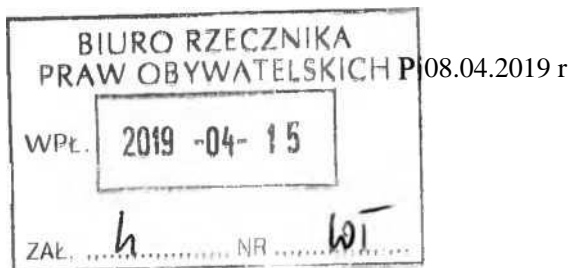


Przedstawiciel lokatorów
Zofia Łopacińska



RPW/22920/201
9 P
Data: 2019-04-
15

Biuro Rzecznika Praw Obywatelskich

Al. Solidarności 77

0 - 090 Warszawa

W załączeniu przesyłam petycję, którą wnoszę w imieniu lokatorów bloku położonego w . Ponadto informuję, że dysponuje listą osób, które poparły tę petycję składając swój podpis, ale jej nie przesyłam z uwagi na ochronę danych osobowych.

Oświadczam, że wyrażam zgodę na upublicznienie mojego imienia i nazwiska przy publikacji niniejszej petycji.

Podaję również adres poczty mailowej do ewentualnej korespondencji.

Oczekuję na rozpatrzenie tej petycji i podjęcie stosownych działań.

Z poważaniem

Zofi

a Łopacińska

Przedstawiciel lokatorów

Biuro Rzecznika Praw Obywatelskich

Petycja

w sprawie podjęcia inicjatywy ustawodawczej, w zakresie uregulowania prawa do wykupu tak zwanych byłych mieszkań zakładowych przez ich najemców, którzy nadal zajmują te lokale, a mieli umowy najmu zawarte na czas nieokreślony z ówczesnymi pracodawcami.

Uzasadnienie

Problem prywatyzacji mieszkań zakładowych i brak prawnego uregulowania tych kwestii jest bardzo istotnym problemem społecznym, który powstał w wyniku przemian ustrojowych i gospodarczych. Częściowo ten problem został uregulowany w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. Z 2001 r Nr 4, poz.24 ze zm.). Dla dużej grupy najemców mieszkań zakładowych regulacja ta ukazała się za późno, gdyż w przed jej wejściem w życie 7 lipca 2001 r wiele budynków wybudowanych przez przedsiębiorstwa państwowe, zostało w wyniku tych przemian sprzedanych wraz z lokatorami innym podmiotom lub przekazanych w różnej formie jednostkom samorządu terytorialnego, czy spółdzielniom mieszkaniowym. Właśnie ta grupa najemców pozostała w najgorszej sytuacji, gdyż nie mogła i nadal nie może skorzystać z prawa do wykupu mieszkań na preferencyjnych warunkach określonych w tej ustawie. Są to dziś ludzie starsi i schorowani , którzy utrzymują się często z niewysokich emerytur i rent. W chwili obecnej nie są w stanie wykupić swoich mieszkań na warunkach cenowych określanych przez nowych właścicieli, w tym również samorządy gminne, które nie chcą wyzbywać się lokali nabytych głównie nieodpłatnie w drodze komunalizacji. Mieszkania te były budowane ze środków zakładowego funduszu mieszkaniowego, który pomniejszał zysk przedsiębiorstwa. Także na ten cel kierowane były środki przeznaczone na nagrody i premie dla pracowników. Przyszli najemcy przed zasiedleniem mieszkań musieli wpłacić kaucje mieszkaniową obliczoną jako wielokrotność czynszu. Obecnie najemcy Ci nie mają należytej ochrony prawnej stosunku najmu z aktualnym właścicielem, co prowadzi do wielu dramatów ludzkich. Nowi właściciele często windują czynsze, aby zmusić lokatorów do opuszczenia tych lokali, nie przeprowadzają koniecznych napraw i remontów, co prowadzi do degradacji tych budynków. Brak należytej ochrony ma miejsce nie tylko w budynkach sprzedanych prywatnym podmiotom, ale również w zasobach gminnych. Najemcy tych lokali, wyrażają niepokój o zachowanie uprawnień do zajmowania lokali mieszkalnych, zwłaszcza w perspektywie wchodzącej w życie z dniem 21 kwietnia bieżącego roku Ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustaw o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu Cywilnego, oraz niektórych innych ustaw. Podejmowane na przestrzeni ostatnich lat różne inicjatywy i wystąpienia do kolejnych prezesów Rady Ministrów , właściwych ministrów', a także do Marszałków Sejmu RP

