



RZECZPOSPOLITA POLSKA
Zastępca
Rzecznika Praw Obywatelskich
dr Jerzy ŚWIĄTKIEWICZ

00-090 Warszawa
Al. Solidarności 77

Tel. centr. 551 77 00
Fax 827 64 53

Warszawa, 28 sierpnia 2001 r.

35239

RPO/387213/01/V/ST

Pan Piotr Mync
P. o. Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa
i Rozwoju Miast

Szanowny Panie Prezesie

Zgodnie z założeniami zawartymi w ustawie z dnia 26 kwietnia 2001 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów udzielanych na remonty budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 76, poz. 803), ustawa ta miała służyć dofinansowaniu ze środków budżetu państwa oprocentowania kredytów udzielanych przez banki na remonty budynków mieszkalnych. W założeniu zadaniem tej ustawy była więc m. in. także pomoc dla właścicieli budynków mieszkalnych objętych w przeszłości publiczną gospodarką lokalami mająca na celu usunięcie negatywnych skutków tej gospodarki (degradacja substancji mieszkaniowej). Z art. 2 pkt 4 i 5 omawianej ustawy wynika bowiem, że na podstawie jej przepisów kredyty mogą być udzielane osobom fizycznym i prawnym, będącym właścicielami lub zarządcami budynków mieszkalnych, w których liczba lokali mieszkalnych zajmowanych przez najemców jest większa niż liczba pozostałych lokali mieszkalnych, jak również osobom fizycznym będącym właścicielami domów jednorodzinnych, zasiedlonych w przeszłości na podstawie decyzji administracyjnej.

Jednakże w praktyce ustawa o dopłatach do oprocentowania kredytów udzielanych na remonty budynków mieszkalnych w ogóle nie znajdzie zastosowania do wymienionego powyżej kręgu podmiotów. Przesądza o tym przede wszystkim przyjęty w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733) i oprotestowany przez środowisko właścicieli budynków mieszkalnych mechanizm wzrostu stawek czynszu. Z art. 9 ust. 3 tej ostatniej ustawy wynika mianowicie, iż podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie mogą w danym roku przekraczać średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony nie więcej niż o :

- 1) 50% - jeżeli roczna wysokość czynszu nie przekracza 1% wartości odtworzeniowej,
- 2) 25% - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 1% i nie przekracza 2% wartości odtworzeniowej,
- 3) 15% - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 2% wartości odtworzeniowej.

W dość zgodnej opinii dopuszczony przez ustawodawcę wzrost czynszu najmu nie pokryje nawet bieżących kosztów eksploatacji budynków mieszkalnych. Tymczasem w myśl art. 3 ust. 2 ustawy o dopłatach do oprocentowania kredytów udzielanych na remonty budynków mieszkalnych w odniesieniu do budynków, w których część lokali zajmowana jest przez najemców, kredyt może zostać udzielony, jeżeli kredytobiorca, składając wniosek o udzielenie kredytu, wykaże, że kredyt w części odpowiadającej stosunkowi powierzchni lokali zajmowanych przez najemców do powierzchni wszystkich lokali w budynku będzie mógł zostać spłacony z wpływów z czynszów za wynajmowane lokale.

Jest oczywiste, iż w stanie prawnym ukształtowanym ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego warunek spłaty przez właściciela budynku kredytu z wpływów z czynszów za wynajmowane lokale nie zostanie spełniony. W praktyce więc banki nie będą w ogóle udzielały kredytów właścicielom budynków zasiedlonych w przeszłości na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale z tego powodu, iż właściciele ci nie są w stanie spełnić warunku wynikającego z powołanego art. 3 ust. 2 ustawy o dopłatach do oprocentowania kredytów udzielanych na remonty budynków mieszkalnych.

Opisany powyżej stan prawny godzi niewątpliwie w konstytucyjną zasadę zaufania obywateli do państwa i stanowionego przez to państwo prawa. Ustawodawca przyznał bowiem określonej grupie obywateli uprawnienie, które w praktyce ze względu na inne regulacje prawne (w tym przypadku zawarte w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego) nie może zostać zrealizowane.

W związku z powyższym, działając na podstawie art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz. U. z 2001 r. Nr 14, poz. 147) zwracam się do Pana Prezesa o zajęcie stanowiska w tej sprawie. Będę także wdzięczny za wyjaśnienie, dlaczego w toku prac legislacyjnych, które były przecież prowadzone równoległe zostały przyjęte w wymienionych ustawach rozwiązania wzajemnie wykluczające się.

Łączę wyrazy szacunku

/-/ Dr Jerzy Świątkiewicz