



BROŃMY RAZEM NASZYCH MIESZKAŃ

Warszawa, 28 lutego 2017 r.

e-mail: obronalokatorow@gmail.com

Stanowisko Komitetu Obrony Praw Lokatorów w sprawie projektu Ustawy o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw, skierowanego do konsultacji społecznych w dniu 21 lutego 2016 w piśmie znak DM.2.0210.1.2017.AS.2 Nk: 2256947

Poniżej przedstawiamy uwagi Komitetu Obrony Praw Lokatorów w odpowiedzi na prośbę o zgłaszanie uwag wystosowaną przez Ministra Infrastruktury i Budownictwa i otrzymaną przez nas w dniu 21 lutego 2017 r.

Komitet Obrony Praw Lokatorów z niewielkimi wyjątkami bardzo negatywnie ocenia proponowane zmiany w Ustawie o Ochronie Praw Lokatorów. Apelujemy o ponowne rozpatrzenie projektu, gdyż spowoduje on dalsze pogorszenie sytuacji lokatorów z niskimi dochodami (w tym emerytów) i w żadnym stopniu nie pomoże rozwiązać problemów mieszkaniowych najuboższych.

W szczególności, Komitet negatywnie ocenia:

- Wprowadzenie lokatorskich „umów śmieciowych”, krótkookresowych umów nie dających żadnego poczucia pewności i stałego miejsca zamieszkania,
- Nieprzemyślane propozycje podwyższenia czynszu o całą kwotę dochodu przekraczającą kryterium dochodowe, sprowadzające się do konfiskaty zwiększonego dochodu,
- Zwiększenie stanu niepewności przez wymuszenie rotacji zasobów, bez liczenia się z potrzebami lokatorów, ich realnymi możliwościami zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych i centrum życiowego, wokół którego toczy się ich życie rodzinne i zawodowe,
- Brak realnego rozwiązania dla biednych pracujących, których nie stać na komercyjne formy najmu, ale którzy osiągają zbyt duży dochód, by kwalifikować się do pomocy mieszkaniowej,
- Pryncypialnie błędne założenie, że zasób mieszkaniowy ma przynosić zysk, a nie stanowić

formę pomocy dla mieszkańców Gminy, gwarantowaną przez Konstytucję.

Podsumowując, proponowany projekt jest ostatnim z długiej serii chybionych projektów forsowanych przez Ministerstwo, niezależnie od zmieniających się układów partyjnych i powieliła błędne i szkodliwe propozycje, które zostały już wielokrotnie odrzucone w trakcie konsultacji społecznych.

Poniżej nasze szczegółowe uwagi:

Komentowany punkt	Uwagi	Uzasadnienie
Art. 2 ust. 1b	Definicja miejscowości pobliskiej powinna być ograniczona do tego samego powiatu. Skreślić zasadę, że rada gminy może określić odległość do miejscowości uznawanej za pobliską.	<p>Proponowany zapis wprowadza ryzyko wysiedlania lokatorów poza ich miejsce zamieszkania, umożliwiając gminie uchwalenie dowolnej odległości do miejscowości „pobliskiej”. Może to spowodować zaburzenie prawidłowo funkcjonujących więzów rodzinnych, nierównomierne nasycenie publicznymi zasobami mieszkaniowymi i gettoizację mniej zamożnych mieszkańców, powodując tym samym rozliczne patologie społeczne.</p> <p>Wystąpić może (i rzeczywiście występuje, – zob. wyroki w sprawach z zastosowaniem art. 11 ust. 10 UOPL) również niepożądana sytuacja, gdy działka rekreacyjna w innej miejscowości, z dala od centrum życiowego, będzie powodem do odmowy przyznania lokalu.</p>
Art. 2 ust. 1c	Nie jest celowe zastąpienie pojęcia wydatki pojęciem kosztów	<p>Uzasadnieniem wprowadzenia pojęcia kosztów utrzymania jest obciążenie najemców kosztami utrzymania nieruchomości, także w zakresie w jakim wydatki nie zostały jeszcze poniesione. Jednak czynsze nie mogą być traktowane jako zaliczki na poczet przyszłych kosztów utrzymania nieruchomości.</p> <p>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. Z praktyki administracji nieruchomościami wynika, iż koszt utrzymania nie może być przewidziany z wyprzedzeniem. Koszty utrzymania są znane dopiero po zakończeniu okresu obrachunkowego - a</p>

