



Wołów, 12.02.2010 r.

**Szanowny Pan
Piotr Zientarski
Przewodniczący Komisji
Ustawodawczej
Senat Rzeczypospolitej Polskiej**

Szanowny Panie Senatorze,

Odpowiadając na pismo w sprawie zmiany ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (druk senacki 761) informuję, że w naszej ocenie proponowane zmiany są nie do zaakceptowania ze względu na naruszenie konstytucyjnych praw samorządu gminnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gmin.

Wskutek niewielkiej ilości wolnych lokali komunalnych Gminy w całej Polsce nie mogą zaspokoić potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatora, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (dalej ustawa). Stąd wydaje się, że stan prawny po wprowadzeniu proponowanych zmian narazi Gminy na dodatkowe obciążenia.

Pomieszczenia tymczasowe mają „nadawać się do zamieszkania” a więc spełniać co najmniej warunki jak dla lokalu socjalnego. Zatem proponowana zmiana utożsamia lokal socjalny z pomieszczeniem tymczasowym. Natomiast lokal socjalny jest przeznaczony dla osób, które są w usprawiedliwionej trudnej sytuacji mieszkaniowej.

Gminy będą miały problemy z wyegzekwowaniem opłat za korzystanie z pomieszczeń tymczasowych, ponieważ proponowana zmiana nie określa wysokości czynszu, a sytuacja finansowa osób korzystających z pomieszczeń tymczasowych często oznacza, iż egzekucja opłat jest niemożliwa. Opróżnieniem tych pomieszczeń po wygaśnięciu umów może okazać się fikcją, ponieważ proponowana ustawa nie przewiduje podstaw i trybu egzekucji. Może okazać się wręcz, iż osobom zajmującym pomieszczenie tymczasowe należy przyznać lokal socjalny.

Ustawa nie określa konsekwencji odmowy zawarcia umowy przez zainteresowaną osobę oraz możliwości wypowiedzenia umowy.

Zmiany przepisów nie przewidują gwarancji otrzymywania przez Gminy corocznie środków finansowych z budżetu państwa na realizację obowiązku zapewniania pomieszczeń tymczasowych, ponieważ wysokość dotacji celowej jest uzależniona od każdorazowej woli władz państwowych, a dotychczasowa praktyka wskazuje, iż gminy nie otrzymują dotacji celowej na rzecz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Gminy mogą zostać zobowiązane do dostarczenia pomieszczenia tymczasowego jedynie wtedy kiedy Skarb Państwa zapewni odpowiednie środki finansowe. Ewentualnie obowiązek dostarczenia pomieszczenia tymczasowego może realizować Skarb Państwa poprzez powierzenie zadania jako zleconego gminom lub powiatom, ze względu na przeciwdziałania sytuacjom związanym z naruszeniem prawa i bezpieczeństwo publiczne.



Ponadto obowiązek wskazania pomieszczenia tymczasowego powinien powstawać jedynie w tych przypadkach gdy przyczyną eksmisji nie było: rażące zaniedbywanie lokalu, naruszenie porządku domowego, zaległości w opłatach czynszowych lub znęcanie się nad rodziną. Jeżeli nie będzie takiego wyłączenia to za skutki zawinionych działań lokatorów, w tym o wysokich dochodach, będą ostatecznie odpowiadały Gminy oraz mieszkańcy o niskich dochodach, których potrzeby mieszkaniowe nigdy nie zostaną zaspokojone bo nie wyprzedzą roszczeń o zapewnienie pomieszczeń tymczasowych.

Ustawa nie określa wpływu proponowanej nowelizacji na toczące się postępowania eksmisyjne sądowe i komornicze oraz prawomocne orzeczenia eksmisyjne, w których nie orzeczono obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego. Brak przepisu przejściowego w tym zakresie może spowodować, iż po wejściu w życie ustawy natychmiast gminy będą zobowiązane do dostarczenia wielu pomieszczeń tymczasowych.

Wydaje się, iż właściwym sposobem regulacji sytuacji osób eksmitowanych z lokali mieszkalnych powinna być szersza nowela ustawy o ochronie praw lokatorów, która kompleksowo rozwiąże powyższy problem. Działania doraźne jak powyższa nowela nie rozwiązują problemu mieszkaniowego. Zasadnym byłoby wprowadzenie przepisów umożliwiających gminom realną kontrolę sytuacji finansowej i życiowej lokatorów, a w konsekwencji możliwość rozwiązywania umów najmu osobom, których sytuacja powoduje, iż są w stanie zakupić lub wynająć lokal mieszkalny na rynku lokalnym lub są w posiadaniu lokalu. Ponadto przepisy ustawy powinny rozwiązywać umowy najmu osobom, które zajmują lokale o powierzchni znacząco przekraczające potrzeby mieszkaniowe.

W projekcie ustawy art. 1 pkt. 3 powinien być zmieniony, ponieważ obecnie obowiązuje art. 19a ustawy o ochronie praw lokatorów.

Z poważaniem

Vitold Krocimal
Prezes Zarządu