

Stanowisko
Zarządu Związku Miast Polskich
w sprawie projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

Przedstawiony projekt zmian w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zawiera zarówno regulacje, które wpłyną korzystnie na racjonalne gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym jak i zapisy, które w efekcie pozbawią gminy możliwości samodzielnego decydowania o swoim zasobie.

W pierwszej kolejności należy wymienić zmiany, o które samorządy wnioskowały i które będą miały wpływ na lepsze gospodarowanie zasobem mieszkaniowym:

- zdefiniowanie, jakie składniki będą brane pod uwagę przy określeniu kosztów utrzymania lokalu mieszkalnego i ustalenie czynszu w wysokości odpowiadającej tym kosztom,
- pozostawienie do wyłącznej kompetencji sądom orzekanie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w wyrokach nakazujących opróżnienie lokalu,
- umożliwienie organom stanowiącym gmin zdefiniowanie „miejscowości pobliskiej” i wprowadzenie wypowiedzenia umowy najmu w przypadku posiadania tytułu prawnego do innego lokalu w pobliskiej miejscowości,
- możliwość decydowania przez gminę co do wyboru osób, które mogą dziedziczyć umowę najmu.

W projekcie wprowadzono również zmiany, które w sposób niepełny pozwolą efektywnie zarządzać zasobem mieszkaniowym:

- wprowadzenie obligatoryjnie umów na czas oznaczony i nie pozostawienie możliwości decydowania gminom poprzez stosowne regulacje w prawie miejscowym, na jakich warunkach można zawrzeć kolejną umowę (np. wyższa stawka czynszu uzależniona od dochodu) spowoduje lawinę eksmisji i wzrost kosztów sądowych,
- brak równoległe zmian zapisów w ustawie o gospodarce nieruchomościami spowoduje, że najemcy posiadający umowy najmu na czas określony nie będą mogli nabyć mieszkań,
- brak możliwości zawarcia umowy na czas nieoznaczony spowoduje likwidację listy osób chętnych do wyremontowania lokalu na własny koszt przed objęciem w najem.

W projekcie znalazły się również uregulowania, które są zaprzeczeniem wypracowanych przez środowiska samorządowe propozycji i które spowodują zwiększenie wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego :

- obowiązek wypłacania odszkodowań właścicielom mieszkań, z których sąd orzekł o eksmisji wobec lokatorów. Gmina po otrzymaniu wyroku eksmisyjnego z zasobu innego niż gminny, bez zbędnej zwłoki do czasu wskazania lokalu socjalnego , winna będzie wypłacać właścicielowi różnicę pomiędzy stawką czynszu socjalnego w gminie a opłatami za zajmowany lokal na rzecz właściciela,
- brak możliwości samodzielnego decydowania przez gminę o sposobie zagospodarowania lokalami o powierzchni powyżej 80m² , a równocześnie obowiązek wprowadzenie normy powierzchni lokalu dla poszczególnych osób zajmujących lokal spowoduje, że mieszkania o dużej powierzchni staną się „pustostanami”,
- brak możliwości eksmisji do noclegowni w przypadku wyroku eksmisyjnego bez prawa do lokalu socjalnego wpłynie na wzrost zadłużenia z tytułu zajmowania lokali mieszkalnych,

- wprowadzenie „umowy najmu socjalnego” spowoduje, że lokatorzy zajmujący lokal o wysokim standardzie, z którego orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego będą opłacać czynsz jak dla lokalu socjalnego co wpłynie na obniżenie wpływów do budżetu miasta.

Mając na uwadze powyższe przykłady należy zauważyć, że nie wszystkie proponowane zmiany ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego są realizacją postulatów i wniosków, które samorzady przedstawiały.

Samorzady wielokrotnie podkreślały, że ze względu na fakt, iż każda gmina cechuje się inną sytuacją ekonomiczno-gospodarczą przepisy prawa w zakresie gospodarowania publicznym zasobem mieszkaniowym winny ograniczać się tylko i wyłącznie do wyznaczania generalnych kierunków i ram działania gmin. Natomiast organy stanowiące poszczególnych jednostek samorządu terytorialnego powinny posiadać swobodę w samodzielnym kształtowaniu lokalnej polityki mieszkaniowej uzależnionej od miejscowych uwarunkowań społeczno-ekonomicznych i infrastrukturalnych oraz własnych możliwości finansowych. Proponowane zmiany winny być początkiem przeobrażeń, które w efekcie zapewnią bardziej racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

Po przeanalizowaniu zmian można wysunąć wniosek, że pewne propozycje są krokiem w kierunku wprowadzenia niezbędnych zmian mających na celu efektywniejsze gospodarowanie zasobem mieszkaniowym. Projekt zawiera jednak również regulacje stanowiące kolejne obciążenie dla gmin, które ograniczą zasady swobodnego dysponowania posiadaniem mieniem.

Zygmunt Frankiewicz
PrezesZwiązku Miast Polskich

Warszawa, 20 stycznia 2017 r.