		nie na etapie ustalania czynszu.
Art. 2 ust. 2a	Do katalogu jednostek organizacyjnych, do zasobów których stosuje się przepisy ustawy, powinny zostać również dopisane zasoby Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji i Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.	Rozwiązanie umowy najmu i egzekucje komornicze z zasobów MSWiA oraz WAM nie są w w chwili obecnej uregulowane tymi samymi przepisami, co dla pozostałych rodzajów zasobów, co skutkuje brakiem ochrony przed eksmisją rodzin pracowników w/w instytucji.
Art. 2 ust. 2b	Należy dodać, że stosunek prawny najmu, nawiązany na podstawie decyzji administracyjnej, uregulowany jest ogólnymi przepisami KC i Ustawy o ochronie praw lokatorów.	Proponowane sformułowanie zapisu ma na celu usunięcie wątpliwości, że przepisy dotyczące najmu, zawarte w KC i UOPL, będą mieć zastosowanie w przypadku umów najmu lokatorów zasobów będących przedmiotem tej regulacji.
Art. 2 ust. 3b	Z przepisem o rozszerzeniu zadań jednostek samorządu terytorialnego powinny łączyć się przepisy o rozszerzeniu zasobu.	Jednostki samorządu terytorialnego mogą nie podolać dodatkowym zadaniom ze względu na wciąż uszczuplający się zasób mieszkaniowy. Przepisy o rozszerzeniu zadań samorządów pozostaną więc prawdopodobnie martwe, gdyż te nie będą w stanie realizować swoich zadań.
Art. 2 ust. 4a	Należy zrezygnować z zapisu o zawieraniu umowy najmu lokalu na czas oznaczony i zachować zapis, że najem powinien być zawierany na czas nieoznaczony.	W sytuacji braku urealnienia kryteriów dochodowych proponowane założenie doprowadzi do pozbawiania mieszkań osób potrzebujących, uniemożliwiając im utworzenie stabilnego centrum życiowego i planowanie rozwoju rodziny. Nowe brzmienie przepisu jest także niezgodne z art. 75 ust. 1 Konstytucji RP, który mówi o obowiązku władz publicznych zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli oraz z art. 8 ust. 1 Europejskiej Konwencji Praw Człowieka. Nowelizacja przepisu nadaje prawo do mieszkania charakter tymczasowy i nie pozwala na faktyczne zaspokojenie potrzeby życia prywatnego i rodzinnego. Życie prywatne i rodzinne może być realizowane tylko w warunkach stabilności i ciągłości. Jednocześnie ustawodawca powinien mieć na względzie niedopasowanie proponowanej nowelizacji do całego systemu prawa. sytuacji, w której władze publiczne nie uregulowały dostatecznie problemów rynku pracy związanych z jego prekaryzacją, powinno tym bardziej zadbać o poczucie stabilności obywateli dotyczące zaspokajania ich potrzeb

mieszkańczych. Powyższy przepis przyczyni się do zwiększania nierówności społecznych, gdyż najbardziej dotknie osoby, które nie mając stabilnej sytuacji na rynku pracy, dodatkowo będą miały niestabilną sytuację mieszkaniową.

Na marginesie należy wspomnieć o wymagających korekty warunkach dot. wysokości miesięcznego dochodu, które należy spełnić, aby móc się ubiegać o lokal. Dochody osób, które przekraczają kryteria dochodowe w żaden sposób nie korespondują z cenami mieszkań na wolnym rynku.

Wreszcie, trzeba zauważyć, że problem osób, które posiadają prawo do lokalu na czas nieoznaczony, a zarabiają znacznie więcej niż ustawa dopuszcza, jest niewielki. Ponadto prawo już teraz dopuszcza wypowiedzenie takim osobom umowy najmu na podstawie art. 5 k.c., dotyczącym nadużycia praw podmiotowych. A więc nie tylko problem wskazywany przez autorów projektu może być rozwiązany obecnie obowiązującymi narzędziami, ale wprowadzenie omawianego przepisu i tak nie rozwiąże niewielkiego w naszej ocenie problemu, a ponadto stworzy kolejny problem społeczny na dużą skalę polegający na pogorszeniu i tak bardzo złej sytuacji mieszkaniowej lokatorów.

