



Warszawa, 6 czerwca 2023 r.

Omówienie problemów lokatorów i propozycje zmian

Stanowisko Komitetu Obrony Praw Lokatorów na spotkanie w formule „okrągłego stołu” zorganizowane przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii

- Problemy związane z zachowaniem nieuczciwych właścicieli nieruchomości - *str. 1-4*
- Trudności związane z faktycznym egzekwowaniem praw lokatorów - *str. 4*
- Ppstulaty KOPL - *str. 5*
- Konkretnie propozycje zapisów zmian w Ustawie o ochronie praw lokatorów i Kodeksie cywilnym – *str. 6-7*
- Narastające konflikty na linii właściciele-lokatorzy – *str. 8*
- Propozycje lobby właścicieli nieruchomości publikowane w mediach – *str. 9-10*

Problemy związane z zachowaniem nieuczciwych właścicieli nieruchomości

Prowadząc swoją codzienną działalność, Komitet Obrony Praw Lokatorów obserwuje niezwykle częste przypadki łamania praw lokatorów, które nie powinny mieć miejsca w państwie prawa. Poniżej przedstawimy najczęstsze problemy lokatorów z nieuczciwymi właścicielami i profesjonalnymi oszustami.

Nękanie lokatorów i dzikie eksmisje

Poważnym problemem ze strony łamiących prawo właścicieli nieruchomości jest całkowite lekceważenie przez nich prawa ochrony posiadania wynikającej z art. 336 – 352 Kodeksu Cywilnego oraz ochrony przed nakłanianiem do określonego zachowania i ochroną miru domowego wynikających z art. 191 ust. 1a i art. 193 Kodeksu karnego. Nieuczciwi właściciele nagminnie łamią prawo wchodząc bez uprzedzenia do mieszkania lokatorów, rozwiercając zamki, jeśli nie mają dostępu do lokalu lub wprowadzają do lokalu dodatkowych „lokatorów” na fikcyjnych „umowach najmu”, w rzeczywistości wynajętych przestępców gotowych do zastraszania i bicia lokatorów. Jedną z częstych form

przymuszania lokatorów do opuszczania lokalu, z całkowitym pominięciem oficjalnych procedur sądowych i komorniczych, jest wyłączenie dostaw energii elektrycznej w lokalu (przez niezgodne z prawdą powiadomienie dostawcy energii, że nikt już nie mieszka w lokalu) lub odcinanie wody bieżącej. Zdarzają się też przypadki wymontowania drzwi lub okien pod pozorem „remontu”. Nieuczciwi właściciele korzystają z tych metod, gdy nie mają cierpliwości do procedur sądowych, lub gdy występuje niejasność co do tytułu prawnego nieruchomości (sprawa spadkowa lub konieczność regulacji stosunków własnościowych w przypadku nieruchomości dekretowych). Takie nielegalne działania mogą im pozwolić szybciej pozbyć się lokatorów (nawet w czasie trwania umowy najmu) w celu zwiększenia osiąganych zysków kosztem praw lokatorów.

Nielegalne klauzule najmu i wypowiedzenie umowy najmu

Niezgodne z Ustawą o ochronie praw lokatorów klauzule najmu występują w umowach najmu na rynku prywatnym niezwykle często. Niezgodne z prawem zapisy dotyczą zwłaszcza okresu zaległości czynszowych, który uprawnia do wypowiedzenia umowy najmu. Zgodnie z Art. 11 ust. 2 pkt. 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów, która obowiązuje zarówno w przypadku zwykłych umów najmu, jak i umowach najmu okazjonalnego i instytucjonalnego, wypowiedzenie umowy z miesięcznym okresem wypowiedzenia może nastąpić tylko, jeśli zaległość w opłatach wynosi co najmniej trzy pełne okresy płatności. Jednak nagminne są nielegalne klauzule ustalające już miesięczną zaległość w opłatach jako przyczynę wypowiedzenia umowy. Naturalnie, wypowiedzenie umowy najmu na tej podstawie jest działaniem niezgodnym z prawem. Niestety takie działanie nieuczciwych właścicieli nieruchomości jest często spotykane na prywatnym rynku najmu.

