



## Komitet Obrony Lokatorów

Ul. Targowa 22/27a

03-731 Warszawa

obronalokatorow@gmail.com

Nadawca:

.....  
.....  
.....  
.....

Wydział zasobów lokalowych

.....  
.....  
.....  
.....

### Wezwanie do wskazania lokalu socjalnego spełniającego wymogi prawa

W odpowiedzi na wskazanie najmu lokalu przy ul. .... wystosowane w dniu ..... w piśmie ..... informuję, że nie mogę przyjąć tej oferty lokalowej, ze względu na niespełnienie przez oferowany lokal wymogów określonych przez stosowne ustawy i rozporządzenia. W szczególności:

Lokal socjalny, choć może być lokalem o obniżonym standardzie, nie może nie spełniać warunku podstawowego, tj. by nadawał się on do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny. Lokal socjalny musi w najgorszym przypadku spełniać warunki stawiane wobec pomieszczenia tymczasowego, które wyznaczają najbardziej minimalne warunki jakie powinien spełniać lokal nadający się do zamieszkania. Lokal socjalny – nawet o obniżonym standardzie – powinien być wyposażony lepiej niż pomieszczenie tymczasowe. Te warunki zaś zostały określone na podstawie Art. 1046 § 11 Kodeksu Postępowania Cywilnego w drodze Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie szczególnego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo i wydanie nieruchomości oraz szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać tymczasowe pomieszczenie z dnia 26 stycznia 2005 r. (Dz. U. Nr. 17, poz. 155).

Art. 3 w/w rozporządzenia ma następujące brzmienie:

Tymczasowe pomieszczenie powinno:

- 1) posiadać dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem;
- 2) posiadać oświetlenie naturalne i elektryczne;
- 3) posiadać możliwość ogrzewania;
- 4) posiadać niezawilgocone przegrody budowlane;
- 5) zapewniać możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków.

Jeśli lokal nie spełnia powyżej wymienionych warunków, nie można uznać, że ma standard lokalu socjalnego (nawet pomieszczenia tymczasowego).



## Komitet Obrony Lokatorów

Ul. Targowa 22/27a

03-731 Warszawa

obronalokatorow@gmail.com

Ponadto, lokal powinien też czynić zadość przepisom Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (Dz. U. 06.156.1118 j.t.) i przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.02.75.690, dalej rozporządzenie z dnia 12 kwietnia 2002 r.), a więc zgodnie z Art. 5 ust. 1 Ustawy konieczne jest w szczególności :

1. spełnienie wymagań podstawowych dotyczących:
  - a. bezpieczeństwa konstrukcji,
  - b. bezpieczeństwa pożarowego,
  - c. bezpieczeństwa użytkowania,
  - d. odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
  - e. ochrony przed hałasem i drganiami,
  - f. odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii;
2. warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie:
  - a. zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników,
  - b. usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów;
3. możliwość dostępu do usług telekomunikacyjnych, w szczególności w zakresie szerokopasmowego dostępu do Internetu;
4. możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego;
5. niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;

Powyższy artykuł formułuje ogólny nakaz odnoszący się do wymagań, jakim ma odpowiadać obiekt budowlany (F.Zoll, M.Olczyk, M.Pecyna, Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego, Komentarz, Warszawa 2002, s. 55). Nakaz ten został skonkretyzowany w rozporządzeniu z dnia 12 kwietnia 2002 r. wydanemu na podstawie art. 7 ust. 2 pkt. 1 Prawa budowlanego. Zawarte w nim wymagania stanowią niezbędne minimum dla każdego budynku z pomieszczeniami na pobyt ludzi (ibidem. S. 56).

W związku z powyższym, wnoszę jak na wstępie o przyznanie mi lokalu spełniającego wszelkie obowiązujące normy prawne.

Z poważaniem,