Już teraz gminy mają możliwość wypowiedzenia umów najmu z wielu różnych przyczyn. W sytuacjach, w których to jest uzasadnione, umowy na czas nieokreślony są i tak wypowiedzane. Nie ma więc powodu, by dodatkowo wprowadzać zasadę najmu na czas oznaczony, co prowadziłoby jedynie do zwiększenia niepewności i rezygnacji z dbałości o mieszkanie, rezygnacji z remontów, itp. Ponadto, zwiększyłoby to nakład administracyjny. W projekcie brak jest oceny skutków finansowych obsługi administracyjnej regularnego ponownego składania wniosków o najem co 5 lat. Może się to okazać zbyt drogie i nieracjonalne.

Cel, jakim jest okresowa weryfikacja

		<p>dochodów, nie zostanie osiągnięty w sytuacji, gdy kryteria dochodowe nie zostaną urealnione.</p> <p>W aktualnym brzmieniu projektowana regulacja wyklucza wprowadzanie przez samorządy korzystniejszych z perspektywy lokatorów uregulowań o charakterze lokalnym niż oferowanie umów na okres 10 lat, w tym oferowanie zawarcia umowy na dłuższy okres bądź na czas nieoznaczony. W ten sposób projektodawca w całkowicie nieuzasadniony sposób ogranicza swobodę samorządów w kreowaniu polityki mieszkaniowej zgodnej z potrzebami mieszkańców, tj. gwarantującej osobom o niskich dochodach stabilną sytuację mieszkaniową.</p>
Art. 2 ust. 4b	<p>Niezasadne jest wprowadzenie zapisu, że do decyzji Gminy lub innej jednostki samorządowej należy decyzja o odmowie przedłużenia najmu na kolejny okres, jedynie w oparciu o nieprecyzyjne kryterium niezbędności do realizacji innych potrzeb mieszkaniowych.</p>	<p>Zapis jest nieracjonalny. Wypchnięcie gospodarstw domowych przekraczających jedynie nieznacznie kryteria dochodowe poza zasób mieszkaniowy Gminy lub innych jednostek samorządowych może spowodować znaczne uszczuplenie środków, którymi dysponują te gospodarstwa domowe, w związku z koniecznością najmu na wolnym rynku. W takiej sytuacji, te gospodarstwa bardzo szybko znajdą się ponownie na liście oczekujących na pomoc mieszkaniową lub inne formy pomocy społecznej, a wprowadzenie szybszej rotacji mieszkańców w zasobie mieszkaniowym nie tylko nie rozwiąże niedoborów tego zasobu, ale wprowadzi dodatkowy element niepewności i braku stabilizacji, a co za tym idzie, sprzyjać będzie rozwojowi patologii społecznych i rozbijaniu rodzin związanym z migracją wewnętrzną i zewnętrzną.</p> <p>W praktyce przepis, który w świetle orzecznictwa sądowego stanowi swoisty "wentyl bezpieczeństwa" służący do podejmowania działań o zbliżonym charakterze (art. 11 ust. 10 UOPL) jest rażąco nadużywany przez samorządy. Trudno zakładać, by proponowana regulacja, przyznająca gminom wprost prawo do nieprzedłużania umów najmu,</p>

