

**1. Stowarzyszenie  
Krakowska Grupa Inicjatywna  
Obrony Praw Lokatorów**

Kraków, dnia 30 marca 2016 r.

Adres do korespondencji

Grażyna Mally  
ul. Strzelców 11/25  
31-422 Kraków

**2. Stowarzyszenie Lokatorów Kamienic  
Przy ul. Sarego 22, 24 i 26 w Krakowie**

ul. Sarego 24/11, 31-047 Kraków

**Prezydent RP**

**Pan Andrzej Duda**

**Szanowny Panie Prezydencie**

Zwracamy się do Pana o podjęcie **niezwłocznej inicjatyw legislacyjnej** w celu ulżenia tragicznemu losowi lokatorów prywatnych kamienic, w których znaleźli się dostając od państwa polskiego przydział na podstawie decyzji administracyjnej.

Dotychczasowe ekipy rządowe rozwiązywały problem krzywd właścicieli nieporównywalnie większymi krzywdami lokatorów prywatnych kamienic.

Lokatorzy prywatnych kamienic to przeważnie to ludzie starsi, schorowani i na granicy ubóstwa. Pracowali całe życie uczciwie i za marne grosze odbudowując naszą ojczyznę. Nie dorobili się takiego majątku, żeby mogli kupić sobie mieszkanie na kredyt i uciec z tego piekła na ziemi, jakie stwarzają im właściciele kamienic, szczególnie tych przejętych na drodze przestępczej przez różnej maści hochsztaplerów za przyzwoleniem państwa polskiego.

Obecnie obowiązująca **Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowy zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r.** [Dz.U 2001 Nr 71 poz.733 – wraz z późniejszymi zm.] była na kolejne wnioski lobby właścicielskiego ok. 10 krotnie pozbawiana wyrokami TK wydawanymi na korzyść właścicieli kolejnych obszarów ochrony lokatorów.

Dziś tę ustawę śmiało można by nazywać się ustawą **o ochronie właścicieli ..**

Rozwiązaniem służącym rzeczywistemu rozwiązaniu nabrzmiałego problemu byłoby zakrojone na szeroką skalę tanie budownictwo komunalne na gruntach gminnych, które pozwoliłoby wyprowadzić niechcianych lokatorów z prywatnych kamienic – dla dobra właścicieli i lokatorów.

Jednocześnie zapewniłoby możliwość uzyskania dachu nad głową – podstawowego dobra - młodemu pokoleniu Polaków, by nie musiało milionami opuszczać nasz kraj.

Od wielu lat nasze stowarzyszenia lokatorskie kierowały niezliczone postulaty do wszystkich kolejnych lewicowo-liberalnych instytucji naszego państwa w celu ulżenia doli lokatorów prywatnych kamienic i poszanowania ich godności osobistej. Niestety jak dotąd bezskutecznie.

Tym razem kierujemy nasz postulat podjęcia inicjatywy legislacyjnej do **Naszego Prezydenta, Naszego Rządu** i do **Naszego** [w przeważającej większości] **Sejmu**, mając ogromną nadzieję, że nasz postulat nie wyłąduje po raz kolejny w koszu – jak każdy poprzednio składany.

Nie mając z doświadczenia nadziei na szybkie opracowanie nowej kompleksowej ustawy o ochronie lokatorów, które trwałoby w nieskończoność czyli dłużej niż nasze życie, zwracamy się do Pana Prezydenta o niezwłoczne podjęcie inicjatywy legislacyjnej w zakresie najbardziej uciążliwych dla nas przepisów obecnie obowiązującej ustawy, które przy większości sejmowej Prawa i Sprawiedliwości mogłyby być wprowadzone w bardzo krótkim czasie.

