Stowarzyszenie
Krakowska Grupa Inicjatywna
Obrony Praw Lokatorów
[redacted]
www.lokatorzy-pk.pl

Stowarzyszenie Lokatorów Kamienic
[redacted]

Komitet Obrony Lokatorów
Byłych Mieszkań Zakładowych

Kraków, dnia 30 grudnia 2009 r.

Minister Gospodarki
Pan Waldemar Pawlak

Stosownie do pisma wg rozdzielnika znak: DRE-III-073-92-MS/RM/09 z dnia 26.11.2009 r. przedstawiamy poniżej – w ramach konsultacji społecznych – nasze pogrupowane uwagi do projektu zmian do Ustawy o ochronie lokatorów … z dnia 21 czerwca 2001r r. /wraz z późn. zmianami/.

I. Możliwe do zaakceptowania idące w kierunku zwiększenia uprawnień właścicieli:

1) **Art. 8a ust.2**
2) **Art. 8a ust 4b** - przewidywane konsekwencje - lawina procesów, koszty sądowe i zastępstwa procesowego dla lokatorów
3) **Art. 8a ust. 5**
4) **Art. 9 ust.2**
5) **Art.11 ust. 2**
6) **Art. 11 ust.2a - dodany**

II. Zastrzeżenia do proponowanych zapisów projektu zmian

1) **Art. 9 ust. 1 b** – możliwy do zaakceptowania wobec ustaleń nowego zapisu **art. 8a ust.4 b** znoszącego m.in. zapis o godziwym zysku;
   Niedostatecznie jasna jest istota tego zapisu w odniesieniu do utrzymania zapisów dotyczących stale rosnącej stawki odtworzeniowej i związanej z nim stawki czynszowej uznawanej jako zasadnej.
   Należałoby się zapytać, co będzie w sytuacji, jeżeli właściciel nie poniósł kosztów ani na zakup ani na budowę, ani też na podniesienie standardu mieszkania lokatora. W takiej sytuacji stawka czynszowa uznawana za uzasadnioną a wynikająca ze stawki odtworzeniowej to czysty zysk właściciela nadany mu ustawowo przez państwo, co uprzywilejowuje go w stosunku do innych przedsiębiorców, którzy mają taki zysk, jaki sobie wypracują.

2) **Art. 11 ust.3 pkt 11** – niedostatecznie przemyślany.
   Co będzie, jeżeli obywatel zmuszony stale rosnącym bezrobociem w Polsce wyjedzie okresowo do pracy zagranicę.
   Jeśli mu się powiedzie, być może zdobędzie środki na zakup mieszkania na wolnym rynku po powrocie do kraju.
   A co będzie, jeżeli się mu nie powiedzie i będzie zmuszony do powrotu do kraju z konieczności.

Dokąd wróci, jeżeli zostanie pozbawiony centrum życiowego w swoim kraju? Będzie skazany w nim na bezdomność i wszystkie tego konsekwencje?

3) **Art. 11 ust.12 – tiret 2**
Zastrzeżenie budzi brak podstaw prawnych w Kodeksie rodzinnym i opiekuńczym odnośnie obowiązku alimentacyjnego dzieci wobec rodziców, w którym dzieci mają obowiązek zapewnienia mieszkania rodzicowi.
Ponadto nieludzkie i niekonstytucyjne jest wyrywanie ludzi starych z ich mieszkań i przekazywanie jak przedmiotów na łaskę rodziny, niekoniecznie zawsze dobrej i opiekuńczej.

III. Zapisy niekonstytucyjne i budzące nasz kategoryczny sprzeciw

1) **Art. 11 ust. 4**
Roczne wypowiedzenie bez prawa do mieszkania /podobnie jak dotychczas obowiązujący zapis o wypowiedzeniu 3-letnim/ to **niekonstytucyjna eksmisja na bruk**, przeciw której wypowiedział się swoim wyrokiem Trybunał Konstytucyjny.
Jeden rok to nie jest wystarczający okres do zapewnienia sobie innego lokalu dla ludzi biednych, starych, chorych, zawsze źle wynagradzanych, w konsekwencji mających marne emerytury – którzy nie umieli ukraść pierwszego miliona.
W tym przypadku na gminie powinien ciążyć obowiązek ustawowy przydzielenia lokalu socjalnego lub komunalnego, bo za sprawą nakazowych decyzji administracyjnych państwa ci ludzie znaleźli się w prywatnych kamienicach, należących wcześniej do zasobu gminnego.
Ze względu na ciągłość państwa naszego państwo ma obowiązek naprawienia obywatelom krzywdy na skutek skierowania ich do zasobów prywatnych.
Uregulowania tych zaszłości powinno podlegać lex specjalis.
Wyłączeniu spod tego obowiązku gminy mogliby podlegać jedynie obywatele autentycznie zamożni, którym wiek i status materialny pozwala na posiadanie zdolności do uzyskania kredytu hipotecznego.

