



BROŃMY RAZEM NASZYCH MIESZKAŃ

Warszawa, 10 maja 2021 r.

Opinia Stowarzyszeń lokatorskich dotycząca senackiej inicjatywy ustawodawczej dotyczącej projektu Ustawy o stowarzyszeniach lokatorów i miejskim rzeczniku praw lokatorów i spółdzielców (Druk nr 359 Senatu RP z dnia 25 marca 2021 r.).

Zaproponowany przez grupę Senatorów projekt jest w naszej opinii wadliwie sformułowany, ponadto jest zbyteczny i szkodliwy.

Projekt nie opiera się na doświadczeniach faktycznie działających stowarzyszeń lokatorskich, nie rozwiązuje realnych problemów, z którymi się borykają, oraz wprowadza niebezpieczne luki prawne, które mogą prowadzić do powstawania fasadowych organizacji kontrolowanych przez inwestorów zainteresowanych wykupem nieruchomości. Instytucja miejskiego rzecznika praw lokatorów i spółdzielców powinna być przedmiotem osobnego projektu Ustawy i również nie została dobrze przemyślana.

Uzasadnienie

1) Prawo do pierwokupu przez lokatorów już jest zawarte w Ustawie o gospodarowaniu Nieruchomościami

Projekt ustawy zawiera przepisy całkowicie wtórne wobec już istniejących. Kwestia pierwokupu lokali przez najemców jest już regulowana przez Ustawę o gospodarowaniu nieruchomościami.

Zgodnie z art. 34 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 Nr 115 poz. 741), w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu, przysługuje najemcom lokalu mieszkalnego, jeśli najem został nawiązany na czas nieoznaczony:

Art 34 ust. 7 w/w Ustawy stanowi, że zbycie nieruchomości zabudowanej domem wielolokalowym na rzecz innych osób niż wymienione w ust. 1 pkt 1 i 2 nie może nastąpić z pominięciem pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych przysługującego najemcom tych lokali.

2) Korupcjogenność projektu

Jednocześnie projekt nie przewiduje żadnych bonifikat cenowych przy nabyciu lokali. Zważywszy na skromny status majątkowy osób korzystających z najmu komunalnego i socjalnego, których dochody są regularnie weryfikowane względem kryteriów określanych w drodze Uchwały Rady Miasta, a więc nie pozwalają na zakup nieruchomości, jest mało prawdopodobne, by zrzeszeni w stowarzyszenia lokatorzy byli w stanie wykupić swoje lokale w drodze pierwokupu. Bardziej prawdopodobna jest sytuacja, w której inwestorzy zainteresowani wykupem części nieruchomości będą tworzyć fikcyjne stowarzyszenia lokatorów, obiecując korzyści finansowe mieszkańcom lokali. Spowodowałoby to całkowite wypaczenie sensu istnienia organizacji lokatorskich, których miejsce zajęłyby fikcyjne organizacje służące tylko realizacji interesów inwestorów. Projekt spowodowałby więc efekt odwrotny od zamierzonego. Zamiast chronić interesy lokatorów, doprowadziłby do całkowitej marginalizacji ich głosu w gąszczu fikcyjnych organizacji tworzonych przez inwestorów.

3) Stowarzyszenia lokatorów nie zyskują żadnych realnych praw

Stowarzyszenia lokatorów są dziś licznie reprezentowane i nie mają żadnych problemów z funkcjonowaniem w istniejącym systemie prawnym i reprezentowaniu swoich członków przed sądami cywilnymi. Dziś przepisy Kodeksu Postępowania Cywilnego umożliwiają już, by pełnomocnikiem strony została również osoba sprawująca zarząd nad majątkiem lub interesami strony. Pełnomocnikiem wolno być także współuczestnikowi sporu, czyli osobie znajdującej się w takiej samej albo podobnej sytuacji prawnej. Mogą to być np. lokatorzy jednego budynku, którym powstająca obok budowla zasłoni widok z okna.

Jednocześnie, brak w projekcie uregulowań prawnych, które usuwałyby realne bolączki stowarzyszeń lokatorskich, takie jak brak możliwości uznania stowarzyszenia lokatorów za stronę w postępowaniu administracyjnym dotyczącym przywrócenia własności czasowej następcom prawnym właścicieli nieruchomości na podstawie tzw. Wniosków Dekretowych. Było to szczególnie dotkliwe dla najemców lokali w budynkach objętych roszczeniami, którzy byli dyskryminowani względem właścicieli lokali, które zostały uprzednio wykupione, choć ich realna sytuacja i niepewność prawna, której doświadczali była analogiczna.

Art. 7. Projektu stanowi, że Stowarzyszenie lokatorów może przedstawiać swoje stanowisko właścicielowi lub współwłaścicielom nieruchomości, a także jej zarządcy oraz właściwym organom administracji państwowej w zakresie wszelkich spraw związanych z korzystaniem z nieruchomości przez lokatorów, w tym w szczególności spraw dotyczących tych części nieruchomości, z których korzystają wspólnie wszyscy lokatorzy, planu remontów w nieruchomości lub regulaminów obowiązujących na nieruchomości.

Powyższy przepis jest całkowicie zbędny, gdyż już dziś stowarzyszenia lokatorskie wykonują wszelkie przewidziane w tym artykule czynności i nie potrzebują do tego żadnych dodatkowych uregulowań prawnych.