**Poniżej wskazujemy zmiany postulowane przez nas w dotychczasowej Ustawie o ochronie lokatorów, które uchroniłyby nas od bezdomności i kierowania nas do noclegowni jako miejsca naszego zamieszkania w Polsce – a więc uwłaczające naszej godności osobistej, której ochronę ustanawia Konstytucja RP.**

Postulujemy wprowadzenia niezwłocznie następujących zmian w obowiązującej Ustawie o ochronie lokatorów, o których poniżej:

**Art. 8a ust. 4 b. punkt 2)** - w brzmieniu

## **Godziwy zysk**

### Uzasadnienie

Pojęcie „godziwego zysku” jest niedookreślone w ustawie, co pozwala właścicielom na żądanie horrendalnych czynszów.

Uważamy, że winna być określona ustawowa granica maksymalnej wielkości godziwego zysku.

W okresie przedwojennym było to 20%. Zysk powyżej był opodatkowany karnym domiarem skarbowym. Obecnie właściciele kamienic prywatnych żądają od lokatorów czynszów lichwiarskich wolnorynkowych tj. 20-35 zł za 1 m kw., a czasem więcej.

Takiej wysokości czynszu nie uzasadnia standard mieszkań zajmowanych przez lokatorów w prywatnych kamienicach.

W głównej mierze to lokatorzy w miarę swoich możliwości finansowych przez kilkadziesiąt lat utrzymywali w stanie przydatności do używania zajmowane przez nich mieszkania w prywatnych kamienicach, do których państwo przydzieliło ich losowo decyzjami administracyjnymi.

Obecnie lichwiarskie czynsze służą właścicielom jako narzędzie do pozbycia się niepożądanych lokatorów. Jednocześnie właściciele chcą realizować w ciężar czynszów kapitalne remonty kamienic mające charakter inwestycji, zamiast realizować je z kredytów bankowych lub posiadanych zasobów.

W tej sytuacji lokatorzy ponosząc wydatki inwestycyjne na obcą nieruchomość stają się de facto inwestorami jednak bez prawa własności do realizowanych ich kosztem inwestycji.

**Art. 9. ust. 1 b.** – w brzmieniu

**Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.**

## Uzasadnienie

Uważamy, że podwyżki czynszu powinny być możliwe jedynie **raz na rok** z uwzględnieniem zapisu art. 8 4b/.

Tak częste co półroczne podwyżki, dodatkowo w znaczącej wysokości, nie są możliwe do udźwignięcia przez lokatorów – na ogół ludzi o niskim statusie materialnym.

Dotychczasowy zapis Ustawy w ten sposób daje właścicielom efektywne i bezwzględne narzędzie do wyniszczenia ekonomicznego lokatora i w konsekwencji jego pozbycia się – co zaprzecza pojęciu ochrony lokatora.

### **Art. 11, ust. 5 – w brzmieniu**

**Nie później niż na 3 lata naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny lokatorowi, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, a nie dostarcza mu lokalu zamiennego i lokatorowi nie przysługuje prawo do lokalu, o którym mowa w ust. 4.**

## Uzasadnienie

Proponujemy kategorycznie usunięcie tego zapisu, który bezwzględnie pozbawia obywateli dachu nad głową - bez prawa do innego lokalu i bez żadnej rekompensaty, co nie byłoby możliwe w żadnym innym cywilizowanym kraju.

Gdyby lokatorzy prywatnych kamienic mieli zdolność kredytową, nie skazywaliby się z własnej woli na mieszkanie w istnym piekle, jakie im stwarzają właściciele kamienic niekończącymi się wymyślnymi szykanami, lichwiarskimi czynszami i nieustannym ciągnięciem po sądach jak przestępców.

Państwo nie może pozbawiać obywateli dachu nad głową bez zapewnienia im przez gminę mieszkania komunalnego lub socjalnego lub bez należnego odszkodowania.

Obecnie gminy wolą wypłacać właścicielom co rocznie wielomilionowe odszkodowania za niedostarczenie mieszkań socjalnych, aniżeli za te miliony realizować tanie budownictwo komunalne na gruntach gminnych. Także gminne dodatki do czynszu trafiają do kieszeni właścicieli.

W ten sposób budżety gminne są podwójnie drenowane na korzyść właścicieli, nie przynosząc w żadnej mierze poprawy doli lokatorów prywatnych kamienic.