i Przewodniczących odpowiednich komisji Sejmu RP przez Rzecznika Praw Obywatelskich jak i Parlamentarzystów, spowodowały, że problem ten został uregulowany przez obecną ekipę rządzącą ale tylko w stosunku do budynków mieszkalnych byłych przedsiębiorstw państwowych przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe. Warunki wykupu lokali mieszkalnych są dla tej grupy lokatorów jasne i jednoznacznie sformułowane w ustawie z 20.07.2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych, art.1 pkt 23 (dotyczących brzmienia art. 48 ustawy z 15.12.2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych). **Pozostała grupa najemców mieszkająca w budynkach sprzedanych prywatnym podmiotom, czy skomunalizowanych, na takie regulacje prawne nadal oczekuje.**

Do tej grupy należą również lokatorzy bloku położonego w _____, w których imieniu tą petycja wnoszę. Przedmiotowy budynek stanowi mienie po zlikwidowanej Fabryce Elementów Wyposażenia Budownictwa „Metalplast” w Piotrkowie Trybunalskim i jest zamieszkały przez najemców mających związek z tym przedsiębiorstwem. Najemcy posiadają umowy najmu zawarte w grudniu 1982 r pomiędzy wyżej wymienionym przedsiębiorstwem, a poszczególnymi lokatorami, które zachowały swoją ciągłość, niezależnie od zmiany właściciela, którym po likwidacji przedsiębiorstwa państwowego stał się Skarb Państwa, a następnie w drodze darowizny dokonanej przez Skarb Państwa za zgodą Wojewody Łódzkiego właścicielem stała się Gmina Piotrków Trybunalski na mocy umowy darowizny (akt notarialny Rep. A nr4913/2000 z 17 października 2000r.), Pomimo, iż umowy zachowały ciągłość to mieszkańcy nie mogli skorzystać z prawa do wykupu uregulowanego w wyżej wspomnianej ustawie z 15 grudnia 2000 r, gdyż w momencie wejścia w życie ustawy, mieszkania te straciły już status mieszkań zakładowych i nie były też własnością Skarbu Państwa. Komunalizacja tych mieszkań nastąpiła w wyjątkowej formie tj. umowy cywilno-prawnej, a nie decyzji komunalizacyjnej, jak to było praktykowane, przy przejmowaniu innych budynków po zlikwidowanych przedsiębiorstwach, również w Piotrkowie Trybunalskim. O takiej formie komunalizacji zdecydował ówczesny Prezydent, pełniący również funkcję starosty, a Wojewoda Łódzki wyraził na to zgodę, wydając stosowne zarządzenie. Podstawą prawną do takiego przejęcia był art. 13 ust. 2 w związku z art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz.741 z późn. zm.). W formie darowizny celowej od Skarbu Państwa były na ogół przekazywane Gminom budynki i inne obiekty użytku publicznego. Nie znamy drugiego takiego przypadku przekazania budynku mieszkalnego z lokatorami. Taka forma zmiany własności (na którą nie mieliśmy żadnego wpływu) ma swoje konsekwencje prawne, a skutkuje tym, że zabezpiecza do dziś interesy Gminy, a ogranicza nasze prawa lokatorskie do wykupu tych lokali. Kiedy inni najemcy byłych mieszkań zakładowych skomunalizowanych, przejętych przez Gminę Piotrków Trybunalski, bezpośrednio od upadających przedsiębiorstw państwowych, kupowali swoje mieszkania na warunkach określonych przez Gminę, to my takiej szansy nie mieliśmy i nie mamy do dziś. Kiedy pierwsi lokatorzy naszego bloku złożyli wnioski o wykup na przełomie 2003/2004 r. i Prezydent podjął decyzje o zbyciu pojedynczych lokali na rzecz najemców, to najpierw była ona wstrzymana na wniosek Biura Rozwoju Miasta z uwagi na zaplanowaną termomodernizację, a następnie przez Wojewodę Łódzkiego, który pismem z 28.12.2006 r poinformował Prezydenta Miasta - wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, iż zbycie przez gminę lokali spowoduje, że cel na który przedmiotowa nieruchomość została darowana tj. „potrzeby mieszkaniowe Gminy Piotrków Trybunalski” nie będzie przez obdarowanego realizowany, a to z kolei groziłoby jej odwołaniem przez przedstawiciela Skarbu Państwa czyli Wojewodę Łódzkiego. W tej sytuacji prezydent Miasta zwrócił się do Wojewody z prośbą o odstąpienie od odwołania darowizny w związku z wnioskiem najemców o sprzedaż lokali. Wojewoda takiej zgody nie wyraziła. Wskazywała natomiast na fakt, że brak zgody Wojewody na odstąpienie od odwołania darowizny nie jest przeszkodą do wszczęcia procedury zbycia tych lokali, bowiem przyszły sposób zagospodarowania tej nieruchomości zależy wyłącznie od rodzaju decyzji podjętej przez Prezydenta tj. dalsze dysponowanie przedmiotową nieruchomością w ramach gminnego zasobu mieszkaniowego lub sprzedaż (lokali mieszkalnych) przez Skarb Państwa, po uprzednim odwołaniu darowizny przez Prezydenta Miasta sprawującego również funkcję starosty.

