



## BROŃMY RAZEM NASZYCH MIESZKAŃ

Warszawa, 1 lutego 2018 r.

e-mail: obronalokatorow@gmail.com

### **Uwagi Komitetu Obrony Praw Lokatorów do 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 (VIII Kadencja, Druk nr 2192 z dnia 11 stycznia 2018 r.)**

Ze względu na specyfikę działania Komitetu Obrony Praw Lokatorów, komentarz dotyczy tych zapisów 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 (dalej Ustawa), które w największym stopniu dotyczą praw lokatorów, a w szczególności trwałości stosunku najmu i wysokości czynszu.

**Projekt zawiera w szczególności bardzo nieprzemyślane propozycje podwyższenia czynszu, prowadzące się do konfiskaty zwiększonego dochodu oraz zapisy naruszające trwałość najmu i ochronę rodziny.**

#### **A. Konfiskata dodatkowego dochodu**

W projekcie Ustawy czytamy w Art. 2 ust. 16, w projektowanym Art. 21c ust. 4 nowelizacji do Ustawy o ochronie praw lokatorów:

„4. Jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji jest wyższy niż kryteria zawarte w uchwale rady gminy, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 2, dotyczące wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas oznaczony, czynsz podwyższa się o kwotę tej nadwyżki wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego. Czynsz po podwyższeniu o kwotę nadwyżki nie może przekroczyć czynszu, jaki mógłby otrzymać z tytułu najmu właściciel takiego

lokalu mieszkalnego, gdyby lokal ten nie wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy.”

**Wada:**

Propozycja niweczy motywację do poprawy zarobków przez znalezienie lepszej pracy lub otrzymanie podwyżki w istniejącej, gdyż całość uzyskanego w ten sposób dochodu zostałaby przejęta na poczet czynszu.

**Wada:**

Propozycja zachęca do obchodzenia prawa i uzyskiwania nieudokumentowanych dochodów i w efekcie zwiększy rozmiary szarej strefy, ze szkodą dla praworządności i finansów Państwa.

**Wada:**

Ograniczenie do „wysokości czynszu, jaki mógłby otrzymać z tytułu najmu właściciel [...] gdyby lokal ten nie wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy” nie stanowi w rzeczywistości żadnego ograniczenia w związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 12 stycznia 2000 r., P 11/98, dotyczącego czynszu regulowanego w budynkach prywatnych, który znosił ustawowe ograniczenie czynszu w budynkach prywatnych. Zapis ograniczający wysokość czynszu zawarty w propozycji Art. 21c ust. 4 byłby więc nieskuteczny.

**Rozwiązanie:**

Usunięcie propozycji wprowadzenia Art. 21c Ustawy o ochronie praw lokatorów zawartej w Art. 2 ust. 16 projektu Ustawy

**Komentarz:**

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. Projektowana regulacja prowadziłaby 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 m<sup>2</sup>, skutkowałoby dwukrotną podwyżką czynszu – z 400 zł do 800 zł.

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. Taki określone podwyżki są zupełnie nieuzasadnione i sprzeczne z interesem niezamożnych pracujących.

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%.

## **B. Wypowiedzenie umowy najmu ze względu na duży metraż**

**Art. 2 ust. 15e Projektu wprowadza do Art. 21 ust. 4a Ustawy o ochronie praw lokatorów zapis:**

„4a. W przypadku gdy powierzchnia użytkowa lokalu przekracza ustalenia zawarte w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, o których mowa w ust. 2 pkt 8 lit. c, wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia”

**Wada:**

Zapis wprowadza nieuzasadnione naruszenie trwałości stosunku najmu podczas gdy wszystkie warunki umowy są przestrzegane przez lokatora.

**Rozwiązanie:**

Usunięcie proponowanego zapisu.

**Komentarz:**

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 istotny sposób mniejszej niż maksymalny pułap wskazany w art. 21 ust. 2 pkt 8c UOPL. Gdyby, przykładowo, gmina ustaliła w uchwale, że norma powierzchni użytkowej nie powinna przekraczać 10 m<sup>2</sup> na osobę, projektowany art. 21 ust. 4a i 4b UOPL dałyby podstawę do masowego wypowiedzania zawartych wcześniej umów najmu.

## **C. Rozwiązanie umowy najmu ze względu na nieuiszczanie opłat za media**

**Art. 2 ust. 9 Projektu wprowadza do Art. 11 ust. 2 pkt 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów zapis, który umożliwia wypowiedzenie umowy najmu jeżeli lokator:**

„jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela”

**Komentarz:**

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.

**Rozwiązanie:**

Skreślenie proponowanego zapisu

## **D. Definicja miejscowości pobliskiej**

Art. 2 ust. 1b Projektu wprowadza do Art. 2 ust. 1 pkt 5b Ustawy o ochronie praw lokatorów definicję:

„miejscowości pobliskiej – należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal, lub w powiecie graniczącym z tym powiatem; w przypadku gdy rada gminy

określi maksymalną odległość liczoną w linii prostej pomiędzy granicami administracyjnymi miejscowości, które uznaje za pobliskie, miejscowość ta może znajdować się w powiecie, który nie sąsiaduje bezpośrednio z powiatem, w którym znajduje się lokal;”

**Komentarz:**

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.

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.

**Rozwiązanie:**

Skreślenie proponowanego zapisu

## **E. Rozszerzenie ochrony na lokatorów z zasobów MSWiA i WAM**

**Wada:**

Katalog jednostek organizacyjnych do których stosuje się przepisy Ustawy o ochronie praw lokatorów jest zbyt ograniczony. Ochrona lokatorów zasobów MSWiA i Wojskowej Agencji Mieszkaniowej nie jest wystarczająca, na co wskazuje wyrok Trybunału Konstytucyjnego K 27/15 z dnia 18 października 2017 r.

**Rozwiązanie:**

W art. 2 ust 2a Ustawy o ochronie praw lokatorów 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.

**Komentarz:**

Rozwiązanie umowy najmu i egzekucje komornicze z zasobów MSWiA oraz WAM nie są w chwili obecnej uregulowane tymi samymi przepisami, co dla pozostałych rodzajów zasobów, co skutkuje brakiem ochrony przed eksmisją rodzin pracowników w/w instytucji.

## **F. Lokale odpowiednie dla struktury rodziny**

**Wada:**

Eksmitowanie odrębnych rodzin do jednego lokalu jest nieakceptowalne społecznie i narusza godność lokatorów

**Rozwiązanie:**

Po Art. 14 ust. 6a projektu nowelizacji Ustawy o ochronie praw lokatorów należy dodać ustęp 6b w brzmieniu:

„Gmina jest zobowiązana dostarczyć tyle lokali, ile wynika ze struktury rodzinnej osób uprawnionych”.

**Komentarz:**

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.

**Komitet Obrony Praw Lokatorów**