2) **Art. 11 ust 4a**
W tym przypadku gmina powinna być zobowiązania do dostarczenia lokalu zamiennego lub socjalnego, przez które to zamieszkiwanie lokator odzyskiwałby swoje prawa do godności i przywilejów lokatora gminnego, które utracił nie ze swojej winy a za sprawą niekonstytucyjnego stanowienia prawa.

3) **Art.11 ust 5,6,7**
Możliwe do zaakceptowania – przy ustaleniu bezwzględnego warunku przydzielenia mieszkania zamiennego lub socjalnego przez gminę - ze wszystkimi tego konsekwencjami dla gminy.

IV. Dodatkowe postulaty

1) **Bezwzględnie należy wykreślić ust. 7 art. 14 jako przejaw rażąco niekonstytucyjnej nierówność obywateli.**
Nie znajduje w oparciu o Konstytucję zapis, na podstawie którego lokatorzy niepublicznego zasobu mają być niekonstytucyjnie pozbawiani praw wynikających **ust. 4 art. 14.**

2) **Brak zapisu, że wprowadzone zmiany nie obowiązują wstecz do praw już nabytych pod rządami obowiązującej obecnie Ustawy.**

3) **Wartość odtworzeniowa** – art. 8 ust. 4 , art. 9 ust. 8

W tym przypadku rodzi się wiele pytań i sprzeciwu, a mianowicie:

a) Dwukrotne podnoszenie stawki odtworzeniowej w ciągu roku, która przesądza o zasadności wysokości stawki czynszowej, której nie można zaskarżyć na drodze sądowej.
Czy nasze dochody rosną rocznie w takim tempie? Odnoszenie więc stawki czynszowej do wartości odtworzeniowej powoduję przyspieszone - pauperyzację społeczeństwa i wykluczenie społeczne.

b) Rażące niekonstytucyjne zróżnicowanie czynszowe i w zakresie przysługujących ustawowych i gminnych dodatków mieszkaniowych dla dwóch grup lokatorów z decyzjami administracyjnymi – tych, który zostali skierowani do zasobów gminnych i tych, którzy zostali skierowani do zasobów prywatnych.

c) Stale podnoszenie stawki odtworzeniowej pomimo notowanego ostatnio w dłuższym okresie spadku cen materiałów i usług budowlanych.
Przy tak rosnącej nieustannie stawce czynsze uznawane za zasadne są niemożliwe do udźwignięcia przez lokatorów prywatnych kamienic, pozbawiają ich środków do życia, a jednocześnie są narzędziem relegacji lokatorów z ich mieszkań.
Jednocześnie finansujemy dla innych poprzez stawkę odtworzeniową nie tylko mieszkania o normalnym standardzie, ale również apartamenty dla najbogatszych.
Płacimy stawki za pełny standard mieszkania w nowowybudowanym budynku, a częstokroć mieszkamy w substandardowych kamienicach prywatnych.

d) Jak się mają o stawce odtworzeniowej i wynikającej z niej stawki czynszowej do zapisu **art., 37** Ustawy?
Ponosiliśmy niejednokrotnie przez kilkadziesiąt lat nakłady na utrzymanie i podniesienie standardu naszych mieszkań, a obecnie mamy płacić właścicielowi za podniesiony naszym nakładem standard mieszkania.

3) **Art. 15, ust. 3**
Jakie jest uzasadnienie dla występowania gminy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powoda a nie lokatora.
Taki zapis Ustawy powoduje, że gmina nie realizując budownictwa społecznego za wszelką cenę stara się pozbawić lokatora prawa do lokalu socjalnego, co chyba jest sprzeczne z jej ustawowymi obowiązkami.

4) **Art. 21 ust 2 pkt 8 lit b** – związany z ust. 4 tego artykułu

Rozumiemy możliwość sprzedaży lokali komunalnych na preferencyjnych zasadach /chociaż jest to uprzywilejowanie określonej grupy obywateli / osobom, które dostały na nie decyzje administracyjne, ale nie znajduje uzasadnienia relegowanie lokatora z jego mieszkania gminnego w celu sprzedania tego mieszkania na wolnym rynku.
Gmina nie jest od handlu lokalami komunalnymi, ale od zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców.

.

Przedstawiając nasze uwagi do projektu zmian Ustawy o ochronie lokatorów.. prosimy uprzejmie o informację, do jakich stowarzyszeń lokatorskich wpisanych w bazie ngo został skierowany projekt zmian w Ustawie – w celu konsultacji społecznych.
Z naszych doświadczeń w zakresie konsultacji społecznych kolejnych zmian tej Ustawy wynika, że są one głównie konsultowane z lobby właścicielskim.

Jednocześnie stwierdzamy, że nabrzmiałych problemów braku mieszkań w Polsce nie rozwiąże „majstrowanie" przy Ustawie, a jedynie szeroko zakrojony program budownictwa społecznego, będącego kołem zamachowym gospodarki państwa.

Pozostajemy z poważaniem

/-/
/-/
/-/
/-/
/-/

Do wiadomości:
1) Sejm
2) Senat
3) Kluby parlamentarne
4) HFPC