		jeżeli uznają, że jest to „niezbędne” do zaspokojenia potrzeb osób oczekujących na zawarcie umowy, również nie była nadużywana.
Art. 2 ust. 8a	Nie jest celowe zastąpienie pojęcia wydatki pojęciem kosztów. Konieczne jest wprowadzenie precyzyjnej definicji pojęcia „godziwy zysk”.	Patrz uwagi do Art. 2 ust. 1c Przepis w projektowanym brzmieniu wciąż byłby obarczony wadą dyskwalifikującą jego znaczenie jako regulacji, która powinna zabezpieczać najemców przed nieuzasadnionymi podwyżkami czynszów. Zgodnie z art. 8 ust. 4b pkt 2 UOPL właściciel jest uprawniony do ustalenia wysokości czynszu w wysokości zapewniającej mu „godziwy zysk”. W praktyce sądy akceptują w oparciu o ten przepis podwyżki czynszu prowadzące do zwiększenia całego czynszu do kwot przekraczających wartości rynkowe. Postuluje się zmianę brzmienia art. 8 ust. 4b pkt 2 UOPL w sposób doprecyzowujący pojęcie „godziwego zysku”.
Art. 2 ust. 8b	W punkcie 4d należy wprowadzić zapis „W stosunkach najmu socjalnego lub mieszkalnego lokali zysku nie zalicza się jako jednego ze składników czynszu”	Pomoc mieszkaniowa, jaką jest funkcjonowanie mieszkaniowego zasobu Gminy lub innej jednostki samorządowej, jest funkcją socjalną państwa i nie powinna być nastawiona na zysk. Jest tak zarówno w przypadku najmu socjalnego, jak i najmu pozostałych lokali mieszkalnych z zasobu. Zapis w obecnej formie zakłada domniemanie, że niesocjalny zasób może być źródłem zysku, co przeczy funkcji, jaką ten zasób pełni w systemie prawnym.
Art. 2 ust. 9c	Usunięcie zapisu umożliwiającego wypowiedzenie umowy najmu ze względu na nieuiszczanie opłat za media.	Wprowadzenie możliwości wypowiedzenia umowy najmu ze względu na nieuiszczanie opłat za media, a przede wszystkim opłat za zimną wodę i za ogrzewanie, jest niezgodne z art. 30 Konstytucji RP, gwarantującym każdemu obywatelowi poszanowanie godności. Dostęp do bieżącej wody, a ponadto dostęp do ogrzewania w sezonie zimowym, powinny być uznane za podstawowe prawa człowieka. Co więcej, już teraz istnieją inne instrumenty prawne, które umożliwiają dochodzenie od dłużników zaległości

		wraz z odsetkami. Nie ma więc potrzeby tworzenia instrumentów prawnych dodatkowego nacisku na dłużników, którzy najczęściej nie są w stanie opłacić wszystkich rachunków.
Art. 2 ust. 9c (ciąg dalszy)	Należy wprowadzić osobny punkt dotyczący obowiązku zawiadomienia ośrodka pomocy społecznej w celu przeprowadzenia wywiadu środowiskowego dla zbadania sytuacji materialnej i życiowej oraz udzielenia pomocy.	Obowiązkiem Gminy jest działać wyprzedzająco zanim nastąpią sytuacje powodujące narastanie zadłużenia. Zamiast koncentrować się na działaniach represyjnych, takich jak eksmisje i odcinanie mediów, Gmina powinna koncentrować się na swoich podstawowych zadaniach, czyli pomocy mieszkańcom Gminy, którzy tej pomocy potrzebują. Każdy sygnał o braku płynności w regulowaniu czynszu i innych opłat powinien skutkować uruchomieniem programu pomocowego ośrodka pomocy społecznej.
Art. 2 ust. 9d	Należy przywrócić zapis, że warunki wypowiedzenia dotyczą tylko czynszu poniżej 3% wartości odtworzeniowej.	Zmiana zapisu nie jest celowa, gdyż podwyższanie czynszu do wysokości kosztów utrzymania nieruchomości przeczy zasadom pomocy mieszkaniowej, która jest celem wprowadzanej regulacji. Ponadto ustawodawca powinien kierować się zasadą solidarności, zgodnie z którą ci bardziej zamożni pokrywają część należności tych mniej zamożnych. Obecnie mamy do czynienia z wysokim odsetkiem osób nieuiszczających opłat za mieszkania komunalne. Biorąc pod uwagę, że ściągalność długów z tych osób jest niska, należy wnioskować, że są to osoby, których nie stać na uiszczenie czynszu. Powinno się zatem zaniechać wprowadzania tego przepisu nie tylko ze względu na interes lokatorów, ale również ze względu na interes gmin. Zasada solidarności ułatwi opłacanie czynszu osobom niezamożnym, a także ułatwi gminom bilansowanie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego.
Art. 2 ust. 10a	Po ust. 6a należy dodać ustęp 6b w brzmieniu: „Gmina jest zobowiązana dostarczyć tyle lokali, ile wynika ze struktury rodzinnej osób uprawnionych”.	Ekspozycja do jednego lokalu rozwiedzionych małżonków, oddzielnych rodzin, czy też osób które dopuszczały się przemocy domowej jest niecelowe i służy jedynie utrwalaniu patologii społecznych. Zadania Gminy polegają również na zwalczaniu zjawisk patologicznych i nie

