



## **Komitet Obrony Lokatorów**

Ul. Targowa 22/27a

03-731 Warszawa

obronalokatorow@gmail.com

Warszawa, dnia 23 maja 2012 r.

**Piotr Styczeń**  
**Podsekretarz Stanu**  
**Ministerstwo Transportu,**  
**Budownictwa i Gospodarki Morskiej**

### **Stanowisko Komitetu Obrony Lokatorów w sprawie projektu założeń projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw**

Komitet Obrony Lokatorów wnosi następujące uwagi do otrzymanego **w dniu 4 maja 2012 r.** projektu *założeń projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw.*

#### 1) Zmiana definicji mieszkaniowego zasobu gminy i publicznego zasobu mieszkaniowego

Wprowadzona zmiana ogranicza katalog lokali poddanych regulacji Ustawy o ochronie praw lokatorów.

Ograniczenie zakresu przedmiotowego definicji mieszkaniowego zasobu gminy do lokali, w stosunku do których gminie przysługuje prawo własności oraz pozostających w jej posiadaniu samoistnym, oznacza wykluczenie licznej kategorii lokali, tzn. lokali stanowiących własność gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokali pozostających w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Nie jest w pełni jasne, jaki będzie wpływ wymienionych zmian na sposób traktowania nieruchomości objętych Dekretem z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (tzw. „Dekretu Bieruta”), ze względu na sporny status własności budynków administrowanych przez władze samorządowe w Warszawie. Nowelizacja może oznaczać wyłączenie z mieszkaniowego zasobu gminy wszystkich nieruchomości, do których zostały zgłoszone roszczenia przez spadkobierców właścicieli.

Z kolei ograniczenie zakresu przedmiotowego definicji publicznego zasobu mieszkaniowego oznacza wykluczenie lokali stanowiących własność samorządowych osób prawnych jednostek samorządu terytorialnego, lub państwowych osób prawnych.

Zmiana zakresu definicji mieszkaniowego zasobu gminy będzie mieć negatywny wpływ na zakres zasobu, który służy tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, oraz zapewniania lokali socjalnych i zamiennych, oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach (zgodnie z Art. 4 ust. 3. Ustawy o



## **Komitet Obrony Lokatorów**

Ul. Targowa 22/27a

03-731 Warszawa

obronalokatorow@gmail.com

ochronie praw lokatorów, gmina wykonuje zadania, o których mowa w ust. 1 i 2, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy).

Kolejną konsekwencją zmiany będzie wyłączenie licznej kategorii lokali z zakresu Wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a także wyłączenie spod zakresu uchwalania zasad przez gminę m.in. wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej zastosowanie obniżek czynszu, a także kryteriów wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu (zgodnie z Art. 21 Ustawy).

Zmiana definicji publicznego zasobu mieszkaniowego pociągnie za sobą zniesienie wobec niektórych zasobów ograniczenia zastosowania możliwości ustalania czynników podwyższających lub obniżających stawki czynszu, ze względu na położenie i stan techniczny budynku i lokalu, oraz jego wyposażenie. Ponadto ograniczona zostanie możliwość obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach (Art. 7 Ustawy).

Konsekwencją proponowanych zmian, będących w istocie deregulacją zasad obowiązujących względem mieszkaniowego zasobu gminy, oraz publicznego zasobu mieszkaniowego, będzie ograniczenie zasobów służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, ograniczenie kompetencji samorządów w zakresie ustalania kryteriów dochodowych, obniżek czynszu ze względów technicznych i dochodowych.

Zakres swobody gminy w dziedzinie kształtowania polityki mieszkaniowej zostanie więc znacznie ograniczony bez zapewnienia dodatkowych zabezpieczeń uwzględniających interesy lokatorów. Trudno zrozumieć racjonalność przemawiającą za taką zmianą, gdyż brak przekonujących argumentów za tym, iż wspomniana deregulacja umożliwi zwiększenie możliwości realizacji konstytucyjnych zobowiązań gminy wobec mieszkańców.

