Warszawa, 15-11-2024 r.

RZECZNIK PRAW OBYWATELSKICH

IV.7210.22.2024.AK

Pan Krzysztof Paszyk

Minister Rozwoju i Technologii

Szanowny Panie Ministrze,

Pragnę zasygnalizować, iż z dniem 31 grudnia 2024 r. wygaśnie spoczywający na gminach obowiązek zapewnienia lokali zamiennych lokatorom, którym właściciele po tej dacie wypowiedzą najem lokalu wymagającego opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.

W obecnie obowiązującym stanie prawnym właściciel lokalu może, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator m.in. używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku. Podstawę do wypowiedzenia najmu w opisanych okolicznościach stanowi art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 lipca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.jedn.: Dz.U. z 2023 r. poz. 723). Nie dotyczy to koniecznych napraw, których przeprowadzenie zajmie nie dłużej niż rok (art. 10 ust. 4 w/w ustawy).

Jednocześnie ustawodawca, mając na uwadze ochronę lokatora przed nagłą utratą mieszkania, w art. 11 ust. 9 w/w ustawy zagwarantował lokatorowi prawo do lokalu zamiennego oraz postanowił, że obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego oraz pokrycia kosztów przeprowadzki spoczywa na właścicielu budynku, z zastrzeżeniem art. 32.

Biuro Rzecznika Praw Obywatelskich
al. Solidarności 77
00-090 Warszawa

Tel. centr. (+48 22) 55 17 700
Infolinia obywatelska 800 676 676
biurorzecznika@brpo.gov.pl
bip.brpo.gov.pl

W art. 32 ustawy o ochronie praw lokatorów... ustawodawca wyłączył ten obowiązek w odniesieniu do właścicieli lokali nadal zajmowanych przez najemców, którzy w dniu 9 lipca 2001 r. uiszczali czynsz regulowany. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu, w razie wypowiedzenia najmu, na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4, najemcy opłacającemu w dniu poprzedzającym dzień wejścia w życie ustawy (tj. w dniu 9 lipca 2001 r.) czynsz regulowany, obowiązek zapewnienia temu najemcy lokalu zamiennego oraz pokrycia kosztów przeprowadzki spoczywa, do dnia 31 grudnia 2024 r. na właściwej gminie.

W świetle powyższego, obowiązek gminy zapewnienia lokali zamiennych najemcom lokali, opłacającym w dniu 9 lipca 2001 r. czynsz regulowany, zajmującym lokale mieszkalne stanowiące własność podmiotów prywatnych, wygaśnie z końcem 2024 r.

Jeżeli termin ten nie zostanie przedłużony obowiązek zapewnienia lokali zamiennych przejmą właściciele niezależnie od tego, czy będą to podmioty zawodowo trudniące się wynajem lokali czy - jak ma to miejsce najczęściej – osoby fizyczne, które nie dysponują ani środkami finansowymi ani zasobem lokali umożliwiającym wywiązanie się z tego obowiązku. Zaznaczyć warto, że decyzja organu nadzoru budowlanego nakładająca zazwyczaj w trybie natychmiastowym obowiązek opróżnienia lokali i wyłączenia nieruchomości z użytkowania obejmuje najczęściej cały zagrożony katastrofą budowlaną budynek mieszkalny, w którym znajduje się wiele lokali mieszkalnych zajmowanych przez najemców. Oczywiste zaś jest, że w praktyce właściciele nie będą w stanie dostarczyć najemcom odpowiedniej liczby lokali zamiennych, co w konsekwencji może doprowadzić do zagrożenia zdrowia lub życia najemców. Mając na uwadze chociażby te argumenty ustawodawca z pewnością nie powinien pozostać bierny.

W ocenie Rzecznika brak działań legislacyjnych przedłużających w/w termin może w istocie doprowadzić do nadmiernego i niesprawiedliwego obciążenia właścicieli lokali - jak już wspomniano - w praktyce niewykonalnym dla nich obowiązkiem. Wymaga przypomnienia, że obowiązek opróżnienia budynków znajdujących się w katastrofalnym stanie technicznym dotyczy w większości przypadków tych budynków, które znajdowały się przez kilkadziesiąt lat w zarządzie publicznym, następnie odzyskanych przez spadkobierców dawnych właścicieli. Skutki istotnych zaniedbań w stanie technicznym tych budynków, powstałych przez kilkadziesiąt lat publicznej gospodarki lokalami, przerzucone zostały na ich aktualnych właścicieli. Po przejęciu budynków przez podmioty prywatne stan ten nie mógł ulec

szybkiej poprawie, gdyż przez wiele lat czynsze najmu nadal były określane na poziomie, który nie zapewniał właścicielom środków finansowych nawet na niezbędne remonty budynków. Te względy były podstawą nałożenia na gminy obowiązku przewidzianego w art. 32 ustawy o ochronie praw lokatorów...