		jest racjonalne tworzenie warunków, które sprzyjają ich rozwojowi.
Art. 2 ust. 10a (ciąg dalszy)	Zmiana definicji osoby niepełnosprawnej jest niepotrzebnie ograniczająca	<p>Aktualne odwołanie do ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej zawiera inną definicję niepełnosprawności, niż proponowane odwołanie do ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.</p> <p>Aktualny zapis: „oznacza to stan fizyczny, psychiczny lub umysłowy, powodujący trwałe lub okresowe utrudnienie, ograniczenie bądź uniemożliwienie samodzielnej egzystencji”</p> <p>jest bardziej adekwatny, niż proponowany: „oznacza to trwałą lub okresową niezdolność do wypełniania ról społecznych z powodu stałego lub długotrwałego naruszenia sprawności organizmu, w szczególności powodującą niezdolność do pracy”</p> <p>Definicja niepełnosprawności uprawniająca do najmu lokalu socjalnego nie powinna być powiązana w szczególności z niezdolnością do pracy, a przede wszystkim z niezdolnością do samodzielnej egzystencji.</p>
Art. 2 ust. 10a (ciąg dalszy)	Brak sprecyzowania, co dokładnie oznacza możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.	<p>Wprowadzenie zapisu w tej formie pozostawia zbyt wielką dowolność interpretacyjną i nie określa, jaki poziom dochodów lub majątku pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.</p> <p>Należy podkreślić, że proponowane zmiany w ustawie nie rozwiązują jednego z głównych problemów społecznych, tj. istnienia bardzo dużej grupy osób, które zarabiają powyżej dopuszczalnego progu, a jednocześnie nie stać ich na wynajęcie mieszkania na wolnym rynku.</p>
Art. 2 ust. 11b	Zapis jest zasadny	Zgadamy się z argumentacją przytoczoną w Uzasadnieniu. Sąd powinien rozpatrywać uprawnienie do lokalu socjalnego także względem osób, które zajęły samowolnie lokal, gdy jest to

		usprawiedliwione ich sytuacją materialną, rodzinną i zdrowotną.
Art. 2 ust. 12b	<p>W ust. 3a zwrot „najmu lokalu socjalnego” należy zastąpić zwrotem „najmu lokalu socjalnego lub mieszkalnego” we wszystkich miejscach, gdzie występuje.</p> <p>Należy dodać ust. 3b w brzmieniu: „Nie są dopuszczalne roszczenia regresowe Gminy wobec lokatora.”</p>	<p>Zgadzamy się z argumentacją przytoczoną w Uzasadnieniu. Winę za niedostarczenie lokalu socjalnego uprawnionym lokatorom ponosi wyłącznie Gmina i to ona powinna ponosić wszelkie koszty związane ze swoimi zaniechaniami w tym zakresie.</p> <p>Projektowany przepis nie wyłącza jednak możliwości występowania przez gminę do lokatora z roszczeniem regresowym. W aktualnym stanie prawnym możliwość wystąpienia z takim roszczeniem została potwierdzona w orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. wyrok SN z dnia 19 czerwca 2008 r. o sygn. akt V CSK 31/2008), w związku z czym zasadne jest uzupełnienie przepisu o regulację wyłączającą możliwość dochodzenia roszczenia regresowego przez gminę wobec lokatora zajmującego lokal bez tytułu prawnego bądź co najmniej określenie maksymalnej kwoty, określonej w wysokości wielokrotności miesięcznego odszkodowania, którą gmina może dochodzić w drodze roszczenia regresowego.</p> <p>Zapis powinien zostać jednak rozszerzony również na osoby, pozostające bez tytułu prawnego w lokalach prywatnych, zmuszone do uiszczania odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu, w sytuacji, gdy spełniają kryteria przyznania lokalu od Gminy, jednak taki lokal nie został dostarczony. Również w tym przypadku, Gmina powinna pokrywać różnicę między czynszem w zasobie mieszkaniowym Gminy, a wysokością odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu.</p>
Art. 2 ust. 13	Zapis jest niezasadny. Nie ma przyczyn, by ograniczać stosowanie zapisu art. 691 KC.	Ograniczenie ogólnych zasad zastosowania art. 691 kodeksu cywilnego wprowadza nieuzasadnione ograniczenie uprawnień lokatorskich. W sytuacji, gdy kryteria dochodowe nie są ustalone na realistycznym poziomie (i niniejszy projekt Ustawy tego w żaden sposób nie reguluje), proponowany przepis nie

