



Sekretarz Miasta Lublin

plac Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin, tel.: +48 81 466 2010, fax: +48 81 466 2011
ePUAP: /UMLublin/SkrytkaESP, e-mail: sekretarz@lublin.eu, www.um.lublin.eu

Lublin, dnia 12.07.2021r.

Pani Małgorzata Suchanowska
Radna Rady Miasta Lublin

za pośrednictwem

Pana Jarosława Pakuły
Przewodniczącego Rady Miasta Lublin

do sprawy: BRM-II.0003.1.163.2021

Szanowna Pani

Odpowiadając na Pani interpelację przesłaną w dniu 28.06.2021 r., dotyczącą sprawy mieszkaniowej Pani -----, zam. w Lublinie przy ul. Skibińskiej -/-, uprzejmie informuję:

Na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy z dnia 15 marca 2016 r. sygn akt II Ca 820/15 Gmina Lublin zobowiązana była do złożenia Pani ----- oferty do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W dniu 22.01.2018r. Gmina Lublin skierowała Panią ----- do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego nr 5 położonego na parterze w budynku przy ul. Zgodnej - w Lublinie, składającego się z pokoju i kuchni o powierzchni użytkowej 23,15 m², powierzchni mieszkalnej 13,26 m², wyposażonego w instalację elektryczną, wod.-kan., ogrzewanie węglowe. Pani ----- nie zawarła umowy najmu w/w lokalu socjalnego z powodu braku WC w lokalu oraz pojawiającego się zagrzybienia ściany w lokalu socjalnym. Wyjaśniam, że w/w lokal był po remoncie, jednak z uwagi na okres zimowy wystąpiła awaria instalacji odwadniającej, czego skutkiem były zacieki na ścianie.

Wobec powyższego do Pani ----- w dniu 03.04.2018 r. została skierowana druga oferta do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wskazany w skierowaniu lokal socjalny przy ul. Kunickiego -/- w Lublinie, położony na III piętrze, składający się z pokoju i łazienki o powierzchni użytkowej 19,14m², wyposażony w instalację elektryczną, wod.-kan., ogrzewanie węglowe zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa spełniał kryteria lokalu socjalnego. Jednocześnie pismem z dnia 18.04.2018 r. Zainteresowana została poinformowana między innymi o możliwości zamiany wskazanego lokalu socjalnego na inny lokal po zawarciu umowy najmu. Wobec rezygnacji Pani ----- z oferty najmu w/w lokalu socjalnego skierowanie zostało anulowane pismem z dnia 28.05.2018r.

Nadmieniam, że zajmowany przez Panią ----- lokal przy ul. Skibińskiej nr -/- w Lublinie położony jest na drugim piętrze, nie posiada centralnego ogrzewania a powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 18,97m².



Z przedłożonych przez Panią ----- dokumentów wynika, że nie posiada orzeczenia o niepełnosprawności orzeczonej przez Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności lub orzeczenia o niezdolności do pracy wydanego przez lekarza orzecznika ZUS.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2012r. sygn. akt I CSK 292/12 obowiązek Gminy do dostarczenia lokalu socjalnego uprawnionej osobie wygasa z upływem terminu związania gminy z uprawnionym skutecznie złożoną ofertą zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i traci on roszczenie o ponowne dostarczenie takiego lokalu.

Realizacja obowiązku nałożonego przez Sąd Okręgowy w Lublinie dotyczącego złożenia oferty najmu lokalu socjalnego Pani ----- znajduje oparcie w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2018 r. poz 1234 z późn. zm) w ówczesnym stanie prawnym, tj. przed nowelizacją w/w ustawy, która obecnie obowiązuje od 21.04.2019 r.

Zgodnie z definicją art. 2 ust 1 pkt 5 w/w ustawy lokal socjalny to lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego nie może być mniejsza niż 5 m² a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m². Lokal socjalny może być lokalem o niższym standardzie. Niższy standard lokalu – zgodnie z utrwalonym orzecznictwem w tym zakresie - to dostęp do sanitariatu, bieżącej wody, światła dziennego, prawidłowej wentylacji i ogrzania lokalu, przy czym dostęp do sanitariatu może być wspólny dla kilku lokatorów: np. na klatce schodowej. Obniżony standard lokalu socjalnego oznacza, że jako lokale socjalne można wykorzystywać zarówno te lokale mieszkalne, które spełniają aktualne wymagania i normy techniczne, jak i te, które ich nie spełniają, bowiem zostały zbudowane zanim normy te zaczęły obowiązywać. Reasumując lokale o obniżonym standardzie to lokale, które obecnie odbiegają od obowiązujących norm prawnych, ale są zakwalifikowane przez poprzednio obowiązujące przepisy jako lokale mieszkalne, czyli nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, zapewniające sprawne działanie istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, ciepła (niekoniecznie musi to być centralne ogrzewanie), energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku.