Niektóre umowy zawierają abuzywne klauzule, które nierówno rozkładają zobowiązania pomiędzy wynajmującym, a najemcą. Na przykład wynajmujący rezerwują sobie prawo do wcześniejszego wypowiedzenia umowy najmu przed okresem na jaki została zawarta, a najemcy są zobowiązani do zapłaty odszkodowania, gdy zechcą wcześniej wypowiedzieć umowę najmu.

Niezgodne z prawem wypowiedzenie wysokości czynszu

Ustawa o ochronie praw lokatorów w art. 9 ust. 1b stanowi, że podwyższanie wysokości czynszu może być dokonywane nie częściej niż co 6 miesięcy. Takie ograniczenia nie obowiązują w przypadku umów najmu okazjonalnego i instytucjonalnego. Jednak nieuczciwi właściciele próbują podwyższać czynsz częściej niż co 6 miesięcy, nawet wtedy, gdy mamy do czynienia ze zwykłą umową najmu. Zdarza się, że nie przestrzegają 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia wysokości czynszu i podnoszą czynsz do wysokości przekraczającej 3% stawki odtworzeniowej, nie przedstawiając kalkulacji wynikającej z obowiązku określonego w art. 8a ust. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów.

Kradzież kaucji

Kaucja, zgodnie z Art. 6 Ustawy o ochronie praw lokatorów, podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez najemcę. Wielu właścicieli oszustów praktykuje jednak proceder zatrzymywania kaucji pod różnymi pretekstami, zazwyczaj na podstawie

falszywych oskarżeń o spowodowanie szkód w lokalu. Jednak zwykłe zużycie wyposażenia lokalu nie może być podstawą do potrąceń z kaucji. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dn. 11 maja 1999 r (I CKN 1304/98, OSNC 1999, nr 12, poz. 206.), najemca jest zwolniony z obowiązku naprawy szkody, jeśli gorszy stan rzeczy jest usprawiedliwiony normalnym zużyciem.

Nienależne opłaty za media

Właściciel może pobierać opłaty niezależne od właściciela (opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych) tylko w takiej wysokości, jaka jest niezbędna do pokrycia przez właściciela kosztów dostarczenia do lokalu mediów. Właściciel jest zobowiązany przedstawić lokatorowi zestawienie w/w opłat (art. 9 ust. 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów). W praktyce często się zdarza, że nieuczciwy właściciel odmawia przedstawienia zestawienia opłat i pobiera na poczet „opłat niezależnych od właściciela” kwoty wyższe, niż należne. Stanowi to bezpodstawne wzbogacenie w rozumieniu art. 405 Kodeksu cywilnego.

Zaniedbywanie obowiązków wynajmującego

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, nakłada na właściciela (Art. 61 ust. 1) obowiązek zaopatrzenia budynku w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną i paliwa, oraz do usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów. W przypadku zgłoszenia przez osoby zamieszkujące lokal mieszkalny znajdujący się w obiekcie budowlanym o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, powodujących, że nie są spełnione warunki określone w art. 5 ust 2, obiekt budowlany powinien być poddany kontroli przez właściciela lub zarządcę (art. 62 ust. 1 pkt 4a). Ponadto, zgodnie z Art. 6a Ustawy o ochronie praw lokatorów, wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku. Właściciel jest także zobowiązany do napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody, wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

Właściciele często nie spełniają w/w wymogów, doprowadzając do stanu, w którym lokal nie nadaje się do użytkowania. Lokatorzy są często zmuszeni dokonywać napraw na własny koszt, przy czym właściciel odmawia im prawa do potrącenia poniesionych kosztów z czynszu. Skoro właściciele nieruchomości żądają, żeby najem mieszkań był traktowany jak każda inna usługa, musi obowiązywać zasada rękojmi i zwrotu produktu wadliwego i nienadającego się do użytku, łącznie z refundacją poniesionych kosztów.