4) Ograniczenie uprawnień organizacji lokatorskich

Prawdziwym kuriozum projektu Ustawy jest ograniczenie zakresu działania organizacji lokatorskich, które jawnie przeczy deklarowanym celom zwiększenia dostępnych dla nich możliwości prawnych.

Art. 4. ust. 1. Projektu stanowi, że Stowarzyszenia lokatorów mogą być zakładane przez lokatorów z terenu jednej nieruchomości.

Ust. 2 stanowi, że jeżeli dwie lub więcej nieruchomości w czasie powstania stowarzyszenia lokatorów posiada tego samego zarządcę, tego samego właściciela lub co najmniej 2/3 udziałów we współwłasności nieruchomości według wpisów w księdze wieczystej należy do tych samych współwłaścicieli, to stowarzyszenie może zostać założone przez lokatorów tych nieruchomości. Późniejsze zmiany właścicieli, współwłaścicieli lub zarządców nie wpływają na istnienie stowarzyszenia lub jego uprawnienia.

Obecnie, stowarzyszenia lokatorów mogą być zakładane dla jednej nieruchomości, jednej dzielnicy, czy jednego miasta. Nic nie stoi obecnie na przeszkodzie, by reprezentowały nawet interesy lokatorów z całego kraju. Wprowadzany przepis ogranicza bezpodstawnie swobodę stowarzyszania się i jest niezgodny z Art. 58 Konstytucji RP. Nie jest uzasadnione, by ograniczać krąg członkostwa stowarzyszenia lokatorów do jednej nieruchomości, czy nieruchomości posiadających tego samego zarządcę, właściciela lub współwłaściciela co najmniej 2/3 udziałów.

Art. 5. 1. Projektu stanowi, że Stowarzyszenie lokatorów działa na zasadach przewidzianych w przepisach ustawy z dnia 7 kwietnia 1989 r. - Prawo o stowarzyszeniach (Dz. U. z 2017 r. poz. 210 oraz z 2018 r. poz. 723), z wyłączeniem przepisów dotyczących rejestracji i prowadzenia działalności gospodarczej.

Nieuzasadnionym ograniczeniem swobody stowarzyszania się jest też zakaz prowadzenia działalności gospodarczej przez stowarzyszenia lokatorów. Jest to tym dziwniejsze, że stowarzyszenia te mają przecież mieć prawo pierwokupu nieruchomości, do czego niezbędne są środki, których nie da się pozyskać ze składek pobieranych od niezamożnych lokatorów jednego budynku. Zapis ten jest niezwykle kryminogenny i będzie zachęcać do prób pozyskania środków metodami niezgodnymi z prawem. Jest też niezgodny z zasadą swobody zrzeszania się na zasadach określonych przez członków stowarzyszenia.

Art. 1. 2. stanowi, że Stowarzyszenia lokatorów utrzymują się z wpłat od swoich członków oraz z dochodów ze swojego majątku

Artykuł ten jest równoznaczny z ograniczeniem dotychczasowych możliwości działania stowarzyszeń reprezentujących lokatorów. Ogranicza bowiem swobodę ich działalności między innymi w zakresie udziału w projektach unijnych, projektach finansowanych przez organizacje pozarządowe i pozyskiwanie środków innymi sposobami zgodnymi z zapisami Ustawy o stowarzyszeniach.

5) Fikcyjna niezależność Rzecznika Praw Lokatorów i Spółdzielców

Art. 11 ust. 1 Projektu stanowi, że Rada gminy za zgodą organu wykonawczego gminy może ustanowić niezależnego od administracji lokalowej Rzecznika Praw Lokatorów i Spółdzielców

Przepis nie nakłada na Radę gminy obowiązku ustanowienia Rzecznika. Może być więc zapisem martwym.

Ponadto, przepis ten jest źle przemyślany i nie zapewnia niezależności Rzecznika od administracji samorządowej, z którą interesy lokatorów mogą być bardzo często w konflikcie. Trudno zrozumieć, jak Projektodawca rozumie „niezależność” Rzecznika Praw Lokatorów i Spółdzielców od administracji lokalowej, skoro Wydziały Zasobów Lokalowych w Dzielnicach podlegają tym samym organom wykonawczym, które by miały decydujące zdanie w procesie powoływania Rzecznika. Ponadto, Rzecznik nie zyskuje żadnych uprawnień, których dziś by nie posiadały organizacje lokatorskie, jest więc w ramach nakreślonych przez Projekt funkcją całkowicie zbędną.

Nie wykluczamy oczywiście dyskusji na temat prawdziwie niezależnego Rzecznika Praw Lokatorów i Spółdzielców, jednak powinno to być przedmiotem osobnej ustawy, a zapisy takiej ustawy powinny być konsultowane z organizacjami lokatorskimi i nie powinny być równie nieprzemyślane, jak te zawarte w niniejszym Projekcie.



**Komitet Obrony Praw Lokatorów
Warszawskie Stowarzyszenie
Lokatorów im. Jolanty Brzeskiej
Stowarzyszenie „Zgoda 4”
Stowarzyszenie Obrony Mieszkańców
Tykocińskiej 30
Stowarzyszenie Mieszkańców
„Kamienice Włochy”**