Z tego względu, uznać zmianę za niekorzystną z punktu widzenia ochrony lokatorów.

- 2) Wprowadzenie dla gmin i innych jednostek samorządu terytorialnego obowiązku zawierania umów na czas oznaczony, nie krótszy niż rok i nie dłuższy niż 5 lat

Kwestia trwałości tytułu do lokalu wraz z ochroną przed nadmiernym czynszem oraz ochrona przed eksmisją stanowi element systemu ochrony praw lokatorów. Elementy te uzupełniają się nawzajem. Wylimitowanie z tego systemu jednego elementu w postaci trwałości stosunku najmu spowoduje, iż ochrona ta będzie iluzoryczna. W przypadku dopuszczenia zawierania umów na czas oznaczony bez żadnych ograniczeń, lokator stanie się całkowicie uzależniony od właściciela w zakresie treści umowy. Wynajmujący, mając możliwość przedłużenia umowy na dowolnie krótki okres, będzie właściwie decydował o treści łączącego strony stosunku prawnego. Najemca w takiej sytuacji nie będzie mógł, zdając sobie sprawę z ewentualnych konsekwencji, zakwestionować dokonanych czy przyszłych podwyżek czynszu albo niedozwolonych zachowań właściciela, jeżeli chce pozostać nadal w tym lokalu. Trafne tym samym jest spostrzeżenie, w myśl którego „jeżeli ustawodawca zamierza dopuścić



## Komitet Obrony Lokatorów

Ul. Targowa 22/27a

03-731 Warszawa

obronalokatorow@gmail.com

zawieranie umów na czas oznaczony, to już lepiej, żeby nie wprowadzał systemu ochrony praw lokatora, ponieważ będzie on całkowicie iluzoryczny i nieskuteczny” [F. Zoll, M. Olczyk, M. Pecyna, Ustawa o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie kodeksu cywilnego, Warszawa 2002, s.95, uwaga nr 3 do art. 5 ust. 5 pkt 3].

Ponadto, zgodnie z art. 34 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawo pierwokupu lokalu mieszkalnego przysługuje jego najemcy w przypadku gdy najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Zawarcie umowy najmu na czas określony takiego prawa nie otwiera. Zauważyć też należy, że Gminy wprowadzają w swoich przepisach miejscowych regulacje ograniczające możliwość zamiany lokali objętych umowami na czas oznaczony, co uniemożliwia staranie się o zamianę lokatorom, którzy mają uzasadnioną potrzebę zmiany lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego, poprawy warunków mieszkaniowych, czy też dążenie do zamiany na lokal mniejszy, w celu sprostania obciążeniom czynszowym dzięki zmniejszonemu metrażowi.

Wprowadzenie możliwości zawierania umów na czas określony postawi nowych najemców lokali stanowiących publiczny zasób mieszkaniowy w sytuacji mniej korzystnej niż najemców obecnych, co będzie stanowić nierówność wobec prawa.

W połączeniu z nierealnymi i zbyt niskimi kryteriami dochodowymi proponowanymi przez nowelizację (patrz pkt. 10), proponowana regulacja nie chroni wystarczająco lokatorów przekraczających kryterium dochodowe, których nie stać jednak na wynajem lokali na wolnym rynku. Trwałość umowy najmu stanowiła dla nich dotychczas pewną formę zabezpieczenia, która w proponowanej zmianie zostanie całkowicie usunięta.

Z tego powodu, proponowaną zmianę należy ocenić negatywnie, zwłaszcza jeżeli nie będą jej towarzyszyć racjonalne zmiany wysokości kryteriów dochodowych.