Dyskryminacja najemców

Właściciele dokonują wstępnej selekcji najemców i odmawiają świadczenia usługi pewnym kategoriom osób (np. samotnym matkom z dziećmi), co stanowi naruszenie Art. 32 ust. 2 Konstytucji RP, który stanowi, że nikt nie może być dyskryminowany w życiu społecznym

lub gospodarczym z jakiegokolwiek przyczyny. W sytuacji, w której Państwo wygasza swoje zaangażowanie w budownictwo społeczne i przerzuca odpowiedzialność za świadczenie usług mieszkaniowych dla osób w trudnej sytuacji finansowej na prywatnych właścicieli mieszkań (naruszając tym samym art. 75 Konstytucji RP), powoduje to efektywny brak dostępu do mieszkalnictwa dla tej wyjątkowo wrażliwej grupy społecznej.

Trudności związane z faktycznym egzekwowaniem praw lokatorów

Brak mechanizmu natychmiastowego powstrzymania nękania lokatorów i trwającej dzikiej eksmisji

Zapisy art. 191 ust. 1a i art. 193 kodeksu karnego, dotyczące naruszenia miru domowego i zmuszenia do określonego zachowania (opuszczenia lokalu) często pozostają martwe. Dzieje się tak dlatego, że patrole policji wezwane w trakcie trwającego przestępstwa nie podejmują zazwyczaj interwencji i pozwalają na bezkarne wejście właściciela i wynajętych przez niego przestępców, którzy przemocą i zastraszaniem starają się zmusić lokatorów do opuszczenia lokalu. Z kolei prokuratura z reguły umarza sprawy z art. 191 ust. 1a z uwagi na „brak znamion czynu zabronionego”. W razie samowolnego naruszenia posiadania przez właściciela i wymiany zamków pod nieobecność najemcy istnieje, co prawda, możliwość samopomocy i przywrócenia posiadania przez najemcę na podstawie art. 343 Kodeksu cywilnego, jednak lokatorzy są narażeni na ryzyko oskarżenia o włamanie przez policjantów nie znających przepisów prawa. Przywrócenie posiadania lokatora jest możliwe również na drodze pozwu posesoryjnego, jednak z uwagi na długi czas trwania podobnych postępowań nie jest to rozwiązanie praktyczne.

Bezpieczeństwo przed bezprawnymi najściami ze strony nieuczciwych właścicieli i wynajętych przez nich przestępców musi zostać zapewnione bez żadnej zwłoki. Nie wystarczy czysto teoretyczna możliwość dochodzenia swoich spraw w niewydolnych sądach i w niesprawnej prokuraturze. Musi istnieć możliwość natychmiastowego usunięcia naruszenia miru domowego i zapobiegania nielegalnemu i pomijającemu procedury komornicze zmuszaniu do opuszczania lokalu.

O ile uwagi właścicieli nieruchomości o niewydolności systemu sądowego są prawdziwe, ma to także zastosowanie do powolności postępowań składanych przez lokatorów przeciw nieuczciwym właścicielom.

Brak mechanizmu wymuszenia przestrzegania prawa na właścicielu

W sytuacji, w której właściciel lokalu nie spełnia swoich obowiązków wynikających z prawa budowlanego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, najemcy nie mają możliwości skutecznego działania, w celu wymuszenia na właścicielu właściwego postępowania. Teoretycznie możliwe jest wezwanie właściciela do usunięcia usterek w lokalu i - jeśli odmówi - obciążenie go kosztami samodzielnej naprawy na podstawie art. 663 Kodeksu cywilnego i obniżenie czynszu na podstawie art. 664 Kodeksu cywilnego. Jednak z uwagi na brak szczegółowych zapisów w Ustawie o ochronie praw lokatorów i konieczności rozstrzygnięcia sporu w sądzie cywilnym, dostępność tego rozwiązania jest w dużym stopniu teoretyczna.