		<p>powinien być wprowadzany.</p> <p>Wprowadzenie zapisu, że osobom pozostającym po śmierci głównego najemcy może być proponowany inny lokal wprowadza element niepewności i dodatkowego stresu dla lokatorów, którzy mogli zamieszkiwać dany lokal przez całe życie i utracili osobę bliską. Jednak lokatorzy, którzy chcą starać się o inny lokal powinni mieć taką możliwość.</p> <p>Projektowana regulacja daje Gminom dowolność w rozstrzygnięciu o tym, czy osobie zamieszkującej z najemcą można zaoferować lokal zamienny. W ten sposób ustawa nie chroni praw osób, które np. ze względu na swoją niepełnosprawność nie powinny w ogóle zmieniać lokalu. Ustawa powinna wskazywać sytuacje, w których wskazanie przez Gminę lokalu zamiennego jest niedopuszczalne.</p>
Art. 2 ust. 13 (ciąg dalszy)	Zapis dotyczący 6-miesięcznego terminu opuszczenia lokalu powinien zostać wykreślony.	Pozostanie w lokalu w wypadku odmowy zawarcia umowy przez Gminę lub inną jednostkę samorządową stanowi zwykle bezumowne zajmowanie lokalu i podlega takiemu samemu reżimowi opróżnienia lokalu. Jedynym działaniem do którego uprawniona jest Gmina jest wytoczenie pozwu o eksmisję, zupełnie niezależnie od proponowanego zapisu, który jest zatem zbędny.
Art. 2 ust. 14a	Uchylenie Art. 20 ust. 2 jest niezasadne.	<p>Należy zachować zasadę wynajmu lokalu na czas nieoznaczony w celu ochrony stałości najmu i stabilności centrum życiowego, co jest zasadą nadrzędną wobec płynności zasobów.</p> <p>Kwestia trwałości tytułu do lokalu wraz z ochroną przed nadmiernym czynszem oraz ochroną przed eksmisją stanowi element systemu ochrony praw lokatorów. Elementy te uzupełniają się nawzajem. Wyeliminowanie z tego systemu jednego elementu w postaci trwałości stosunku najmu spowoduje, iż ochrona ta będzie iluzoryczna.</p>
Art. 2 ust. 15a	W Art. 21 ust. 2 pkt 8c powinno wprowadzić się zapis: „określenie normy powierzchni użytkowej lokalu w przeliczeniu na liczbę członków	Brak dolnej granicy metrażowej, powoduje, że Gminy będą mieć praktyczną dowolność w zaniżaniu norm metrażowych i żadna dolna granica nie

	<p>gospodarstwa domowego, przy czym norma powinna zawierać się między:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 20 m² a 50m² dla jednej osoby, – 10 m² a 25m² dla każdej kolejnej osoby” 	<p>będzie praktycznie istnieć, co umożliwi wskazywanie lokali nie nadających się do stałego pobytu ludzi i urągających godności osoby ludzkiej.</p>
Art. 2 ust. 15b	Zapis jest niezasadny.	Patrz uwagi do Art. 2 ust. 1b
Art. 2 ust. 15c	Zapis powinien zawierać zwrot „najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony”	Patrz uwagi do Art. 2 ust. 4a
Art. 2 ust. 15c (ciąg dalszy)	Niezasadne jest pozostawianie Gminom decyzji o określeniu kryteriów, jakie powinny spełniać lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych.	<p>Potrzeby osób niepełnosprawnych są przedmiotem międzynarodowych uregulowań, takich jak zasady uniwersalnego projektowania w rozumieniu art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169), które mają odzwierciedlenie w obowiązujących na terenie RP aktach prawnych (np. Art. 3 ust. 2 pkt 3 Ustawy o rewitalizacji). Racjonalnym byłoby wprowadzenie harmonijnych przepisów współbrzmiących z zaleceniami międzynarodowych organizacji. Potrzeby osób niepełnosprawnych nie są uzależnione od ich miejsca zamieszkania. Jest zatem możliwe i wskazane ustalenie jednolitych standardów na poziomie krajowym.</p>
Art. 2 ust. 14d	Zapis pozostawia zbyt dużą dowolność Gminom i może być nadużywany.	<p>W połączeniu z wyeliminowaniem z Ustawy o ochronie praw lokatorów minimalnych wymogów metrażowych dotyczących lokali zasobu mieszkaniowego, wprowadzenie zapisu może powodować zaniżanie standardów lokali przez Gminy i zmuszanie lokatorów do przeprowadzenia się do lokali nie spełniających wymogów stałego pobytu osób i urągających godności osoby ludzkiej.</p> <p>Brzmienie projektowanych przepisów sugeruje, że projektodawca nie wziął pod uwagę, że gmina w uchwale może, zgodnie z projektowanym brzmieniem art. 21 ust. 2 pkt 8c UOPL ustalić normę powierzchni użytkowej w wysokości w</p>