### **Art. 14 ust 7 – w brzmieniu**

**Przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego.**

## Uzasadnienie

Proponujemy wykreślenie tego zapisu, bo to rażąca nierówność praw dla grupy osób wym. w ust. 4 tego artykułu zamieszkałych w prywatnym zasobie mieszkaniowym na podstawie decyzji administracyjnej lub wyroku sądowego .

### **Art. 20 ust 1.**

**W celu realizacji zadań, o których mowa w art. 4, gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy.**

Proponujemy zapis gmina „ **może**” – zastąpić zapisem - „ **gmina jest zobowiązana** .....”

Należałoby w ustawie określić normatyw rocznej realizacji budowy mieszkań komunalnych obowiązujący dla gminy, skorelowany z liczbą osób latami oczekującymi na gminnych listach przydziału mieszkań i liczbą bezdomnych w danej gminie.

Gminny program budownictwa komunalnego winien być w znaczącym stopniu wspierany przez państwo, gdyż sytuacja w zakresie braku dachu nad głową przybrała w Polsce sięgnęła granic dramatu.

Niewątpliwie przydałyby się jakieś sankcje dla gmin za brak realizacji budownictwa komunalnego, gdyż bez nich żadna gmina nie nada temu zadaniu miejsca w priorytetach gminnych inwestycji.

Trwający przez około dwóch lat Okrągły Stół Mieszkaniowy w Krakowie nie zmobilizował gminy Kraków do podjęcia działań na rzecz poprawy losu lokatorów prywatnych kamienic.

**Art. 25a. Gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznaczają się na wynajem.**

### **Art. 25b.**

**Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.**

**Art. 1046 ust. 4 kpc** stanowi jednocześnie , że jeżeli dłużnikowi nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może zamieszkać, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, na wniosek komornika, wskaże dłużnikowi tymczasowe pomieszczenie, nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy. **Jest to eksmisja na bruk na raty.**

**Po upływie tego terminu komornik usuwa lokatora do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca** przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Gmina -wzorem państwa - nie wiele robi sobie z konieczności zapewnienia pomieszczeń tymczasowych , podobnie jak i mieszkań socjalnych i komunalnych, więc los biednych obywateli polskich jest przesądzony – kieruje się ich do noclegowni pozbawiając ich dachu nad głową i godności ludzkiej..

Takie rozwiązanie byłoby nie do przyjęcia w cywilizowanym państwie .

W zał. przedstawiamy artykuł z Rzeczpospolitej, w którym na ten temat wypowiedział się w swojej interpelacji skierowanej do obecnego Rządu Rzecznik Praw Obywatelskich.

**Załączniki:**

- 1/ Oświadczenie senatora Adama Bieli
- 2/ wyrok Trybunału Praw Człowieka
- 3/ Nierówność obywateli wobec prawa
- 4/ Interwencja RPO

**Do wiadomości**

- 1/ Premier Rządu –p. Beata szydło
- 2/Marszałek Sejmu –p. M. Kuchciński

- 1. Prezes Stowarzyszenia Krakowska  
Grupa Inicjatywna Obrony Praw  
Lokatorów  
**Jadwiga Tajchman**

.....

- Sekretarz Stowarzyszenia  
**Grażyna Mally**

.....

- 2. Prezes Stowarzyszenia Lokatorów  
przy ul. Sarego 22,24 i 26 w Krakowie  
**Halina Gociewicz**

.....

#### **Art. 1046 kpc**

§ 4. Wykonując obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego lub zamiennego, komornik usunie dłużnika do innego lokalu lub pomieszczenia, do którego dłużnikowi przysługuje tytuł prawny i w którym może zamieszkać. **Jeżeli dłużnikowi nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może zamieszkać, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, na wniosek komornika, wskaże dłużnikowi tymczasowe pomieszczenie, nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy.**

Po upływie tego terminu komornik usunie dłużnika **do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe wskazanej przez gminę** właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Usuwanie dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, komornik powiadomi właściwą gminę o potrzebie zapewnienia dłużnikowi tymczasowego pomieszczenia.