Postulaty KOPL

Komitet Obrony Praw Lokatorów proponuje konkretne rozwiązania opisanych problemów.

1. Każda legalna eksmisja musi zostać zarejestrowana w komendzie rejonowej policji wraz z informacjami o dacie i godzinie eksmisji, nazwisku komornika uprawnionego do jej przeprowadzenia i odpowiednią dokumentacją (wyrokiem eksmisyjnym i/lub tytułem wykonawczym).
2. Zgłoszenie przez lokatorów nielegalnej eksmisji (która nie została zarejestrowana zgodnie z punktem 1) musi skutkować natychmiastową reakcją policji i usunięciem napastników, którzy wdarli się do mieszkania.
3. Osoby odpowiedzialne za dokonanie prób nielegalnych eksmisji i osoby zlecające takie działania powinny ponieść odpowiedzialność karną.
4. Policjanci, którzy nie reagują w w/w sytuacjach powinni ponieść odpowiedzialność służbową.
5. Nadanie policji uprawnienia do karania właściciela dotkliwymi mandatami za naruszanie miru domowego mieszkańca lokalu i nielegalne próby dokonania dzikiej eksmisji przez wprowadzanie obcych osób do lokalu i odcinanie mediów.
6. Zmiana zasad związanych z umowami najmu na czas określony, które ułatwiłyby lokatorom wypowiedzenie tych umów oraz normowałyby sposób przeprowadzania podwyżek czynszu w umowach najmu okazjonalnego i instytucjonalnego.
7. Wprowadzenie zasad przeciwdziałających narażaniu lokatora na nieuzasadnione straty majątkowe:
 - a) prawo utrudniające nieuzasadnione przywłaszczenie kaucji zabezpieczającej,
 - b) prawo gwarantujące możliwość opłacania opłat niezależnych od właściciela bezpośrednio do dostawców mediów/odpowiednich podmiotów, oraz
 - c) możliwość żądania uzasadnienia podwyżki czynszu w każdej sytuacji.
8. Uspójnienie zapisów uopl z zapisami kc – wprowadzenie zapisów mówiących o nieponoszeniu odpowiedzialności za zużycie przedmiotu najmu będące skutkiem prawidłowego używania oraz zapisy mówiące o niewymaganiu zgody właściciela na zamieszkanie w lokalu osób względem których najemca ma obowiązek alimentacyjny.
9. Wprowadzenie instytucji depozytu sądowego do wpłat czynszu i wykluczenie braku opłat z reżimu wypowiedzenia umowy najmu w razie nie spełniania przez lokal wymogów określonych w uopl z winy wynajmującego.

Konkretne propozycje zapisów zmian w Ustawie o ochronie praw lokatorów i Kodeksie cywilnym:

1) Po art. 19 uopl ust. 1 dodaje się ustępy:

- 2) W trakcie trwania umowy najmu nie jest możliwe nawiązanie kolejnej umowy najmu, której przedmiotem jest ten sam lokal.
- 3) Komornik sądowy, realizując postanowienia art. 1046 Kodeksu Postępowania Cywilnego, rejestruje w Komendzie Rejonowej Policji fakt przeprowadzenia eksmisji w określonej dacie i godzinie pod określonym adresem.
- 4) 1. Gdy właściciel lokalu próbuje samowolnie usunąć osobę przebywającą w lokalu z pominięciem zapisów art. 11 lub art. 19d Ustawy i Art. 1046 Kodeksu Postępowania Cywilnego, osobiście lub przez zatrudnienie osób trzecich, organy porządkowe są zobowiązane na wezwanie osoby przebywającej w lokalu do przywrócenia stanu posiadania poprzedzającego nieuprawnione działania właściciela.
2. Brak podjęcia działań określonych w pkt. 1 przez przedstawicieli organów porządkowych skutkuje podjęciem wobec nich postępowania dyscyplinarnego.
3. Policja nakłada na właściciela lokalu, który dopuszcza się działań określonych w pkt. 1 mandat w wysokości 30 000 zł za każdorazowe naruszenie.
4. Organy porządkowe ustalają fakt samowolnego działania właściciela na podstawie braku istnienia zgłoszenia określonego w ust. 3