		<p>istotny sposób mniejszej niż maksymalny pułap wskazany w art. 21 ust. 2 pkt 8c UOPL.</p> <p>Gdyby, przykładowo, gmina ustaliła w uchwale, że norma powierzchni użytkowej nie powinna przekraczać 10 m² na osobę, projektowany art. 21 ust. 4a i 4b UOPL dałby podstawę do masowego wypowiedzenia zawartych wcześniej umów najmu. Należy podkreślić, że w skład zasobu mieszkaniowego gmin wchodzi wiele lokali, które nie były projektowane jako lokale wykorzystywane do realizowania polityki mieszkaniowej gminy, w związku z czym sytuacje, w których wynajmowane są lokale o dużych metrażach, występują stosunkowo często. Biorąc to pod uwagę, projektowany przepis nie uwzględnia specyfiki zasobu mieszkaniowego, którym dysponują gminy.</p> <p>Projektowany przepis powinien zostać usunięty z projektu, bądź przynajmniej zmodyfikowany poprzez ustalenie minimalnego pułapu powierzchni użytkowej, od którego proponowana regulacja mogłaby być stosowana. Kryterium to powinno mieścić się w przedziale 20m² - 50m² dla jednej osoby i 10m² - 25m² dla każdej kolejnej osoby – w przeciwnym wypadku w mogłoby dojść do rażącej dysproporcji między sytuacją prawną lokatorów zamieszkujących na terenie różnych gmin, uzależniając ich status od kryteriów powierzchni użytkowej przyjętych w uchwale danej gminy (które mogą się znacznie różnić względem siebie).</p>
Art. 2 ust. 16	Zapis proponowanego Art. 21a ust. 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów powinien otrzymać brzmienie: „Na żądanie gminy najemca lub osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas oznaczony i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz o zawarcie na następny okres tych umów ma obowiązek złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu	Lokal, o którym wspomina ustawa powinien faktycznie spełniać potrzeby mieszkaniowe i być odpowiedni do struktury gospodarstwa domowego. Brak faktycznej możliwości zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu lub odmienna lokalizacja centrum życiowego powinny zostać uwzględnione przez ustawodawcę ze względu na konieczność zapewnienia trwałości więzów rodzinnych i stabilności zatrudnienia członkom rodziny.

	<p>prawnego do innego lokalu położonego w centrum życiowym i spełniającego potrzeby mieszkaniowe i odpowiedniego dla struktury gospodarstwa domowego.”</p>	
<p>Art. 2 ust. 16 (ciąg dalszy)</p>	<p>Proponowany zapis Art. 21b Ustawy o ochronie praw lokatorów dotyczący weryfikacji dochodu co 2,5 roku powinien zostać skreślony.</p>	<p>Jeżeli zostaną wprowadzone umowy na czas określony zniknie potrzeba, by weryfikować dochody lokatorów częściej niż przy przedłużaniu umowy na czas określony. Ponadto, Gminy i tak już dysponują środkami umożliwiającymi wniesienie do sądu o rozwiązanie umowy najmu na podstawie Art. 11 ust. 10 Ustawy o ochronie praw lokatorów, co jest też w praktyce wykorzystywane.</p> <p>Wprowadzenie przepisu spowodowałoby jedynie zwiększenie niepewności lokatorów i nadmiernie obciążałoby organy administracji samorządowej.</p>
<p>Art. 2 ust. 16 (ciąg dalszy)</p>	<p>Proponowany zapis Art. 21b ust. 3 Ustawy o ochronie praw lokatorów powinien zostać skreślony.</p>	<p>Mechanizm weryfikacji dochodów najemców przewidziany ustawą został skonstruowany w całkowicie wadliwy sposób.</p> <p>Proponowany mechanizm weryfikacji dochodów skutkuje pozbawieniem lokatora całego dochodu w wysokości przekraczającej tzw. kryterium dochodowe – przepis wymaga zmiany poprzez wprowadzenie mniej rygorystycznych skutków poprawy sytuacji finansowej lokatora.</p> <p>O ile projektodawca uznaje, że wprowadzenie tego typu weryfikacji jest niezbędne, to nie powinna ona być przeprowadzana z tak dużą częstotliwością jak co 2,5 roku – tak częsta weryfikacja będzie miała jednoznacznie negatywny wpływ na stabilizację sytuacji mieszkaniowej lokatorów.</p> <p>Ponadto skutkiem weryfikacji, w przypadku przekroczenia kryterium dochodowego, będzie de facto konfiskata całości dochodu gospodarstwa dochodowego przekraczającego pułap określony w uchwale gminy. Taka groźba będzie zniechęcała lokatorów do podejmowania działań zmierzających do</p>