Żaden człowiek nie dydowałby się na taką poniewierkę gdyby miał zdolności kredytowe do kupna mieszkania. A skoro nie ma powinien dostać mieszkanie od gminy. Socjalne lub komunalne.

Wszystkim lokatorom prywatnego zasobu z decyzjami administracyjnymi sądy winny przyznawać bezwzględnie prawo do lokalu socjalnego lub komunalnego – jeśli ich sytuacja materialna nie zapewnia im zdolności kredytowej dla kupna mieszkania na wolnym rynku.

Mieszkanie na wolnym rynku nie zapewnia pewności najmu i ani względnej stabilizacji czynszu.

**Odszkodowania dla właścicieli** zamiast za te pieniądze budownictwo komunalne

Z ustawy TK 10 razy wyłączał kolejne obszary ochrony lokatora na korzyść.

Prawo własności podlega ochronie, ale nie może być realizowane po trupach lokatorów.

Nie mogą lokatorzy naprawiać zła które obu grupom wyrządziło państwo i nie zrobiło nic, żeby ten problem rozwiązać korzystnie dla obu grup. budownictwo

#### Art. 11

6. Jeżeli właściciel, który wypowiedział stosunek prawny na podstawie przepisu ust. 5, nie zamieszkał w swoim lokalu lub zaprzestał w nim zamieszkiwać przed upływem pół roku od ustania wypowiedzianego stosunku prawnego, lokator jest uprawniony, według swojego wyboru, bądź do powrotu do lokalu na dotychczasowych warunkach bądź do żądania od właściciela zapłaty różnicy w czynszu i w opłatach, które płaci obecnie, w stosunku do tych, które płacił w ramach wypowiedzianego stosunku prawnego za okres jednego roku. Koszty przeprowadzki lokatora do lokalu ponosi właściciel.

#### Art. 11

9. W wypadku określonym w ust. 2 pkt 4 lokatorowi przysługuje prawo do lokalu zamiennego. Obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego oraz pokrycia kosztów przeprowadzki spoczywa na właścicielu budynku, z zastrzeżeniem art. 32.

Art. 30. 1. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie ustawy przez okres nie krótszy niż 10 lat wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli właściciel nie wniesie w tym okresie powództwa o nakazanie tej osobie przez sąd opróżnienia lokalu lub jeżeli w tym samym terminie nie wniesiono powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu.

Art. 32. W razie wypowiedzenia najmu, na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4,

najemcy opłacającemu w dniu poprzedzającym dzień wejścia w życie ustawy czynsz regulowany, obowiązek zapewnienia temu najemcy lokalu zamiennego oraz pokrycia

kosztów przeprowadzki spoczywa, do dnia 31 grudnia 2017 r., na właściwej gminie.

### **Prawo pierwokupu i prawo pierwszeństwa nabycia lokalu od gminy**

Najemcom mieszkań, które stały się w 1990 r. własnością gminy w wyniku tzw. komunalizacji, nie przysługuje prawo ich pierwokupu, jednak jeśli gmina sprzedaje takie mieszkania, lokatorzy mogą skorzystać z zapisanego w art. 34 ustawy z 1997 r. o gospodarce nieruchomościami prawa pierwszeństwa w ich nabyciu – uznał Sąd Najwyższy.

Dz.U. 1997 Nr 115 poz. 741 USTAWA z dnia 21 sierpnia 1997 r. – wraz z późniejszymi zmianami

#### **Ustawa o gospodarce nieruchomościami -**

Art. 34. 1. W przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu, z zastrzeżeniem art. 216a, przysługuje osobie, która spełnia jeden z następujących warunków:

1) przysługuje jej roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy niniejszej ustawy lub odrębnych przepisów, jeżeli złoży wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1; termin złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu;

2) jest poprzednim właścicielem zbywanej nieruchomości pozbawionym prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r. albo jego spadkobiercą, jeżeli złoży wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1; termin złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu;

**3) jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony. 2. W przypadku zbiegu uprawnień do pierwszeństwa w nabyciu, stosuje się kolejność wymienioną w ust. 1.**