Warto wspomnieć, że obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego przez gminę został przez ustawodawcę ograniczony czasowo – początkowo do 31.12.2005 r. Następnie – na gruncie ustawy o ochronie praw lokatorów... termin ten był czterokrotnie już przedłużany. Przed laty procedowany był poselski projekt ustawy nowelizującej ustawę o ochronie praw lokatorów... (druk sejmowy nr 3877), nakładający na gminę bezterminowo omawiany obowiązek. Proponowana zmiana nie została jednak uchwalona, ale ten kierunek zmian analizowanej regulacji wydaje się wart ponownego rozważenia.

Na przestrzeni ostatnich dwudziestu lat wystąpiły zdarzenia, które zwiększyły zasób budynków prywatnych zasiedlonych przez najemców z tzw. przydziałów administracyjnych, głównie z powodu reprywatyzacji. Natomiast stan techniczny budynków stanowiących własność prywatną – jak należy przyjąć - nie uległ w tym okresie znaczącej poprawie. Upływ czasu i, w większości przypadków, brak możliwości sfinansowania przez właścicieli budynków gruntownych remontów mogły wpłynąć jedynie na pogorszenie substancji budynków przejętych spod zarządu publicznego. Rynek mieszkaniowy nadal zaś nie oferuje łatwo dostępnych i tanich mieszkań, które w krótkim czasie mogliby uzyskać najemcy, objęci obowiązkiem wykwaterowania, czy też, które mogłyby zostać pozyskane przez właścicieli i przeznaczone na lokale zamienne. W dalszym ciągu gminy dysponują największym zasobem mieszkaniowym i mają realną możliwość wskazania lokali zamiennych w krótkim czasie.

W świetle powyższego wydaje się, że czasowy charakter regulacji przewidzianej w art. 32 ustawy o ochronie praw lokatorów, określającej tymczasowość obowiązku gmin, nie przystaje do rynkowych realiów. Zarówno stan techniczny budynków przejętych przez spadkobierców dawnych właścicieli, jak też wciąż niewystarczająca podaż i dostępność mieszkań w stosunku do potrzeb obywateli nie uzasadniają zwolnienia gmin z obowiązku zapewnienia lokali zamiennych. Nie sposób zaś obecnie przewidzieć kiedy omawiana regulacja, mająca na celu usunięcie skutków decyzji administracyjnych o przydziale i powstałych w czasie publicznej gospodarki lokalami zaniedbań dotyczących stanu technicznego budynków, okaże się zbędna.

W ocenie Rzecznika zachodzi więc nie tylko konieczność przedłużenia wskazanego terminu zakreślonego dla obowiązku zapewnienia przez gminy lokali zamiennych, ale obecnie brak jest przesłanek, na których możliwe byłoby oparcie przekonania o słuszności utrzymania czasowego charakteru tego obowiązku. Brak danych dotyczących wielkości oraz stanu technicznego prywatnego zasobu zajętego nadal przez lokatorów z tzw. przydziałów administracyjnych, ale też nieprzewidywalność wystąpienia zdarzeń, które mogą implikować konieczność zapewnienia lokali zamiennych, uniemożliwia w istocie określenie odpowiednich ram czasowych.

Z przedstawionych wyżej względów – w ocenie Rzecznika – utrzymanie obowiązku zapewnienia lokali zamiennych przez gminy wydaje się konieczne. Postulat ten pozostaje zarówno w interesie najemców lokali, jak też właścicieli budynków wymagających opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu. Zdaniem Rzecznika inicjatywa w tym zakresie jest niezbędna z uwagi na spoczywający na władzach publicznych obowiązek prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli oraz dążenia do przeciwdziałania bezdomności (art. 75 Konstytucji RP). Na władzach publicznych ciąży także obowiązek ochrony najemców przed działaniami zagrażającymi ich zdrowiu, (...) i bezpieczeństwu (art. 76 Konstytucji RP).

Mając powyższe na uwadze, działając na podstawie art. 16 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2024 r. poz. 1264 ze zm.) zwracam się do Pana Ministra z prośbą o zainicjowanie stosowych prac legislacyjnych we wskazanym zakresie, a jednocześnie rozważenie zasadności rezygnacji z terminowego charakteru obowiązku gmin oraz nadanie tej inicjatywie trybu pilnego ze względu na bliski upływ terminu, skutkujący zwolnieniem gmin z obowiązku zapewnienia lokali zamiennych.

Będę wdzięczny za poinformowanie Rzecznika o zajętym stanowisku.

Z poważaniem

Stanisław Trociuk

Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich

/-wydano i podpisano elektronicznie/