2) Do art. 6 uopl dodaje się ustęp 5 o następującej treści:

Po protokolarnym przekazaniu lokalu wynajmującemu, na pisemne żądanie lokatora, właściciel dostarczy w ciągu 21 dni od przedstawienia żądania kalkulację potrąconych z kaucji zabezpieczającej należności wraz z dowodami poniesionych kosztów. Niedostarczenie kalkulacji wraz z dowodami jest podstawą do uznania potrąceń za niezasadne.

3) Po art. 11 ustęp 2 uopl dodaje się ustępy o następującej treści:

- 2b) Art. 11 ust. 2 pkt. 3 nie ma zastosowania w sytuacji oddania w bezpłatne używanie lokalu osobie, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.
- 2c) W sytuacji, w której właściciel nieruchomości nie spełnia wymogów określonych w Art. 6a Ustawy i Art. 61 ust. 1 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, najemca jest uprawniony do:
 - 1) Wstrzymania płatności czynszowych przelewanych na konto właściciela, bez ponoszenia konsekwencji związanych z zaległościami czynszowymi przewidzianymi przez zapisy umowy najmu, Ustawę o ochronie praw lokatorów i Kodeks cywilny, w szczególności nie ponosi konsekwencji w postaci wypowiedzenia umowy najmu z art. 11 ust. 2 pkt. 2.
 - 2) Wpłacania należności, pomniejszonych o koszt napraw wykonywanych we własnym zakresie przez najemcę, na konto depozytu sądowego. Sąd rozstrzygnie spór między wynajmującym a najemcą i zwróci kwoty zgromadzone na depozycie sądowym wynajmującemu lub najemcy, po określeniu zasadności wstrzymania się od części lub całości opłat w oparciu o postanowienia art. 663 i art. 664 Kodeksu cywilnego.

4) Po art. 6b uopl ust. 2 dodaje się ust. 3 o następującej treści:

Najemcy nie obciąża koszt zużycia wyposażenia lokalu będącego skutkiem prawidłowego używania.

5) Art. 8a ust. 4 uopl rozdziela się na dwa punkty o następującej treści:

1. Podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo w ust. 4e.

2. Na pisemne żądanie lokatora właściciel, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.

6) Art. 9 Ust. 6 uopl otrzymuje następujące brzmienie:

Opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług. Na pisemne żądanie najemcy, właściciel obowiązany jest umożliwić najemcy bezpośrednio uiszczanie opłat niezależnych od właściciela.

7) Art. 19e uopl otrzymuje następujące brzmienie:

Do najmu okazjonalnego lokalu przepisów ustawy nie stosuje się, z wyjątkiem art. 2, art. 6 ust. 3, art. 8a, art. 10 ust. 1–3, art. 11 ust. 2 pkt 1–3, art. 13, art. 18 ust. 1 i 2, art. 19a–19d oraz art. 25d pkt 2, z zastrzeżeniem że właściciel dokonał zgłoszenia, o którym mowa w art. 19b ust. 1.

8) Art. 19j uopl otrzymuje następujące brzmienie:

Do najmu instytucjonalnego lokalu stosuje się przepisy art. 2, art. 6 ust. 3, art. 8a, art. 10 ust. 1–3, art. 11 ust. 2 pkt 1–3, art. 13, art. 18 ust. 1 i 2 oraz art. 25d pkt 4.

9) Art. 19c ust. 2 oraz Art. 19h ust. 2 uopl otrzymują następujące brzmienie:

Właściciel może podwyższyć czynsz w wypadkach określonych w umowie, ale warunki te nie mogą być inne niż określone w art. 8a.

