

UWAGI DO PROJEKTU USTAWY O ZASADACH NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH

I. UWAGI OGÓLNE

Projekt nowej ustawy o zasadach najmu lokali mieszkalnych, mającej zastąpić dotychczasową ustawę z dnia 21.06.2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, w swoim podstawowym zarysie w dalszym ciągu utrzymuje daleko idącą ochronę lokatorów.

Założeniem ustawy jest sytuacja, w której właściciel to - zamożny obywatel, a lokator - to niezamożna osoba potrzebująca szczególnej ochrony.

W dyskusjach nad uregulowaniem problematyki najmu przeważa opinia, że wielkie bezrobocie zmusza do ograniczenia praw wynajmujących. Trzeba jednak pamiętać, że bezrobocie dotyka nie tylko lokatorów, w takiej sytuacji mogą się znaleźć również właściciele, którzy w konsekwencji nie będą mogli, lub też już często nie mogą, sprostać wymogom utrzymania domu.

W projekcie ustawy znacznie rozbudowano, bądź też zmodyfikowano dotychczasowy słowniczek pojęć stosowanych w jej treści.

Zdefiniowano pojęcia: wynajmującego, współnajemcy, lokalu, lokalu socjalnego, lokalu zamiennego, miejscowości pobliskiej, powierzchni użytkowej lokalu, opłat niezależnych od wynajmującego, stawki czynszu, gospodarstwa domowego, wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, wartości odtworzeniowej lokalu oraz zasobu publicznego.

Jak już wspomniano wyżej, cechą charakterystyczną obowiązującej ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jak również i projektu ustawy, regulujących zasady najmu lokali mieszkalnych, jest daleko idąca ochrona lokatorów, bez względu na ich stan majątkowy i status życiowy.

Nie uwzględnia się faktu, że umowy najmu lokali mieszkalnych nie zostały zawarte zgodnie z wolą obydwu stron. Większość stosunków najmu oparta jest o umowę, której pierwotnym źródłem była decyzja administracyjna. Właściciel nie miał wpływu i w wielu przypadkach nie ma nadal wpływu, tak na wybór osoby najemcy, jak również na wysokość pobieranego czynszu.

Kolejne propozycje nowych rozwiązań prawnych dotyczących najmu lokali, w tym względzie nie wprowadzają żadnej zmiany. Powinno to znaleźć swoje odzwierciedlenie w ustawie w powiązaniu z obowiązkami gminy co do tworzenia warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Art. 4 projektu ustawy, utrzymujący w zasadzie treść art. 4 dotychczasowej ustawy o ochronie lokatorów..., będzie w dalszym ciągu przepisem martwy, bowiem gminy faktycznie nie zmiernają do rozwiązania sytuacji na rynku mieszkaniowym. Same borykają się z problemami gospodarowania zasobami mieszkaniowymi gminy i „swoimi” lokatorami. Nie są więc zainteresowane rozwiązywaniem problemów lokatorów w domach nie stanowiących własności gmin.

II. NAWIAZANIE STOSUNKU NAJMU ORAZ PRAWA I OBOWIĄZKI STRON UMOWY

Niewątpliwie korzystnym dla właścicieli rozwiązaniem, jest stworzenie możliwości zawarcia umowy najmu tak na czas nieokreślony, jak i na czas określony. Tym samym odstępuje się od dotychczasowych rygorów, to jest możliwości zawarcia umowy najmu wyłącznie na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony, jednak nie krótszy niż 3 lata. Dotychczasowe rozwiązanie wprowadziło wiele zamieszania na rynku.

Należy jednak podkreślić, że tak w publicznym zasobie mieszkaniowym, jak i w zasobie towarzystw budownictwa społecznego, z wyłączeniem najmu lokalu socjalnego lub najmu lokalu związanego ze stosunkiem pracy, umowa najmu może być zawarta wyłącznie na czas oznaczony, chyba, że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda najemca.

Projekt ustawy określa zakres obowiązków wynajmującego i najemcy.

Na wynajmującego nałożono obowiązki, którym w wielu przypadkach nie będzie mógł podołać. Obowiązki ujęte w art. 6 ust. 3 projektu ustawy miałyby swoje uzasadnienie, gdyby wynajmujący mógł wybierać osobę najemcy i umówić z nim wysokość czynszu. Oczywiście, że w takiej sytuacji czynsz byłby zależny od standardu mieszkania i utrzymania jego w należytym stanie. Obecny stan domów mieszkalnych jest bardzo zły, właściciele nie mając źródła dopływu środków z czynszu najmu, nie będą w stanie sprostać wymogom projektowanej ustawy.

