



Warszawa, dnia 17 maja 2012 roku

L.dz. I- 237/2012

Dot. *Projekt założeń projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw – wraz z testem regulacyjnym, załącznikiem do testu regulacyjnego i specyfikacją zmian*, przekazanego w ramach konsultacji przez Pracodawców RP

### **Stanowisko Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości odnośnie propozycji zmian Ustawy o ochronie praw lokatorów**

Ustawa o ochronie praw lokatorów od samego początku budziła wiele wątpliwości. Jej zapisy dotyczą głównie zasobu mieszkaniowego gmin i jednostek samorządu terytorialnego. Niestety wiele z nich odnosi się do najmu wolnorynkowego, wprowadzając zbyt daleko idące ograniczenia w uprawnieniach właściciela nieruchomości w stosunku do najemcy. Pozycja najemcy jest nadmiernie uprzywilejowana.

Przez jedenaście lat obowiązywania ustawy była ona już kilkakrotnie nowelizowana. Część zmian doprowadziła do wyeliminowania przepisów złych i niepotrzebnych. W dużej mierze skutki tych nowelizacji nie były jednak zadawalające. Przykładem tego są chociażby przepisy o najmie okazjonalnym, mające w założeniu ułatwić właścicielowi pozbycie się niewygodnego lokatora. Zakres ich stosowania jest minimalny. Pojawienie się tych przepisów w naszym systemie prawnym, zbiegło się z zaistnieniem takiej sytuacji rynkowej, w której jest więcej lokali do wynajęcia niż chętnych do ich najmu. Przykład ten świadczy o konieczności szukania rozwiązań ponadczasowych. Potrzebne są takie, które będą dobrze funkcjonować w każdej sytuacji rynkowej.

Najlepszym rozwiązaniem, które mogłoby przynieść efekty leżące u podstaw opracowania proponowanej nowelizacji, byłoby uchylenie obecnej ustawy. W to miejsce powinna być przyjęta nowa, regulująca jedynie najem lokali z zasobu gmin i innych jednostek samorządu terytorialnego. Najem wolnorynkowy powinien podlegać jedynie regulacjom znajdującym się w Kodeksie cywilnym.

Mając na względzie powyższe uwagi, uważamy, że przedstawione propozycje są zmianami w dobrym kierunku lecz jeszcze niewystarczającymi. Zmiana definicji mieszkaniowego zasobu gminy i publicznego zasobu mieszkaniowego jest uzasadniona. Należy się także zgodzić z wprowadzeniem dla gmin i innych jednostek samorządu terytorialnego obowiązku zawierania umów na czas oznaczony, nie krótszy niż rok i nie dłuższy niż 5 lat. Niestety nie może to dotyczyć umów już funkcjonujących.

Wprowadzenie zasady, że podstawowa stawka czynszu w publicznym zasobie mieszkaniowym powinna pokrywać co najmniej koszty związane z utrzymaniem nieruchomości jest zasadne. Normalne zasady zarządzania mieniem, każdym w tym samorządowym, nie powinny dopuszczać uzyskiwania dochodów z założenia nie pokrywających kosztów.

Oddanie do wyłącznej właściwości sądu orzekania o uprawnieniach do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu może prowadzić do kolejnego zwiększenia obciążenia tych organów. Trzeba jednak pamiętać o tym, że stosowanie przepisów o prawie do najmu socjalnego i tak będzie mieć miejsce w ramach toczącego się procesu eksmisyjnego. Proponowane rozwiązanie do więcej swobody sądom i pozwoli sprawdzić czy dana osoba rzeczywiście znajduje się w takiej sytuacji, która uzasadnia przyznanie preferencji.



ul. Świętokrzyska 36 lok. 8, V piętro, tel.: 022 654 58 69, faks: 022 825 34 95

email: [federacja@pfrn.pl](mailto:federacja@pfrn.pl), [www.pfrn.pl](http://www.pfrn.pl)

Wprowadzenie w odniesieniu do lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego rozwiązań szczególnych w stosunku do przepisów ustawy Kodeks cywilny dotyczących wstąpienia w najem po śmierci najemcy jest uzasadnione.

