



Warszawa, 23 lipca 2017 r.

Senat Rzeczypospolitej Polskiej
ul. Wiejska 6
00-902 Warszawa

Prośba o nie uchwalanie Projektu Ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości bez wprowadzania poprawek

Szanowni Senatorowie,

Zwracamy się do Państwa z uprzejmą prośbą o nie uchwalanie Ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości bez wprowadzania w niej niezbędnych poprawek.

Skutki nowelizacji Art. 119 Ustawy o Ochronie Praw Lokatorów

Projekt ustawy o KZN wprowadzi bardzo niebezpieczną nowelizację Ustawy o Ochronie Praw Lokatorów. Dodanie pojęcia „Najmu Instytucjonalnego” do Ustawy o Ochronie Praw Lokatorów będzie oznaczać wprowadzenie na całym rynku komercyjnym możliwości dokonywania eksmisji na bruk bez prawa do obrony sądowej, bez prawa do ubiegania się o pomoc w formie lokalu socjalnego lub tymczasowego i bez prawa do jakiegokolwiek odwołania. Koszty czynności egzekucyjnych będą mogły zostać potrącone z kaucji.

Z Najmu Instytucjonalnego będzie mogła korzystać każda osoba fizyczna i prawna, która prowadzi działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania mieszkań. Choć w regulaminie Mieszkanie Plus przewidziany jest mechanizm obrony interesów osób z opcją, osoby bez opcji w Mieszkanie Plus oraz wszyscy inni lokatorzy na rynku komercyjnym nie będą mogli liczyć na tę ochronę.

W założeniach programu Mieszkanie Plus wprowadzono ograniczenia dotyczące przyczyn wypowiedzenia umów najmu (choć naszym zdaniem nie dość precyzyjne). Jednak w założeniach nowelizacji Ustawy o Ochronie Praw Lokatorów, nie ma takich ograniczeń. To daje właścicielom zbyt szerokie uprawnienie do wypowiedzenia umów i eksmitowania lokatorów bez prawa do obrony. Łatwo wyobrazić sobie szereg sytuacji, w których interesy lokatorów mogą zostać złamane w istotny sposób.

Brak prawa do lokalu socjalnego lub tymczasowego

Nowelizacja Ustawy oznacza, że lokatorzy wynajmujący na rynku komercyjnym będą pozbawieni możliwości ubiegania się o pomoc w zakresie lokalu socjalnego lub tymczasowego w razie poważnych problemów zdrowotnych lub innych przyczyn, takich jak długoterminowe bezrobocie lub nędza emerytalna.

Prawo do otrzymania lokalu socjalnego już teraz podlega znaczącym ograniczeniom. Podczas podejmowania decyzji o przyznawaniu takiego lokalu przez Gminy, są brane pod uwagę m.in. dość restrykcyjne kryteria dochodowe. Jeśli dana osoba naprawdę ma trudną sytuację materialną i spełnia wszystkie przesłanki do otrzymania tego rodzaju pomocy, nie powinna zostać wykluczona z możliwości otrzymania pomocy lokalowej.

Upadłość

Ustawa nie przewiduje co się stanie z najemcami bez opcji w razie upadłości operatora mieszkaniowego. Także w przypadku najemców z opcją, nieprecyzyjny jest zapis o spłacie ceny mieszkania. Nie jest jasne, czy ma to być długoterminowa spłata w ratach, czy trzeba będzie płacić całą należną sumę.

Sposób ustalania kryteriów i czynszu

Brak jest przejrzystych mechanizmów ustalania kryterium dochodowego i wyboru lokatorów. Brak też wskaźników na podstawie których zostanie ustalona wysokość czynszu.

Sposób konsultowania Ustawy i czas jej przyjęcia

Proces konsultowania ustawy polegał na wysłaniu do konsultacji kilku odrębnych projektów. Nie powstał wcześniej jednolity tekst Projektu. W „Projekcie 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” nie było mowy o wprowadzeniu Najmu Instytucjonalnego, a więc strona społeczna pozbawiona została szansy zaopiniowania tej zmiany w Ustawie o Ochronie Praw Lokatorów.

Ustawa została poddana pod głosowanie w ostatniej chwili, pod presją i w czasie niepokoїв związanych z reformą sądownictwa. Przy ostatnich próbach nowelizacji Ustawy o Ochronie Praw Lokatorów nawet resort, który przygotował nowelizację musiał się z niej wycofać i przedstawiciel resortu ogłosił, że nie będzie eksmisji na bruk. Teraz jednak okazuje się, że w momencie, kiedy uwaga wielu obywateli skierowana jest gdzie indziej, Sejm uchwała eksmisje na bruk... wyrządzając wielką krzywdę lokatorom.

Biorąc pod uwagę powyższe, prosimy Senat przynajmniej o nie przyjmowanie zmian Art. 119 dotyczących Ustawy o Ochronie Praw Lokatorów w uchwalonej przez Sejm formie i nie wprowadzanie najmu instytucjonalnego.

Każdy lokator na rynku komercyjnym musi mieć prawo do obrony przeciw dowolności wypowiedzenia umowy najmu oraz o ubieganie się o lokal socjalny i tymczasowy w razie niemożliwego do przewidzenia pogorszenia się jego sytuacji materialnej.

W razie uchwalenia Ustawy bez poprawek, będziemy musieli skierować apel do Prezydenta o weto.

Komitet Obrony Praw Lokatorów