Można się zastanowić nad wprowadzeniem do ustawy przepisu zobowiązującego wynajmującego /właściciela kamienicy/ do poprawienia standardu domu i mieszkań w granicach rzeczywiście otrzymywanych świadczeń czynszowych /jakiś procent tego czynszu/.

Nie można się bowiem zgodzić z sytuacją, w której lokator nie płaci czynszu i innych opłat, a może żądać np. wymiany „centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami” /art. 6 ust. 3 pkt. 3 projektu/. Znane są sytuacje, gdy właścicielem kamienicy jest emeryt, który nie dość, że nie ma dochodu ze swej własności, to będzie zmuszony poszukiwać środków na zaspokojenie żądań najemców.

Obowiązek utrzymania należącego standardu mieszkania i budynku, byłby możliwy tylko w sytuacji, gdyby najem lokali odbywał się wyłącznie na zasadzie wolnorynkowej.

Faktem wynikającym z art. 8 projektu ustawy, na który należy zwrócić uwagę, jest to, że w umowie najmu lokalu nie wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, strony mogą ustalić odmienne prawa i obowiązki dotyczące utrzymania technicznego i lokalu i budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności strony mogą objąć umową rzeczy ruchome stanowiące wyposażenie lokalu. Powstaje jednak pytanie, jakie reguły będą obowiązywały w odniesieniu do umów już podpisanych, nie koniecznie z woli właścicieli.

Projekt ustawy nie rozwiązuje również innego bolesnego dla właścicieli problemu. Otóż nie przewiduje żadnych konsekwencji w odniesieniu do lokatorów, którzy zalegają z opłatą z tytułu kosztów eksploatacyjnych, których ogólny koszt ponosi właściciel, czy też zarządca /dostarczanie lokatorom ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odbieranie stałych i płynnych nieczystości, oświetlenie klatek schodowych i terenu na zewnątrz budynku, odśnieżanie, sprzątanie klatek schodowych i terenu przyległego itp./.

W sytuacji, jaka się obecnie wytworzyła na rynku mieszkaniowym, wynajmujący powinien mieć ustawowo zagwarantowaną możliwość zaniechania dostawy wody, energii elektrycznej i innej, jeżeli lokator nie wywiązuje się z opłat za te świadczenia. W przeciwnym razie dalej będzie się utrzymywała taka sytuacja, że właściciel lub zarządca domu są obowiązani do zapłaty w pełnej wysokości za

dostarczane media i usługi, mimo, że nie mają możliwości ani ściągnięcia tych należności, ani ograniczenia świadczeń na rzecz lokatorów.

III. CZYNSZE.

Wprowadzając regulacje ograniczające dokonywanie podwyżek czynszu, ustawodawca powinien mieć na uwadze to, że punktem wyjścia /bazą/ są czynsze ustalone uprzednio nie przez właściciela, a narzucone przez gminy /czynsze regulowane/, nie wystarczające na pokrycie bieżących wydatków związanych z utrzymaniem domu w należyтым stanie. Powinna istnieć możliwość większej swobody w ustalaniu wysokości czynszu. Obecnie np. bardzo niski czynsz może płacić dobrze prosperujący przedsiębiorca, który wstąpił w stosunek najmu po swoich rodzicach.

IV. USTANIE STOSUNKU NAJMU

Najwięcej kontrowersji budzi rozdział o ustaniu stosunku najmu.

Wynajmujący musi dokonać tak wielu czynności, że skuteczne wypowiedzenie łącznie z odzyskaniem lokalu jest niezwykle odległe w czasie. Składa się na to: minimum dwumiesięczny okres zalegania z zapłatą czynszu, dodatkowo wyznaczony miesiąc na zapłatę zaległości, dodatkowy okres wynikający z zawarcia ugody w przypadku nie wywiązania się z ustalonych warunków, jednomiesięczny okres wypowiedzenia i wreszcie wielomiesięczny okres postępowania sądowego.