- 3) Wprowadzenie zasady, że podstawowa stawka czynszu w publicznym zasobie mieszkaniowym pokrywa co najmniej koszty utrzymania nieruchomości

Proponowane rozwiązanie jest wadliwe. Nieruchomości wchodzące w skład publicznego zasobu mieszkaniowego znajdują się w bardzo zróżnicowanym stanie technicznym, za który odpowiada właściciel budynku. Obecny stan techniczny budynku, a zatem koszt jego utrzymania i remontu, jest uzależniony od przeszłych działań i zaniechań właściciela, na które lokatorzy związani umowami najmu nie mieli żadnego wpływu. Obciążanie tych lokatorów zróżnicowanymi kosztami utrzymania nieruchomości w przeszłości stanowi więc niedopuszczalne przeniesienie odpowiedzialności za stan techniczny budynku z właściciela budynku na lokatorów, oraz niedopuszczalne różnicowanie sytuacji lokatorów, które nie miało swojego źródła w żadnych podejmowanych przez nich działaniach, w obliczu identycznych umów najmu.

Ponadto, samo pojęcie kosztów utrzymania nie zostało prawidłowo określone, gdyż koszt utrzymania nieruchomości jest uzależniony od decyzji zarządcy budynku, proponowanych planów gospodarczych, wyboru podwykonawców i zakresu ich prac. Nie podano również, jaki jest okres rozliczeniowy kosztów utrzymania.



## **Komitet Obrony Lokatorów**

Ul. Targowa 22/27a

03-731 Warszawa

obronalokatorow@gmail.com

Z praktyki administracji nieruchomości wynika, iż koszt utrzymania nie może być przewidziany z wyprzedzeniem. Z tego powodu, w odniesieniu do zasobów prywatnych, ustawodawca przewidział, w Ustawie o własności lokali, możliwość rozliczania faktycznych kosztów utrzymania budynku względem zaliczek na poczet utrzymania i remontu budynku. Proponowany zapis jest błędny logicznie, gdyż na etapie ustalania wysokości czynszu można jedynie opierać się na danych za poprzedni okres (sfera założeń), a zapis operuje realnymi pojęciami jak suma należności oraz koszty utrzymania, które są znane dopiero po zakończeniu okresu obrachunkowego - a nie na etapie ustalania czynszu.

Rozwiązanie polegające na pobieraniu opłat na poczet utrzymania i remontu budynku, bez rozliczania faktycznych kosztów utrzymania po okresie realizacji planu gospodarczego, a także bez możliwości kontroli społecznej gospodarności zarządców odpowiedzialnych za prace remontowe i eksploatację budynku, oraz bez istnienia wydzielonego konta na którym zbierane byłyby środki na utrzymanie i remont budynku, należy uznać za wadliwe.

Ponadto należy uznać, iż proponowany zapis jest sprzeczny z zapisami o zadaniach własnych gminy, określonych m.in. w Ustawie o samorządzie gminnym i Konstytucją. Trybunał Konstytucyjny wypowiedział się w tej sprawie jasno, uznając prawo do odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego. Ponieważ gmina otrzymuje pieniądze z budżetu na realizację swych zadań, wprowadzenie zasad komercyjnych w zasobie publicznym powinno skutkować zwrotem publicznych pieniędzy do budżetu.

Reasumując, proponowany zapis posiada szereg wad prawnych i logicznych i należy go odrzucić w całości.

- 4) Oddanie do wyłącznej właściwości sądu orzekania o uprawnieniach do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu

Oddanie do wyłącznej właściwości sądu orzekania o uprawnieniach do otrzymania lokalu socjalnego oznaczało by powrót do stanu prawnego, uregulowanego w art. 36 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2000 r. Zgodnie z tym przepisem, „Sąd, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez najemcę, jego szczególną sytuację materialną i rodzinną, może w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzec o uprawnieniu najemcy do otrzymania lokalu socjalnego. W takim wypadku gmina jest obowiązana zapewnić lokal socjalny.” Jednak niejednoznaczna treść tego przepisu w odniesieniu do uprawnień najemcy do lokalu socjalnego wywoływała wiele rozbieżności w orzecznictwie sądów powszechnych. Negatywna ocena wspomnianych rozwiązań ustawowych skłoniła ustawodawcę do radykalnej zmiany dotychczasowych przepisów, wprowadzając istotne zmiany do obowiązującego wcześniej stanu prawnego.

