



**BIURO
RZECZNIKA PRAW OBYWATELSKICH**

Warszawa,

Zespół Prawa Cywilnego

IV.053.16.2019/JS

Szanowny Panie

W związku z nadesłaną petycją, wskazującą na potrzebę zmian przyjętych przez ustawodawcę uregulowań prawnych, zmieniających z dniem 21 kwietnia 2019 r. ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 ze zm.), z upoważnienia Rzecznika Praw Obywatelskich uprzejmie wyjaśniam, że Rzecznik nie posiada prawa bezpośredniej inicjatywy ustawodawczej i nie ma wpływu na kształt obowiązujących w konkretnym zakresie uregulowań prawnych. O kształcie obowiązujących w danej dziedzinie rozwiązań prawnych decydują bowiem odpowiednie organy realizujące odpowiednią politykę państwa w danym zakresie. W przypadku polityki mieszkaniowej organem tym jest obecnie Minister Inwestycji i Rozwoju oraz parlamentarzyści, którzy ostatecznie rozstrzygają o przyjęciu rozwiązań prawnych zaproponowanych przez podmioty posiadające prawo inicjatywy ustawodawczej. Rzecznik nie posiada także kompetencji, przy pomocy których mógłby spowodować wdrożenie w życie konkretnych rozwiązań prawnych.

Z okoliczności przedstawionej sprawy wynika, że Rzecznik Praw Obywatelskich jest jednym z 5 adresatów przedmiotowej petycji. Petycja ta została przez Pana skierowana do odpowiednich ministerstw, które w tej sprawie władne są podjąć odpowiednie działania bądź też ustosunkować się do Pana uwag i propozycji. Natomiast Rzecznik Praw Obywatelskich w chwili obecnej nie znajduje podstaw do podejmowania działań w przedstawionym przez Pana zakresie. Większość z krytykowanych przez Pana rozwiązań prawnych będzie miała zastosowanie dopiero w przyszłości, a niektóre z nich dotyczyć

będą jedynie nowych umów najmu, zawartych począwszy od dnia wejścia w życie tej nowelizacji (to jest od dnia 21 kwietnia 2019 r.).

Podkreślić należy, że przyjęte w nowelizacji rozwiązania prawne, tak jak i pozostałe przepisy prawne dotyczące szeroko pojętej problematyki mieszkaniowej są przedmiotem zainteresowania Rzecznika Praw Obywatelskich, który podejmuje i podejmować będzie prawem przewidziane działania w sytuacji, gdy obowiązujące regulacje wzbudzą wątpliwości Rzecznika co do ich zgodności z postanowieniami Konstytucji RP i poszanowaniem praw i wolności obywatelskich.

Niezależnie od powyższego pragnę wskazać, że gminy mają bardzo ograniczone możliwości realizacji ustawowego obowiązku zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej ze względu na brak wolnych lokali komunalnych oraz brak środków finansowych na budowę nowych mieszkań. Napływające do Rzecznika skargi oraz wyniki badań przeprowadzonych przez Biuro Rzecznika wskazują, że ze względu na brak odpowiedniej liczby mieszkań oraz brak środków finansowych na budowę, czy też pozyskanie nowych lokali gminy nie są w stanie we własnym zakresie doprowadzić do poprawy sytuacji w tym zakresie. Problem ten na przestrzeni ostatnich lat ulega nasileniu m. in. ze względu na malejące zasoby mieszkaniowe gmin wskutek działań prywatyzacyjnych (sprzedaż mieszkań najemcom) i reprivatyzacyjnych (zwrot lokali dawnym właścicielom), wyburzeń budynków, a także przez wyłączenia budynków z eksploatacji z powodu ich złego stanu technicznego. W konsekwencji tworzone są długie listy osób oczekujących na najem lokalu mieszkalnego.

W ocenie Rzecznika zła sytuacja mieszkaniowa budownictwa komunalnego może ulec poprawie jedynie poprzez finansowe wsparcie gmin ze strony budżetu państwa, dokonanie stosownych zmian w ustawie o ochronie praw lokatorów oraz pobudzenie zaangażowania organów gmin w prowadzenie odpowiedniej, racjonalnej polityki mieszkaniowej, co przecież stanowi ich ustawowy obowiązek. Zwracając uwagę na złą i niepokojącą sytuację w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych Rzecznik począwszy od 1999 r. zwracał się do kolejnych Premierów oraz do właściwych Ministrów o podjęcie odpowiednich działań umożliwiających gminom właściwe wywiązywanie się z obowiązków ciążących na nich w tym zakresie.

Ostatnie wystąpienie w tej sprawie Rzecznik skierował w 2016 r. do byłej Prezes Rady Ministrów, wskazując na potrzebę wsparcia gmin ze strony Państwa w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o najniższych dochodach oraz osób zagrożonych wykluczeniem mieszkaniowym. W wystąpieniu tym Rzecznik wskazał także m.in. na potrzebę przeprowadzenia rzetelnej i skrupulatnej obecny przewidzianych w powołanej wyżej ustawie o ochronie praw lokatorów z 2001 r. rozwiązań i dokonania oceny, czy po upływie blisko 15 lat przyjęte w niej rozwiązania normatywne pozwalają na efektywne

wykorzystanie istniejących zasobów mieszkań komunalnych i socjalnych oraz kierowanie pomocy mieszkaniowej do osób rzeczywiście tego potrzebujących. W ocenie Rzecznika ustawa o ochronie praw lokatorów w istniejącym wówczas kształcie nie spełniała swojej roli i tworzyła bariery dla skutecznego zarządzania i wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych. Dlatego też, zdaniem Rzecznika konieczna była zmiana ustawy o ochronie praw lokatorów i przyjęcie nowych rozwiązań prawnych.

Stanowisko Rzecznika o konieczności zmiany obowiązujących dotychczas w ustawie o ochronie praw lokatorów rozwiązań prawnych zostało podzielone przez adresata wystąpienia i ostatecznie doprowadziło do nowelizacji tej ustawy. Jak wskazano wyżej, obecnie za wcześnie jest na ocenę przyjętych ostatecznie przez ustawodawcę rozwiązań prawnych.

Z poważaniem

Kamilla Dołowska
Dyrektor Zespołu Prawa Cywilnego
/- podpisano elektronicznie/