10) W art. 673 kc zmienia się brzmienie ust. 3 na następujące:

Jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, wynajmujący może wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie.

11) W art. 673 kc po ust. 3 dodaje się ust. 4 o następującym brzmieniu:

Jeżeli czas trwania najmu lokalu jest oznaczony, najemca może wypowiedzieć najem najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Narastające konflikty na linii właściciele-lokatorzy

Właściciele nieruchomości dążą do maksymalizacji zysków osiąganych z najmu. W sytuacji, w której Państwo i Gminy wygaszają programy budowy dostępnego cenowo mieszkalnictwa, a istniejące zasoby są praktycznie niedostępne, powoduje to narastające konflikty na linii właściciele-lokatorzy i poważne zagrożenie niedostatkiem i ubóstwem mieszkaniowym i rosnącą przemocą i bezprawiem we wzajemnych stosunkach.

Lobby właścicieli nieruchomości widzi to zupełnie inaczej. Na stronie stowarzyszenia „Mieszkanicznik” czytamy:

“Wynajem lokalu mieszkalnego powinien być porównywalny (oczywiście z uwzględnieniem jego specyfiki) do innych usług oferowanych na rynku, takich jak wykupienie abonamentu na telefon czy telewizję kablową.”

Źródło: <https://mieszkanicznik.org.pl/baza-wiedzy/prawo-i-podatki/brak-swobody-zawierania-umow/>

Z powyższym twierdzeniem nie sposób się zgodzić. Wynajem lokalu mieszkalnego nie może być porównywalny z wykupieniem abonamentu na telefon, czy telewizję kablową, gdyż potrzeba dachu nad głową jest potrzebą zupełnie fundamentalną o zupełnie innym charakterze egzystencjalnym, niż wymienione usługi, o których można myśleć po zaspokojeniu znacznie bardziej podstawowych potrzeb. Konsekwencje utraty najmu są bardzo daleko idące i mogą prowadzić do bezdomności, trudności ze znalezieniem pracy lub ograniczeniem praw rodzicielskich. Brak troski o te aspekty najmu oznaczać będzie narastający problem bezdomności i postępujący kryzys społeczny.

Oczywiście rynek najmu komercyjnego nie jest sam w sobie źródłem problemu. Faktem jest jednak, że obecny poziom czynszów w najmie komercyjnym wyklucza szeroką grupę osób, których zarobki sytuują się poniżej mediany wynagrodzeń. Takie osoby często nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku. Najczęściej nie są też w stanie spełnić warunków najmu lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy, ze względu na obowiązujące w Gminach kryteria i niewystarczającą liczbę lokali będących w dyspozycji Gmin.

Jedną z głównych przyczyn takiego stanu rzeczy jest brak stabilności finansowej części lokatorów. Powszechne zatrudnienie na umowach cywilno-prawnych (tzw. „umowach śmieciowych”) nie gwarantuje żadnej stabilności finansowej i przewidywalności osiąganych dochodów. Sytuacja szerokiej klasy społecznej (określanej mianem „prekariatu”) jest niezwykle niepewna i może ulec drastycznej zmianie z dnia na dzień. Pomimo deklaracji rządu o chęci likwidacji „umów śmieciowych”, pracodawcy nadal posiadają możliwość szybkiego zwalniania pracowników, co powoduje, że tacy pracownicy mogą w każdej chwili znaleźć się w sytuacji braku możliwości zapłaty kolejnego czynszu. Ponieważ samorzady nie zapewniają mieszkańcom wystarczającej liczby mieszkań z czynszem regulowanym, wiele osób, które nie mają zarobków pozwalających na oszczędności i nie mają stabilnej sytuacji finansowej trafia na prywatny rynek, gdzie znajdują się w niezwykle niepewnej sytuacji. Powoduje to oczywiście konflikty z wynajmującymi.