W obecnym stanie prawnym, w sprawach dotyczących opróżnienia lokalu, sąd jest zobowiązany do badania z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego i do orzekania w wyroku o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, bądź o braku takiego uprawnienia. Jest to realizacja wyrażonej w wyroku TK z dnia 4 kwietnia 2001 r. K 11/00 konieczności realizacji zasady



## Komitet Obrony Lokatorów

Ul. Targowa 22/27a

03-731 Warszawa

obronalokatorow@gmail.com

poszanowania i ochrony godności człowieka, wartości wyrażonej w art. 30 Konstytucji oraz obowiązku państwa wspierania rodziny, wyrażonym w przepisie Art. 71 ust. 1 Konstytucji RP. Trybunał Konstytucyjny podkreślił jednocześnie znaczenie konstytucyjnej ochrony prawa do mieszkania, która wykracza poza ramy stosunku najmu. Art. 75 i art. 76 Konstytucji wynikają obowiązki władz publicznych, między innymi zagwarantowanie trwałości stosunku prawnego, stanowiącego podstawę korzystania z mieszkania oraz ochrona lokatorów przed wygórowanymi opłatami za korzystanie z mieszkania. Trybunał zwrócił uwagę, iż dodatkowe gwarancje dla najemców lokali wypływają z zasady bezpieczeństwa prawnego (Art. 2 Konstytucji). Trybunał Konstytucyjny uznał, iż poszanowanie godności ludzkiej wymaga, by w razie orzeczenia eksmisji, przynajmniej pewnym kategoriom podmiotów, ze względu na ich szczególną sytuację osobistą, rodzinną lub materialną, udzielono ochrony. Trybunał stwierdził, iż ochrona ta powinna mieć charakter uniwersalny (wyrok z dnia 2 października 2002 r. Sygn. Akt K 48/01). Wprowadzenie proponowanej przez projektodawców zmiany oznaczałoby powrót do przepisów uznanych przez Trybunał Konstytucyjny za sprzeczne z Konstytucją RP.

- 5) Wprowadzenie w odniesieniu do lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego rozwiązań szczególnych w stosunku do przepisów Kodeksu cywilnego (przepisy dotyczące wstąpienia w najem po śmierci najemcy)

Propozycja wyłączenia stosowania art. 691 k.c. w przypadku śmierci najemcy lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego wprowadza niedopuszczalne zróżnicowanie sytuacji prawnej lokatorów. Rozwiązanie takie prowadziłoby do pogorszenia sytuacji prawnej najemców lokali wchodzących w skład zasobu publicznego, w porównaniu z sytuacją prawną najemców lokali wchodzących w skład zasobu prywatnego. Jest to zmiana całkowicie niezrozumiała, zważywszy, iż to na gminie, a nie na prywatnych właścicielach, ciąży obowiązek realizacji konstytucyjnej zasady ochrony najmu.

Tak więc propozycję zmiany należy ocenić negatywnie.

- 6) Dopuszczenie stosowania formuły najmu okazjonalnego lokali mieszkalnych również przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą z wyłączeniem lokali z publicznego zasobu mieszkaniowego

Upowszechnienie najmu okazjonalnego nie przyczynia się do trwałego zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych lokatorów, ze względu na zapisy wymuszające na najemcy poddanie się egzekucji opróżnienia lokalu na żądanie właściciela, co pozbawia lokatorów ochrony prawnej i wyłącza ich z procedury sądowej, mającej ustalić prawo do lokalu socjalnego w razie eksmisji. Wprowadzenie tej zasady należy więc ocenić jako dalszy krok w kierunku deregulacji i demontażu instrumentów prawnych służących realizacji ochrony praw lokatorów. Brak w proponowanym rozwiązaniu rzetelnych analiz udowadniających korzyści proponowanego rozwiązania dla lokatorów, choćby w postaci przewidywanego wpływu regulacji na ilość dostępnych lokali oferowanych przez prywatne podmioty.