Dopuszczenie stosowania formuły najmu okazjonalnego lokali mieszkalnych również przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą powinno mieć miejsce. Pamiętać jednak trzeba o wyżej wskazanym małym zakresie stosowania przepisów o najmie okazjonalnym. Najlepszym rozwiązaniem byłoby, także dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, stosowanie tylko przepisów Kodeksu cywilnego oraz zdecydowane uproszczenie procedury egzekwowania wyroków eksmisyjnych.

Wprowadzenie najmu socjalnego lokali mieszkalnych w miejsce definicji lokalu socjalnego jest potrzebne. Da to większe możliwości wykorzystania różnego rodzaju lokali dla celów socjalnych.

Wprowadzenie definicji miejscowości pobliskiej wydaje się uzasadnione, chociaż obszerność proponowanego rozwiązania może budzić wątpliwości. Dobrze byłoby rozważyć wprowadzenie drugiego kryterium, ograniczającego odległość możliwej przeprowadzki. Trzeba pamiętać, że w istniejących realiach komunikacyjnych i rynku pracy, nie powinno się stwarzać nadmiernych utrudnień dla osób, w stosunku do których przepisy będą stosowane.

Możliwość rozwiązania umowy najmu w sytuacji, gdy najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu nie tylko w tej samej miejscowości, ale również i w miejscowości pobliskiej, wymaga dopracowania. Jest wiele różnych sytuacji, w których ktoś może mieć tytuł prawny, lecz nie mieć możliwości korzystania z lokalu. Na przykład wystąpi to przy współdziedziczeniu. Dlatego też rozumiejąc intencje tej zmiany, postulujemy jej uszczegółowienie.

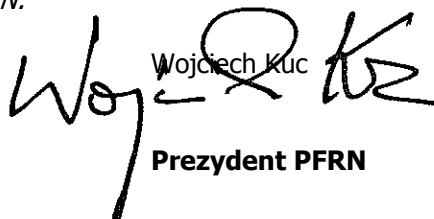
Na pewno powinno mieć miejsce określenie w ustawie minimalnych progów dochodowych uprawniających do ubiegania się o najem lokalu komunalnego.

Kolejna propozycja wprowadzenia możliwości rozwiązania umowy najmu lokalu, z jednoczesnym zaoferowaniem lokalu zamiennego w sytuacji, gdy lokal zajmowany ma nieproporcjonalnie dużą powierzchnię w stosunku do liczby zamieszkujących jest dobrym pomysłem. Nader często zaobserwować można takie sytuacje, w których osoby np. samotne mieszkają w dużych lokalach 80 – 100 metrowych. Brak takich mieszkań w zasobach uniemożliwia zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych innych, w tym wielodzietnych rodzin.

Wprowadzenie określenia rodzaju opłat, których zaległości mogą być podstawą wypowiedzenia stosunku prawnego ma uzasadnienie. Koszty niezależne od właściciela to najczęściej opłaty za wodę, energię ciepłą, energię elektryczną powierzchni wspólnych, wywóz śmieci, itp. W przypadku niepłacenia ich przez najemcę, koszty te za niego musi ponieść ktoś inny. Nie ma uzasadnienia dla takiego stanu rzeczy. Jeżeli najemca ma problemy z regulowaniem takich zobowiązań, powinien racjonalizować zużycie. Może także ubiegać się o wsparcie w ramach dodatków mieszkaniowych lub od różnego rodzaju organizacji społecznych.

Chociażby w świetle uwag dotyczących kilku wyżej zapisanych akapitów wydaje się oczywistym konieczność wprowadzenie definicji kosztów utrzymania lokalu. Zmiany w ustawach powiązanych z UOPL są konsekwencją zmian podstawowych.

*Stanowisko opracowane przez Komisję Prawną PFRN.*

  
Wojciech Kuc  
Prezydent PFRN