

„Długi – wspólny problem”

Kto powinien płacić za mieszkanie?



W trzynastym numerze biuletynu przedstawiamy Państwu, niezwykle istotne zagadnienie – kto powinien płacić za mieszkanie?

Z doświadczenia nabytego w trakcie udzielania porad w Biurze Porad Obywatelskich w Warszawie wynika, że nie zawsze zadłużenie czynszowe powstaje wskutek złej sytuacji finansowej. Zdarzają się - niestety - przypadki, gdy zadłużenie takie powstaje wskutek nieporozumień i konfliktów pomiędzy osobami zamieszkującymi lokal. Również konflikty takie są częste w przypadku powstania zadłużenia, gdy współzamieszkujący starają się przerzucić nawzajem na siebie winę za długi. Treść tej publikacji może być również bardzo istotna dla osób, które wynajmują mieszkanie własnościowe.

W przypadku mieszkań zajmowanych na podstawie umowy najmu (czy to mieszkań komunalnych, czy wynajmowanych od wspólnot mieszkaniowych i osób prywatnych), w umowie wskazany jest główny najemca, który zobowiązany jest do uiszczania czynszu i opłat za media. Jeżeli główny najemca nie płaci czynszu, właściciel lokalu może żądać spłaty długu zarówno od niego, jak i od każdego dorosłego domownika. Odpowiedzialność taka ogranicza się jednak do wysokości czynszu i opłat należnych za okres, w którym osoba ta zamieszkiwała w lokalu. Należy przy tym zaznaczyć, że odpowiedzialność za czynsz i opłaty pełnoletnich domowników jest odpowiedzialnością solidarną. Oznacza to, że właściciel mieszkania może żądać całości lub części długu od wszystkich

Projekt „Długi – wspólny problem” współfinansowany przez Szwajcarię w ramach szwajcarskiego programu współpracy z nowymi krajami członkowskimi Unii Europejskiej

wspólnie zamieszkujących osób łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna. Zatem każdy dorosły mieszkaniec lokalu może być pociągnięty do spłacenia całości długu, a nie jak sądzą niektórzy, tylko przypadającej na niego części. Dobrą praktyką jest zatem wykazywanie zainteresowania regularnością opłat za mieszkanie - nawet wtedy, gdy nie jesteśmy głównym lokatorem.

W przypadku mieszkań spółdzielczych zagadnienie to wygląda trochę inaczej, ponieważ jest regulowane przez inną podstawę prawną. Otóż, krąg osób zobowiązanych solidarnie odpowiadać za zadłużenie mieszkania z tytułu opłat eksploatacyjnych jest węższy, ponieważ wyłączono z niego pełnoletnie dzieci i wnuki członków spółdzielni i właścicieli lokali, jeżeli pozostają one na utrzymaniu członka spółdzielni. Jeśli zaś są już niezależne ekonomicznie – odpowiadają solidarnie. Ważną konsekwencją regulacji prawnych dotyczących mieszkań spółdzielczych jest fakt, że jeżeli udostępnimy komuś mieszkanie spółdzielcze, to również ta osoba ponosi solidarną odpowiedzialność za opłaty należne za okres korzystania przez nią z lokalu.

W przypadku, gdy jesteśmy właścicielami mieszkania stanowiącego odrębną własność (dotyczy to głównie mieszkań we wspólnotach mieszkaniowych), to zobowiązani jesteśmy do pokrywania wydatków związanych z utrzymaniem naszego lokalu oraz uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymywaniem nieruchomości wspólnej. Na opłaty te składa się comiesięczna zaliczka na poczet zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczka na fundusz remontowy - stosownie do wysokości naszego udziału. Za uiszczanie tych opłat odpowiada nikt inny, tylko właściciel, albo solidarnie współwłaściciele mieszkania. Wspólnoty nie mają podstaw prawnych do windykacji ewentualnego zadłużenia od innych osób zamieszkujących taki lokal. Pilnujmy zatem, wynajmując komuś mieszkanie własnościowe, aby nie powstało zadłużenie, ponieważ wobec wspólnoty tylko właściciel mieszkania ponosi odpowiedzialność finansową. Może potem dochodzić należności od osoby, której wynajął mieszkanie na drodze cywilno-prawnej, ale bywa to trudne i długotrwałe.

Projekt „Długi – wspólny problem” współfinansowany przez Szwajcarię w ramach szwajcarskiego programu współpracy z nowymi krajami członkowskimi Unii Europejskiej

W następnym numerze biuletynu przedstawiona będzie analiza bardzo zbliżonego do rzeczywistości przypadku odpowiedzialności za zadłużenie mieszkania.

Jeśli powyżej opisane zagadnienia dla Państwa interesujące, lub nasuwają się jakieś pytania, prosimy - piszcie do nas. Zapraszamy również do wypełnienia ankiety umieszczonej na stronie internetowej projektu.

Zachęcamy jednocześnie do zapoznania się ze stroną internetową projektu <http://www.bpo.warszawa.pl/dlug/index.html> oraz wyrażenia swojej opinii w formie odpowiedzi na krótką ankietę <http://www.bpo.warszawa.pl/dlug/konsultacje.html>