## **Komitet Obrony Lokatorów**

Ul. Targowa 22/27a

03-731 Warszawa

obronalokatorow@gmail.com

### 7) Wprowadzenie najmu socjalnego lokali mieszkalnych

Na wstępie stwierdzić należy, że obecnie brak jest jednoznacznych zapisów określających standard lokalu socjalnego, wyjąwszy zapisy Art. 2 ust. 1 pkt 5 Ustawy o ochronie praw lokatorów, które stanowią jedynie, iż należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. W aktualnych zapisach brakuje jednoznacznego określenia, co oznacza „obniżony standard” i jak bardzo może być obniżony. Pewne zasady można jednak wywieść z innych ustaw i rozporządzeń.

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).

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,



## Komitet Obrony Lokatorów

Ul. Targowa 22/27a

03-731 Warszawa

obronalokatorow@gmail.com

- 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).

Ze względu na nieprecyzyjne określenie standardów, które powinny spełniać lokale socjalne w Ustawie o ochronie praw lokatorów, oraz konieczności opierania się na innych ustawach i rozporządzeniach, celowe jest wprowadzenie bardziej, a nie mniej ścisłej definicji lokalu socjalnego w projekcie ustawy. Proponowana deregulacja może jedynie zwiększyć brak porządku prawnego w tej materii. Z tego względu należy propozycję w całości odrzucić.

### 8) Wprowadzenie definicji miejscowości pobliskiej

Zapis wydaje się racjonalny i sprzyja większej jasności przepisów, co należy ocenić pozytywnie.

### 9) Możliwość rozwiązania umowy najmu w sytuacji, gdy najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu nie tylko w tej samej miejscowości, ale również i w miejscowości pobliskiej

Przy wprowadzaniu tego rodzaju rozwiązań, należy zważyć iż przeniesienie centrum życiowego do miejscowości pobliskiej może się wiązać ze zwiększonymi kosztami dojazdu do pracy i pogorszeniem szans dostępu do instytucji miejskich. Brak w proponowanym zapisie rozwiązań, które rekompensowałyby lokatorom dodatkowe koszty związane z przeniesieniem się do miejscowości pobliskiej. Z tego względu propozycja wymaga dopracowania.

### 10) Określenie w ustawie minimalnego progu dochodowego uprawniającego do ubiegania się o najem lokalu komunalnego



## **Komitet Obrony Lokatorów**

Ul. Targowa 22/27a

03-731 Warszawa

obronalokatorow@gmail.com

---

Proponowany próg dochodowy powieła nieprawidłową i niekorzystną dla lokatorów konstrukcję stosowaną przez wiele gmin, która nie uwzględnia realnych kosztów utrzymania i wynajmowania lokalu na rynku. Rozwiązanie takie jest też sprzeczne z ogólną intencją projektu zmian, gdyż nie zmierza do oparcia kryterium dochodowego na realnych kosztach utrzymania gospodarstwa domowego, w odróżnieniu od punktu 3) propozycji, który dąży do wprowadzenia pojęcia realnych kosztów utrzymania publicznego zasobu mieszkaniowego.

Przykładowo, obowiązujące w m. st. Warszawie podstawowe kryterium dochodowe dla gospodarstwa jednoosobowego wynosi obecnie 1602 zł, co oznacza, że mieszkańcy, którzy posiadają dochód większy niż ta kwota powinni szukać mieszkań na tzw. "wolnym rynku". Z naszych informacji jednak wynika, że jest bardzo trudne, lub wręcz niemożliwe, znaleźć w Warszawie mieszkanie, którego czynsz byłby niższy niż nawet 100% takiego dochodu. Ostatnie opublikowane statystyki wskazują na to, że średnia cena wynajęcia mieszkań u prywatnych właścicieli, to 48 zł za metr. Nie jest więc prawdopodobne, by osoby osiągające dochód niewiele większy niż 1602 zł mogły wynająć nawet skromną kawalerkę. Kryterium dochodowe powinno uwzględniać ceny wynajmu nieruchomości w miejscu zamieszkania.