Stowarzyszenie Mieszkanicznik twierdzi, że lokatorzy są stroną uprzywilejowaną w swojej relacji z właścicielami. Jest to twierdzenie silnie nacechowane ideologicznie, które w znaczący sposób zniekształca rzeczywistość. Coraz więcej osób, które nie pochodzą z bogatych rodzin i nie mają zdolności kredytowej, jest zmuszonych do najmu na wolnym rynku. Poziom czynszów na rynku prywatnym jest dla nich ogromną przeszkodą. Ponieważ nie mogą zrezygnować z podstawowej potrzeby, jaką jest potrzeba do mieszkania, muszą wybierać między bezdomnością, a poziomem czynszu, na który ich faktycznie nie stać. Jest w tej sytuacji oczywiste, że w takiej relacji to właściciel jest stroną silniejszą i ma pełną swobodę w dyktowaniu warunków najmu i wyborze rodzaju umowy, w tym umowy najmu okazjonalnego. Lokator często musi się zgodzić na warunki wynajmującego, gdyż w praktyce nie ma żadnego wyboru.

Propozycje lobby właścicieli nieruchomości publikowane w mediach

Skrócenie okresu zalegania z opłatami uprawniającego do wypowiedzenia umowy najmu

Ten pomysł jest niewłaściwy z wielu względów. Wiąże się to z dużą niepewnością na rynku pracy dla wielu osób, które są zatrudnione na umowach krótkoterminowych, nie zawierających okresów wypowiedzenia, czy na tzw. „umowach śmieciowych”, nie dających żadnego poczucia stabilności. Nagła utrata pracy i konieczność znalezienia nowej czasem trwa dłużej, niż kilka tygodni i dla osób nie posiadających oszczędności i zdolności kredytowej ze względu na niskie zarobki oznacza brak możliwości opłacenia bieżącego czynszu. Czasem potrzebny jest miesiąc lub dwa, żeby odzyskać w takiej sytuacji płynność finansową. W razie tak szybkiego wypowiedzenia umowy najmu, znalezienie nowego mieszkania nie jest łatwe, tym bardziej że osoba, która właśnie utraciła pracę nie będzie w stanie pokryć kosztów kaucji w nowym mieszkaniu (a zwrot kaucji z poprzedniego najmu stoi pod znakiem zapytania ze względu na częste nieuczciwe zachowania wynajmujących). Dodatkowe obciążenia w postaci odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu powoduje dalsze wpadanie w pętlę zadłużenia, z której nie ma żadnego wyjścia. Nie jest więc racjonalne, żeby zwiększać prawdopodobieństwo wystąpienia wyżej wymienionych sytuacji przez skracanie okresu, po którym może być wypowiedziana umowa najmu. Usługa biznesowa polegająca na wynajmie mieszkań, tak jak każda działalność gospodarcza, wiąże się z ryzykiem braku płatności i właściciele muszą brać to pod uwagę podejmując taki typ działalności.

Usunięcie ograniczeń w podwyższaniu czynszu

Uważamy, że prawo do dachu nad głową jest ważniejsze, niż zdolność do osiągnięcia zysku z kapitału. Obserwowany w ostatnim czasie znaczny wzrost cen nieruchomości i kosztów najmu powoduje, że poziom życia wielu rodzin zarabiających jedynie minimalne wynagrodzenia (a dominanta wynagrodzeń sytuuje się właśnie wokół pensji minimalnej) zaczął dramatycznie spadać. Mieszkanie jest dobrem podstawowej potrzeby i musi być traktowane w sposób szczególny, a nie tak jak każdy inny rodzaj usługi. Z tego względu utrzymanie istniejących ograniczeń podwyższania czynszu jest zgodne z zasadami współżycia społecznego i konieczną równowagą między zyskiem inwestorów, a narastającym problemem ubóstwa mieszkaniowego i bezdomności. Czynsze podwyższone bez żadnych ograniczeń powodują, że nieproporcjonalnie wysoka część dochodów jest przeznaczana na czynsz, a warunki zamieszkania stają się coraz bardziej ciężkie z powodu nadmiernego zatłoczenia.