Ponadto należy zwrócić uwagę na utrzymany w dalszym ciągu okres ochronny od 1 listopada do 31 marca każdego roku, w którym to okresie nie można przeprowadzać eksmisji /art.27 projektu ustawy/. W tym czasie wynajmujący musi opłacać stałe należności z tytułu: wywozu śmieci, dostawy wody i odbioru nieczystości, sprzątania klatki schodowej i otoczenia domu, odśnieżania, ubezpieczenia budynku i inne. Z praktyki wiadome jest, że zaległości czynszowe nie będą wyegzekwowane, bowiem najczęściej lokator nie ma majątku, który mógłby być przedmiotem egzekucji. W tej sytuacji wynajmujący musi wszystkie wielomiesięczne zaległości potraktować jako swój ą stratę.

Zapis art. 27 projektu, utrzymujący dotychczasową regulację, w praktyce dodatkowo jest brzemienny w skutkach, bowiem komornicy rozszerzają zakres jego stosowania także na przypadki nie objęte de facto tą ustawą.

V. UWAGI KOŃCOWE

Nie do przyjęcia jest dalsze utrzymywanie ochrony pewnych kategorii osób w sposób określony w ustawie. Takie uregulowanie praktycznie wyłącza możliwość odzyskania lokalu przez właściciela. Jest wysoce prawdopodobne, że w każdej prawie rodzinie będzie małoletni lub bezrobotny. Ustawa nie określa, kto ma być osobą bezrobotną, czy główny najemca, czy też ktokolwiek zamieszkujący z głównym najemcą, np. jego dorosłe dziecko.

Regulacja art. 25 ust. 4 projektu ustawy, utrzymująca co do zasady w mocy dotychczasowe uregulowania, budzi w dalszym ciągu poważne zastrzeżenia. Przepis ten nie powinien nakładać na sąd obowiązku orzekania o prawie do lokalu socjalnego. Sąd powinien mieć możliwość większej swobody w ocenie, czy taki lokal należy się stronie, czy też nie. Z praktyki wiadomo, że do eksmisji kwalifikują się w wielu

przypadkach różnego rodzaju cwaniacy, mający do perfekcji doprowadzoną umiejętność korzystania z przepisów. Sprzyja im w tym brak lokali socjalnych w zasobach gmin. Trudno podejrzewać, że w możliwie krótkim okresie czasu problem ten, pomimo zapisów ustawowych, zostanie rozwiązany.

Ustawa powinna dążyć do stworzenia /choćby w dalekiej perspektywie/ możliwości swobodnego kształtowania stosunków pomiędzy wynajmującym a najemcą.

Nie do przyjęcia jest art. 23 projektu ustawy, który co prawda dopuszcza możliwość wypowiedzenia z 3 letnim wyprzedzeniem, ale stawia warunek co do zamieszkania w tymże lokalu przez właściciela.

Odsunięcie w czasie uprawnienia co do możliwości zakończenia stosunku najmu, nie powinno być uzależnione od jakichkolwiek warunków.

Z istoty własności wynika, że właściciel powinien mieć prawo korzystania ze swej rzeczy w sposób, który mu da określone korzyści. Niech by to był nawet okres 5 letni, ale nie obwarowany żadnymi warunkami.

Sytuacja na rynku nieruchomości jest tego rodzaju, że nawet w przypadku „wyśrubowania” czynszów, właściciele w szybkim czasie musieliby się „opamiętać”. W pierwszym okresie niewątpliwie mielibyśmy do czynienia z lawiną wypowiedzeń czynszów i umów najmu. Po pewnym jednak czasie sytuacja na rynku mieszkaniowym unormowałaby się. Znaczna liczba bezrobotnych i trudności gospodarcze powodują już w tej chwili tendencję do obniżania czynszów w lokalach wynajmowanych na zasadach wolnorynkowych. Po prostu coraz trudniej jest znaleźć chętnych do najmu, jeżeli czynsz jest nieadekwatny do sytuacji finansowej mieszkańców danego regionu.

Reasumując można stwierdzić, że projekt ustawy o zasadach najmu lokali mieszkalnych, swą treścią, nie odbiega zbyt daleko od regulacji zawartych w dotychczas obowiązującej ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Poza istotną zmianą dotyczącą nawiązania stosunku najmu, w pozostałym zakresie są to bardziej zmiany o charakterze kosmetycznym. Zmiany te nie wpływają w istotny sposób na zmianę sytuacji właściciela.

Ewa i Wiesław Radomscy