Prezydent natomiast twierdzi, że nie ma podstaw do wystąpienia z wnioskiem o odwołanie darowizny, gdyż cel darowizny jest realizowany. Ponadto Wojewoda nigdy nie wypowiedział się, jaką podejmie

decyzję, po ewentualnym odwołaniu darowizny, czy sprzeda przedmiotowe lokale i na jakich zasadach. Zarówno lokatorzy jak i władze miasta o taką deklarację ze strony wojewody zabiegały. I tak powstała sytuacja patowa nierozwiązana do dziś, a interpretacja zapisanego celu darowizny w umowie darowizny budzi największe kontrowersje. Mieszkańcy tej nieruchomości od momentu przejścia jej przez Skarb Państwa, podejmowali nieustanne starania zmierzające do wykupu tych lokali. Nie będę ich tu opisywać, ponieważ zostały już opisane w wystąpieniu z dnia 18.06.2017 r skierowanym do Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa, oraz do Kancelarii Prezesa Rady Ministrów. Otrzymane pismo z odpowiedzią z Ministerstwa DGN.1.650.0522017.MD z 21 sierpnia 2017 r wskazywało na konkretne możliwości rozwiązania tego problemu, w świetle obowiązujących przepisów, ale nie przyniosło żadnego przełomu w sprawie. Prezydent nie zdecydował się na zbycie mieszkań. My opierając się na tej opinii proponowaliśmy ostateczne wyjaśnienie z Wojewodą Łódzkim, jaki był faktyczny cel darowizny i ewentualne wystąpienie z wnioskiem o uzupełnienie (rozszerzenie) aktu darowizny stosownym zapisem umożliwiającym najemcom wykupienie lokali na własność. Takim rozwiązaniem władze miasta powinny być zainteresowanej uwagi na możliwość zakończenia trwającego od kilkunastu lat sporu i uwolnienie Pana Prezydenta od obaw dotyczących zwrotu darowizny na rzecz Skarbu Państwa. Nasze propozycje nie spotykały się z akceptacją ze strony Władz Miasta, które z kolei sugerowały, iż najlepszym rozwiązaniem naszych problemów związanych z brakiem możliwości wykupu mieszkań jest dochodzenie swoich praw na drodze cywilnego postępowania sądowego. W naszej ocenie nieuczciwym jest odsyłanie starszych schorowanych emerytów do Sądu w sytuacji, gdy na dzień dzisiejszy nie ma prawa, które by obligowało Władze Gminy do zbywania mieszkań komunalnych. Jest to suwerenna decyzja każdej władzy samorządowej i to na niej spoczywa obowiązek rozwiązania tego problemu. W wyniku kolejnych działań podejmowanych zarówno z naszej strony jak również grupy Radnych Rady Miasta Piotrkowa, Pan Prezydent w kwietniu 2018 r wystąpił z wnioskiem legislacyjnym do Ministra Infrastruktury i Rozwoju (znak SPN. 7125.53.2006r) o przywrócenie zapisu art,13 ust.2b w ustawie o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U.z 2018 r poz 121 ze zm.) znak sprawy w Departamencie Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Infrastruktury: DPN-II.450.17.2018r. Minął prawie rok i nie znamy losu tego wniosku, a poza tym taka inicjatywa wydaje się nam wątpliwa co do skuteczności i chyba pozorna, gdyż przepis ten był w ustawie przez 20 lat i nie umożliwił nam wykupu mieszkań. Do podjęcia takiej decyzji potrzebna jest dobra wola obu stron związanych umową darowizny. Dopiero 14 listopada 2018 r Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego wystosował zapytanie: czy Wojewody Łódzkiego widziałby możliwość wyrażenia zgody na zmianę zapisu celu darowizny w umowie darowizny, w taki sposób, aby umożliwić sprzedaż mieszkań na rzecz ich najemców. Ponieważ sprawie nie został nadany tryb administracyjny jakiego oczekiwaliśmy, do dziś nie znamy stanowiska Wojewody, a minęły już prawie cztery miesiące. Dotychczasowe działania podejmowane w naszej sprawie Przez Prezydenta Miasta odbieramy jako brak dobrej woli z zbyciem nam tych mieszkań i chęć pozostawienia ich nadal w zasobie gminnym, w celu sukcesywnego przejmowania pojedynczych lokali w raz z upływem czasu i zmianą sytuacji lokatorów. Niektóre mieszkania zostały już przejęte. Toczy się też sprawa o eksmisję i przyznanie prawa do najmu mieszkańców jednego z lokali. Główni najemcy tych lokali to dziś starsi ludzie w wieku 60-80 lat. Mieszkają w tych lokalach prawie 37 lat. Nie zalegają z opłatami, pomimo iż czynsze jakie płacą znacznie przekraczają koszty utrzymania tej nieruchomości, co nie powinno mieć miejsca. Dbają o te lokale, bo traktują je jak własne, Partycypowali w kosztach ich budowy i mieli nadzieje, że kiedyś je wykupią i zostawią swoim dzieciom czy wnukom. Zajmowane przez siebie lokale większość lokatorów remontowała i nadal remontuje za własne pieniądze, a mimo to czynsz remontowo-eksploatacyjny wzrósł trzykrotnie od kiedy Gmina stała się właścicielem tego bloku. Nie mogą zmienić tej sytuacji poprzez założenie wspólnoty mieszkaniowej i gospodarowanie własnymi czynszami, we właściwy sposób, ponieważ nie umożliwiono im wykupu. Z biegiem lat, szansa na wykup tych mieszkań maleje, ponieważ ich wartość rynkowa rośnie a realne dochody są niższe. Najemcy są na emeryturach, chorują co znacznie ogranicza ich możliwości finansowe. Wielu współmałżonków już nie żyje i w utrzymaniu mieszkań pomagają im dzieci, które nie mają żadnej pewności, że będą nadal mogły tu mieszkać. Wynika to z braku należytej ochrony o czym wspominałam na wstępie. Najemcy tych mieszkań są rozżaleni, ponieważ wielu z nich musiało wycofać wkłady ze spółdzielni mieszkaniowej, aby mogli dostać mieszkanie zakładowe. Zyskali tyle, że otrzymali te