Kryminalizacja zadłużenia

Jedną z propozycji lobby właścicieli nieruchomości jest traktowanie prywatnego zadłużenia w relacjach cywilnych jak przestępstwa z kodeksu karnego. Oznaczałoby to traktowanie prywatnych należności tak samo, jak grzywny lub należności podatkowej wobec państwa. Trudno znaleźć uzasadnienie dla takiego pomieszczenia porządków prawnych. Właściciele mogą dochodzić należnych im świadczeń na drodze pozwów cywilnych, w tym w uproszczonym trybie w postępowaniu upominawczym przed e-sądem i trudno sobie wyobrazić, jak ta procedura mogłaby zostać jeszcze bardziej uproszczona.

Próba kryminalizacji biedy stanowi dość ponure przypomnienie realiów XIX wieku, znanych dotąd wyłącznie z powieści Dickensa. Stowarzyszenie Mieszkanicznik twierdzi, że miałyby to dotyczyć tylko „oszustów”. Jednak lobby właścicieli tak chętnie szafuje słowem „oszuści”, czy określeniem „nieuczciwi lokatorzy”, że można odnieść wrażenie, że dotyczy to każdego najemcy, który choćby chwilowo znalazł się w trudnej sytuacji finansowej w związku z utratą pracy, nagłą chorobą lub innymi trudnymi okolicznościami życiowymi.

Ułatwianie eksmisji

Jedynym z postulatów właścicieli jest skrócenie procesów o opróżnienie lokalu. Nie ulega wątpliwości, że sądownictwo w Polsce jest niezwykle powolne. Jednak problem ten dotyczy jednocześnie wszystkie strony sporów sądowych, w tym lokatorów. Uniemożliwia to na przykład skuteczne egzekwowanie zaprzestania nękania przez nieuczciwych właścicieli lub przywrócenie posiadania lokalu w rozsądnym czasie. Gdyby przyspieszyć tylko jeden rodzaj spraw – spraw o opróżnienie lokalu – spowodowałoby to dalsze naruszenie równowagi między stroną silniejszą (właścicielami), a stroną wymagającą ochrony (lokatorami). Szybsze eksmisje stanowiłyby tak naprawdę szybszą ścieżkę do bezdomności, gdyż prowadzone bez należytej staranności postępowania sądowe pozbawiałyby lokatorów szansy na uczciwy proces i na rzetelne rozpoznanie ich uprawnień do przyznania lokalu socjalnego w ramach eksmisji. Prawdziwym wąskim gardłem tego procesu jest niedobór lokali socjalnych oferowanych przez Gminy osobom z wyrokami eksmisyjnymi, co powoduje wydłużony czas oczekiwania na realizację wyroku. Nie wygląda jednak na to, by samorządy zamierzały rozwiązać ten problem. Będzie to rzecz jasna prowadzić do dalszej eskalacji problemów mieszkalnictwa i pogłębiającego się kryzysu bezdomności.

Wprowadzenie ustawowego obowiązku weryfikacji przyszłego lokatora

Wśród propozycji lobby właścicieli znalazła się propozycja obowiązkowej weryfikacji zatrudnienia, wysokości dochodów, wypłacalności, referencji od pracodawcy i konieczność posiadania konta bankowego. Tego typu propozycje naruszają ochronę danych osobowych i przyznają prywatnym podmiotom stopień kontroli obywateli, który obecnie mają tylko urzędy państwowe i instytucje bankowe. Realizacja takiego pomysłu prowadziłaby nieuchronnie do licznych naruszeń prywatności lokatorów i dalej pogłębiała asymetrię sił obu stron umowy najmu. Jest to więc niedopuszczalne.

Komitet Obrony Praw Lokatorów