W świetle powyższego stwierdzić należy, iż zarówno oferta najmu lokalu socjalnego złożona Pani ----- dotycząca lokalu położonego w Lublinie przy ul. Zgodnej -/-, jak też przy ul Kunickiego -/-- była złożona zgodnie z prawem i lokale te spełniały wszystkie wymogi przewidziane dla lokali socjalnych.

Mając na uwadze wcześniej przytoczone argumenty, a mianowicie zarówno definicję ustawową określającą wymogi niezbędne dla lokalu socjalnego jak też bezsporną okoliczność złożenia ofert najmu lokali socjalnych, gmina nie jest zobowiązana do złożenia następnych ofert najmu lokalu socjalnego.

Ponadto Pani ----- została poinformowana o możliwości ubiegania się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Lublin na ogólnie obowiązujących zasadach wynikających z obowiązującej wówczas uchwały Nr 228/VIII/2015 Rady Miasta Lublin z dnia 25 czerwca 2015 r. z późn. zm. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Lublin -pisma z dnia 18.12.2018 r. i 21.01.2019 r. Jednak przy naborze wniosków w związku z prowadzonymi pracami nad



tworzeniem wykazu osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu z zasobów Gminy w dniach 01.02.2019 r. do dnia 29.03.2019 r. Pani ----- nie złożyła wymaganych dokumentów.

Wyjaśniam, że wynajem lokali na ww. zasadach następuje wyłącznie na rzecz osób ujętych w wykazach ostatecznych a przy ich realizacji istnieje możliwość zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, gdyż rodzaj wskazywanego lokalu uzależniony jest od wysokości uzyskiwanych dochodów wnioskodawcy.

Jednocześnie informuję, że Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie postanowieniem z dnia 09.10.2019 r. Sygn. Akt. III SAB/Lu33/19 odrzucił skargę Pani ----- na bezczynność Prezydenta Miasta Lublin w przedmiocie przyznania lokalu socjalnego.

Dodatkowo, wobec oświadczenia z dnia 09.12.2020 r. pełnomocnika Pani ----- - Pana ----- o chęci wykonania przez niego remontu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Lublin na własny koszt i we własnym zakresie, udzielono odpowiedzi Panu ----- o konieczności uzupełnienia dokumentów w powyższej sprawie. Po dopełnieniu niezbędnych formalności wniosek o najem lokalu mieszkalnego do remontu zgodnie z obowiązującą uchwałą nr 808/XXV/2021 Rady Miasta Lublin z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Lublin ze zmianą zostanie niezwłocznie przedstawiony do zaopiniowania Społecznej Komisji Mieszkaniowej. Niestety, mimo pełnej informacji Urzędu Miasta Lublin w tej sprawie oraz prawnego umocowania dokonanego przez Panią ----- stosowne dokumenty nie zostały uzupełnione i złożone w Urzędzie.

Pani ----- i Pan ----- (obecny) Pełnomocnik Pani ----- byli wielokrotnie informowani o wywiązaniu się Gminy Lublin z obowiązku wynikającego z wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy z dnia 15 marca 2016 r. sygn akt II Ca 820/15. Oczekiwanie od Gminy Lublin powtórnego zrealizowania wyroku – mimo, że obowiązek Gminy do dostarczenia lokalu socjalnego uprawnionej osobie wygasł z upływem terminu związania gminy z uprawnionym skutecznie złożoną ofertą zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, a osoba utraciła roszczenie o ponowne dostarczenie takiego lokalu - nie znajduje odzwierciedlenia w przepisach prawnych.

Sekretarz Miasta Lublin

Andrzej Wojewódzki

(dokument w postaci elektronicznej podpisany
kwalifikowanym podpisem elektronicznym)