

**Komisja Krajowa**80-855 Gdańsk, ul. Wały Piastowskie 24
tel. 58/ 308-4480, fax /58 308-4219
sekprez@solidarnosc.org.pl

L.dz. PBE/65907/1649/2016

Gdańsk, 12 grudnia 2016 r.

Pan Kazimierz Smoliński**Sekretarz Stanu****Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa**

Działając z upoważnienia Prezydium Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność” przedstawiam uwagi *do projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie ustawy Kodeksu cywilnego, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych.*

Niezaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, zwłaszcza w przypadku osób najuboższych, stanowi istotny problem społeczny, którego dotychczas nie udało się rozwiązać. Propozycje mają na celu zmianę tej sytuacji, ale jedynie częściowo, poprzez racjonalizację zarządzania już istniejącymi zasobami lokalowymi. Jest to właściwy kierunek zmian, gdyż bez tej racjonalizacji nie będzie można uporać się z problemem niedoboru mieszkań również w przyszłości, nawet jeśli liczba lokali wzrośnie.

Jednakże niektóre z zaproponowanych zmian wydają się wymagać dopracowania:

1. W art. 1 pkt. 7 lit. b) projektu proponuje się wprowadzić zmiany do art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy w ten sposób, iż podstawą wypowiedzenia umowy najmu ma być zwłoka najemcy w zapłacie opłat niezależnych od właściciela, pobieranych przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług. O ile projektodawcy wskazują, iż zaproponowana zmiana ma na celu wymuszenie wywiązywania się przez lokatorów ze swych obowiązków regulowania na bieżąco należności za otrzymywane za pośrednictwem właściciela dostawy mediów do lokali, to nie uwzględnia sytuacji prawnej lokatorów w przypadku, gdy wysokość tych należności budzi uzasadnione wątpliwości co do prawidłowego naliczenia bądź realnego zużycia ilości poszczególnych mediów wskazanych w rozliczeniach, stanowiących podstawę

wyliczenia należności. W przypadku, gdy sankcją za powstrzymanie się od zapłaty wątpliwych bądź zawyżonych należności będzie wypowiedzenie umowy najmu lokatorów, niejako przymusza się do ich zapłaty, nie dając czasu na ustalenie czy wskazane kwoty do zapłaty wynikają z realnego zużycia mediów przy wykorzystaniu prawidłowo działających urządzeń, czy są skutkiem błędu lub nieprawidłowości. W opinii Związku projektując rozwiązania ukierunkowane na wzmocnienie praw właścicieli lokali nie można nadmiernie, tzn. bardziej niż jest to konieczne, osłabić pozycji lokatorów. Wydaje się, iż proponowaną zmianę należałoby uzupełnić o rozwiązanie chroniące lokatorów zapewniające, iż w przypadku, gdy zwłoka w zapłacie była uzasadniona, wypowiedzenie umowy najmu z tej przyczyny nie wywołuje skutków prawnych.

2. Art. 1 pkt. 12 wyłącza stosowanie art. 691 Kodeksu cywilnego. Oznacza to odejście od automatyzmu wstępowania w umowę najmu najbliższych najemcy, w przypadku jego śmierci. Jednocześnie projekt ustala roszczenie o zawarcie umowy najmu jednego lokalu wymienionym w projekcie członkom rodziny zmarłego najemcy lub osobom, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych lub osobie, z którą najemca pozostawał we wspólnym pożyciu pod warunkiem, iż osoby te spełnią kryteria dotyczące wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniające oddanie lokalu w najem na czas określony. Dla zawarcia umowy najmu należy złożyć wynajmującemu oświadczenie woli zawarcia umowy najmu w terminie 3 miesięcy od dnia śmierci najemcy, pod rygorem wygaśnięcia roszczenia. Wynajmujący może przedłożyć ofertę zawarcia umowy najmu innego lokalu niż dotychczas zajmowany, spełniającego warunki określone dla lokalu zamiennego. W przypadku odmowy zawarcia oferowanej przez wynajmującego umowy przez wszystkich uprawnionych lub w przypadku braku odpowiedzi na ofertę w terminie wskazanym przez wynajmującego, osoby zamieszkujące lokal są obowiązane go opróżnić w terminie 6 miesięcy od dnia otrzymania pisemnej oferty. Opisany mechanizm nie zawiera minimalnego terminu jaki wynajmujący powinien dać osobom uprawnionym do zawarcia umowy najmu na podjęcie decyzji o przyjęciu lub odrzuceniu oferty wynajmującego. Oznacza to, iż w praktyce termin ten mógłby wynosić również jeden dzień. Ustalenie minimalnego ustawowego terminu na opowiedzenie się za przyjęciem lub odrzuceniem oferty wynajmującego jest konieczne w sytuacji, gdy projekt ustawy dopuszcza by ofertą mógł być objęty również inny lokal niż dotychczas zajmowany przez osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu.

3. W projekcie brak jest rozwiązań chroniących osoby starsze i niedołążne w przypadku zajścia okoliczności, o których mowa w art. 1 pkt. 12 i 14 lit.c) projektu. W razie wypowiedzenia umowy najmu lub zaoferowania zawarcia umowy najmu lokalu innego niż dotychczas zajmowany, lokal objęty umową najmu nie powinien znajdować się w odległości większej, niż 1 km od dotychczas zajmowanego, chyba że najemca wyrazi zgodę na większą odległość. Osoby starsze lub niedołążne korzystają z najbliższych ośrodków pomocy lub ośrodków zdrowia. Przeniesienie się do innej części miasta dla takich osób, oprócz olbrzymiego stresu związanego z nowym otoczeniem może również oznaczać znaczne obniżenie standardu życia z uwagi na zwiększoną odległość od dotychczasowej opieki lekarskiej lub konieczność szukania nowej. W opinii Związku, osoby w wieku powyżej 75 lat, osoby niedołążne i osoby niepełnosprawne powinny zostać objęte dodatkową ochroną w przypadku oferowania im zawarcia umowy najmu innych lokali, niż dotychczas zajmowane.

Z poważaniem

Członek Prezydium Komisji Krajowej
NSZZ „Solidarność”



Henryk Nakonieczny