Najbardziej pokrzywdzone w tej sytuacji są osoby, które pracują, ale zarabiają w przedziale od 1600 do 2500 zł. miesięcznie, co jak przypuszczamy, stanowi udział dużej części mieszkańców miasta. Obawiamy się, że wiele z tych osób może znajdować się w sytuacji bez wyjścia. Przyjęcie za niskiego dla nich kryterium dochodowego spowoduje powstanie rażących niesprawiedliwości. Dla przykładu - kto będzie w bardziej korzystnej sytuacji materialnej - osoba, która pracuje na pół etatu, zarabia 1000 zł i kwalifikuje się do lokalu komunalnego np. z czynszem ok. 150 zł miesięcznie, czy osoba, która pracuje na pełny etat, zarabia 2000 zł, ale musi płacić 1500 zł za czynsz? W sytuacji, gdy istnieją tak ogromne dysproporcje między zarobkami, a kosztami życia, może dojść do absurdałnej sytuacji, że pracownikowi nie będzie się opłacało pracować, jeśli będzie osiągać dochód mniejszy niż 2500 zł.

Rozwiązania ustawowe nie mogą powielać wadliwych wzorców, które powodują pozostawienie znacznej części społeczeństwa bez jakiegokolwiek szansy na najem lokalu z publicznego zasobu mieszkaniowego, ani też z zasobu prywatnego.

Według danych podanych przez Główny Urząd Statystyczny w dniu 23 stycznia 2012 r. dotyczących czwartego kwartału 2011 r., średnie miesięczne wynagrodzenie w skali kraju wynosi obecnie 3 769 PLN, tak więc próg dochodowy w ramach propozycji sytuowałby w granicach 942,25 PLN, co jest bardzo niskim poziomem dochodu. W niektórych województwach, średni dochód wynosi jedynie około 3000 PLN. Według danych GUS, w Województwie Mazowieckim, przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w 2011 r. wynosiło 4407,27 PLN., tak więc istniejące, i tak już bardzo niskie, uchwalone przez władze gminy kryterium dochodowe dla gospodarstw wieloosobowych, wynoszące obecnie 1165,09 PLN, zostałyby jeszcze dodatkowo obniżone do poziomu 1101,82 PLN. Jest to nie do przyjęcia w świetle przytoczonych wyżej argumentów.

Ponadto, z uwagi na to, iż Główny Urząd Statystyczny publikuje aktualizowane dane o średnich zarobkach co miesiąc, proponowana zmiana znacznie skomplikowałaby proces weryfikacji progu





## **Komitet Obrony Lokatorów**

Ul. Targowa 22/27a

03-731 Warszawa

obronalokatorow@gmail.com

dochodowego, gdyż równie często należałoby przeprowadzać weryfikację wniosków o przyznanie lokalu. W sytuacji, gdy proces weryfikacji trwa dłużej niż miesiąc, wykorzystanie zasobów w urzędach przeprowadzających weryfikację byłoby bardzo nieefektywne.

Komitet Obrony Lokatorów stoi na stanowisku, iż zamiast przyjmować kryterium opartego na średnich miesięcznych wynagrodzeniach, należałoby wprowadzić kryterium oparte na realnych kosztach wynajęcia lokalu w miejscowości zamieszkania.

Tego typu rozwiązanie stosowane jest przez banki w momencie oceny zdolności kredytowej. Aby otrzymać kredyt mieszkaniowy, banki wymagają zarobków w wysokości minimum 3 tys. zł, by osoba starająca się o kredyt była w stanie spłacać miesięczne raty w wysokości 1500 zł. Jest to oparte na racjonalnym założeniu, że człowiek - by żyć - potrzebuje też płacić za żywność, leki, rachunki i inne niezbędne wydatki. Dlatego jedynie ktoś, kto zarabia więcej niż 2500 zł żyjąc w stolicy może sobie pozwolić na wynajem mieszkania na rynku komercyjnym. Dla tych, którzy zarabiają mniej, jest to zupełnie niemożliwe - chyba, że godzą się na patologiczne warunki na pograniczu nędzy, mieszkając z wieloma innymi osobami w jednym pokoju.

