

Ustawa

z dnia 2021 r.

o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

Art. 1. W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) wprowadza się nasypujące zmiany:

- 1) w art. 19f uchyla się ust. 3;
- 2) w art. 19g uchyla się ust. 2;
- 3) w art. 19i uchyla się ust. 5 i 6.

Art. 2. Właściciel lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy najmu instytucjonalnego, nie może powoływać się na oświadczenie złożone przez najemcę na podstawie art. 19f ust. 3 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 3. Ustawa wchodzi w życie 14 dni po ogłoszeniu.

UZASADNIENIE

Przedmiotowy projekt ma na celu nowelizację ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

Polega ona na uchyleniu art. 19f ust. 3 stanowiącego, że „do umowy najmu instytucjonalnego lokalu załącza się oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19i ust. 3, oraz przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje.”

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, wprowadzająca zmiany ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nie była konsultowana z organizacjami lokatorskimi, natomiast na końcowym etapie prac nad projektem dodano przepisy ułatwiające wyrzucanie lokatorów na bruk.

Ustawa ta wprowadziła przepisy dotyczące najmu instytucjonalnego, zgodnie z którymi osoba, która będzie chciała wynająć takie mieszkanie, musi podpisać oświadczenie, w formie aktu notarialnego, w którym zobowiązuje się, do opuszczenia lokalu w ciągu min. 14 dni, bez prawa do lokalu socjalnego czy pomieszczenia zastępczego.

Podkreślenia wymaga fakt, że ww. lokatorzy przez lata mieszkania w tym zasobie, nie mogli się jednocześnie starać o lokal gminny, bo posiadają umowę najmu mieszkania. W przypadku wystąpienia trudnej finansowa sytuacja, lokatorzy zostaną pozbawieni lokalu mieszkalnego, bez wyroku sądu ws. eksmisji.

Program Mieszkanie+ może przyczyniać się skazywania ludzi na bezdomność. Najem instytucjonalny, utworzony w art. 119 ustawy o KZN z 20 lipca 2017 r., wprowadza obowiązek zawarcia umowy najmu w formie aktu notarialnego, w którym najemca zrzeknie się jakichkolwiek praw do lokalu zastępczego w przypadku rozwiązania umowy z jego winy (zaległości w opłacaniu czynszu, niszczenie mienia wspólnego, uciążliwość względem innych lokatorów).

Przedmiotowy projekt ustawy ma na celu likwidację możliwości wyrzucenia ludzi na bruk, bez prawa do lokalu socjalnego.

Obowiązujące przepisy w tym zakresie są sprzeczne z art. 75 Konstytucji RP, który nakłada na władze publiczne obowiązek przeciwdziałania bezdomności. Pominięcie w omawianych regulacjach minimalnych standardów, chroniących osoby eksmitowane z mieszkania przed bezdomnością, może prowadzić do naruszenia godności człowieka.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego bez prawa do tymczasowego pomieszczenia. Zatem przymus opróżnienia lokalu może być przez komornika sądowego zrealizowany do noclegowni bądź schroniska dla bezdomnych.

Eksmisja jest dopuszczalna, co do zasady, tylko na podstawie wyroku sądu, który orzeka także, czy dać eksmitowanemu lokal socjalny. Przyznanie takiego lokalu jest jednak obligatoryjne w przypadku m.in. niepełnosprawnych, ciężko chorych i kobiet w ciąży, a taka eksmisja ekspresowa (możliwy nakaz opuszczenia lokalu nawet w 14 dni) pozbawia możliwości rozprawy sądowej. Nie przewidziano tu żadnych wyjątków ani dla kobiet w ciąży, ani niepełnosprawnych.

Wykreślając art. 19f ust. 3 dajemy możliwość dłużnikowi dochodzenia lokalu socjalnego od gminy. Likwidujemy tym samym obecne regulacje, zgodnie z którymi sytuacja najemcy nie podlega ocenie żadnego organu, w tym przede wszystkim sądu i w konsekwencji może zostać on usunięty do noclegowni lub schroniska.

Zmiany art. 19g oraz art. 19i są konsekwencją uchylecia art. 19f ust. 3.

W art. 2 projektu ustawy przewidziano regulację, zgodnie z którą właściciel lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy najmu instytucjonalnego, nie może powoływać się na oświadczenie złożone przez najemcę na podstawie art. 19f ust. 3 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

Obecne rozwiązania, związane z brakiem jakiegokolwiek ochrony najemcy przed bezdomnością budzą duże wątpliwości przy najmie instytucjonalnym realizowanym w ramach programu Mieszkanie+.

Dlatego uważamy, że proponowana nowelizacja jest konieczna ze względów społecznych i będzie stanowić podstawowe gwarancje dla osób wynajmujących mieszkania z programu Mieszkanie+ w ramach Krajowego Zasobu Nieruchomości.

Wejście w życie projektu ustawy nie będzie miało wpływu na budżet państwa.

Projekt jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.