mieszkania wcześniej, a mieszkając w trudnych warunkach z dwójką czy trójką dzieci, każdy rok był ważny. Przed zasiedleniem też wpłacali kaucje. Mieszkańcy spółdzielni dawno uwłaszczyli się za symboliczne pieniądze, a dziś, po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 2017 r, mogą również uwłaszczać się na preferencyjnych warunkach mieszkańcy byłych mieszkań zakładowych przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe. My, jak pokazuje opisana przeze mnie sytuacja, nie mamy żadnych szans na uwłaszczenie, bez zmiany prawa w tym zakresie. Problem mieszkańców tego bloku to tylko historia jedna z tysięcy w całym kraju. Każda jest inna, ale wszystkie łączy poczucie ogromnej niesprawiedliwości społecznej, bezsilność w walce o swoje prawa i nadzieja, że obecny Rząd RP, podejmując tak wiele programów społecznych, pochyli się również nad losem najemców byłych mieszkań zakładowych.

W dniu 21 lutego 2019 r interpelacje w sprawie najemców mieszkań zakładowych złożył do ministra inwestycji i rozwoju Poseł na Sejm RP z Prawa i Sprawiedliwości. Interpelacja nr 29835. Droga od interpelacji do legislacji jest dość długa, dlatego **kierujemy tę petycję równoległe do innych najważniejszych instytucji w państwie: Kancelarii Prezydenta RP, Kancelarii Prezesa Rady Ministrów i do Ministerstwa Sprawiedliwości, aby ponownie wybrzmiał ten problem** Najemcy byłych mieszkań zakładowych powinni niezwłocznie zostać objęci należyłą ochroną prawną zarówno w zakresie łączącego ich stosunku najmu z obecnymi właścicielami jak i zagwarantowania im możliwości uwłaszczenia się na równych zasadach z innymi najemcami mieszkań zakładowych. **Taki jest cel tej petycji.** Obecny porządek prawny narusza w sposób oczywisty konstytucyjną zasadę zawartą w art 32 Konstytucji RP o treści „Wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. Nikt nie może być dyskryminowany w życiu publicznym, społecznym lub gospodarczym z jakichkolwiek przyczyn.”

Dysponuje listą z podpisami mieszkańców, którzy popierają niniejszą petycję.