W wielu miastach na świecie, pojęcie kryterium dochodowego jest powiązane z kosztem wynajęcia mieszkania na wolnym rynku.

Ponadto, z uwagi na różny koszt utrzymania w poszczególnych gminach, oraz różną sytuację materialną mieszkańców, należy poddać pod rozagę celowość wprowadzenia jednolitych zasad ustalania progu dochodowego na poziomie całego kraju.

Z powyższych względów, proponowaną zmianę należy ocenić negatywnie, jako pozbawioną odniesienia do realnych kosztów najmu mieszkań na rynku.

- 11) Wprowadzenie możliwości rozwiązania umowy najmu lokalu, z jednoczesnym zaoferowaniem lokalu zamiennego w sytuacji, gdy lokal zajmowany ma nieproporcjonalnie dużą powierzchnię w stosunku do liczby zamieszkujących

Ze względu na gwarantowaną przez Konstytucję zasadą trwałości stosunku prawnego, stanowiącego podstawę korzystania z mieszkania (Art. 75 i art. 76 Konstytucji), umowa najmu lokalu zamiennego powinna być oferowana w ramach istniejącego stosunku prawnego, bez wypowiedzenia umowy najmu, w celu uniknięcia możliwości pozbawienia lokatorów prawa najmu w sytuacji nie dostarczenia odpowiedniego lokalu zamiennego przez gminę w ciągu 12 miesięcy. Ponadto, należy zauważyć, iż w związku ze zmianami proponowanymi w pkt. 2) lokatorzy mogą być pozbawieni możliwości starania się o lokal zamienny z własnej inicjatywy, ze względu na fakt, iż Gminy wprowadzają w swoich przepisach miejscowych regulacje ograniczające możliwość zamiany lokali objętych umowami na czas oznaczony. W takiej sytuacji należy uznać, iż pozostawanie przez lokatorów w lokalach z nieproporcjonalnie dużą powierzchnią nie jest zależne od ich woli i nie powinno skutkować wypowiedzeniem umowy najmu.



## **Komitet Obrony Lokatorów**

Ul. Targowa 22/27a

03-731 Warszawa

obronalokatorow@gmail.com

---

Z tego względu, proponowane rozwiązanie należy odrzucić.

- 12) Wprowadzenie możliwości rozwiązania stosunku prawnego, jeżeli lokator jest w zwłoce nie tylko z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, ale również w przypadku zaległości w opłatach niezależnych od właściciela

Wypowiedzenie umowy najmu w sytuacji zaległości wobec podmiotów trzecich nie znajduje żadnego uzasadnienia, gdyż windykacja należności przez podmioty trzecie nie wchodzi w zakres kompetencji władz samorządowych. Nie jest zasadne wprowadzanie dodatkowej ochrony dla podmiotów prywatnych dostarczających media w ramach ustaw mających na celu ochronę praw lokatorów.

- 13) Wprowadzenie definicji kosztów utrzymania lokalu

Brak jasnej propozycji określenia realnych kosztów utrzymania lokalu, w tym zasady ustalania planów gospodarczych, okresu rozliczeniowego i możliwego zwrotu nadpłaconych zaliczek, oraz kontroli lokatorów nad zarządem nieruchomością. Brak tych elementów powoduje, że koszt utrzymania nieruchomości będzie ustalany w sposób całkowicie arbitralny przez właściciela nieruchomości i nie będzie odzwierciedlał realnych kosztów utrzymania, co jest sprzeczne z intencją wprowadzanych zmian.

W związku z powyższymi uwagami, należy uznać, że projekt założeń projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw należy odrzucić w całości jako nie dość precyzyjny, nie wyważony i nie dający dostatecznej ochrony lokatorom. Ponadto, wiele znajdujących się w nim zapisów może budzić poważne wątpliwości natury konstytucyjnej i mogłoby zostać podważone wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego.

## **KOMITET OBRONY LOKATORÓW**