		<p>poprawy sytuacji bytowej oraz, z drugiej strony, zachęcała do czynności takich jak nieujawnianie części uzyskiwanych dochodów.</p> <p>Projektodawca w żaden sposób nie uzasadnił, z jakiego powodu w jego ocenie przekroczenie kryterium dochodowego powinno skutkować skonsumowaniem całego dochodu przekraczającego wysokość kryterium dochodowego w podwyżce czynszu.</p> <p>Projektowana regulacja prowadziłyby do absurdalnych rezultatów – przykładowo w sytuacji czteroosobowej rodziny wynajmującej 50 metrowe mieszkanie, uzyskanie dochodów wyższych o 400 zł (100 zł na członka rodziny) od dopuszczalnego kryterium, przy czynszu wynoszącym 8 zł za 1 m², skutkowałoby dwukrotną podwyżką czynszu – z 400 zł do 800 zł.</p> <p>Może też powstać kuriozalna sytuacja, w której czynsz za metr kwadratowy mieszkania należącego do mieszkaniowego zasobu gminy będzie przekraczać czynsz za metr w zasobie TBS lub nawet zasobie komercyjnym, co stałoby w sprzeczności z celem istnienia zasobu mieszkaniowego gminy, czyli pomocy mieszkaniowej dla osób, których zarobki nie są wystarczające do wynajmu zasobów na wolnym rynku.</p> <p>Taki określone podwyżki są zupełnie nieuzasadnione i sprzeczne z interesem niezamożnych pracujących.</p> <p>Lokatorzy, którzy przekraczają kryterium dochodowe o 1-2% nie powinni przenosić w ogóle żadnych konsekwencji. Ewentualne podwyżki powinny być liczone w progresywnej skali i być obliczone jako procent części dochodu, która wykracza ponad kryterium dochodowe. Wyżej wymieniony wskaźnik może wahać się od 5% do 50%.</p>
Art. 2 ust. 16 (ciąg dalszy)	Najemca powinien mieć możliwość ubiegania się o obniżkę czynszu od razu po tym jak spadną jego dochody.	Postulowany 12-miesięczny minimalny okres obowiązywania czynszu w podwyższonej wysokości wynikający z brzmienia projektowanego ust. 5 art. 21b UOPL wydaje się być całkowicie

		nieuzasadniony – projektodawca nie wziął pod uwagę, że sytuacja finansowa lokatora może w każdej chwili ulec dramatycznemu pogorszeniu, np. wskutek utraty zdolności do pracy.
Art. 2 ust. 17	Proponowany zapis Art. 24 Ustawy o ochronie praw lokatorów powinien precyzować w jakiej miejscowości znajduje się lokal do którego najemca uzyskał dostęp.	Zapis powinien precyzować, że chodzi o tytuł prawny do lokalu położonego w tej samej miejscowości, lub ewentualnie miejscowości pobliskiej i że znajduje się tam, gdzie centrum życiowe najemcy.
Art. 12	Należy wprowadzić jako ogólną zasadę stosowanie nowych przepisów wyłącznie w stosunku do umów zawartych po wejściu w życie nowych przepisów UOPL.	Zdecydowana większość projektowanych przepisów wprowadza rozwiązania niekorzystne z perspektywy najemców lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy. Z tego powodu przepisy przejściowe projektowanej ustawy powinny jednoznacznie określać, że przepisy w nowym brzmieniu nie będą miały zastosowania do umów zawartych przed wejściem w życie projektowanej ustawy. W przeciwnym wypadku naruszona by została konstytucyjna zasada ochrony zaufania do państwa i stanowiącego przez nie prawa.

Komitet Obrony Praw Lokatorów