



RZECZNIK PRAW OBYWATELSKICH

Warszawa, 07-02-2022 r.

Marcin Wiącek

IV.7211.172.2021/ JS

Pan Jacek Sutryk
Prezydent Wrocławia

Szanowny Panie Prezydencie,

Pragę poinformować Pana Prezydenta, że zwrócili się do mnie członkowie Stowarzyszeń Obrony Lokatorów, z prośbą o pomoc i wsparcie przy rozwiązaniu problemu tzw. byłych mieszkań zakładowych we Wrocławiu.

Sytuacja najemców takich mieszkań we Wrocławiu została przedstawiona zarówno w skierowanej do mnie korespondencji, jak i podczas mojego spotkania z przedstawicielami najemców we Wrocławiu w dniu 30 września 2021 r. Z doniesień medialnych wynika także, że Wrocławskie Stowarzyszenie Obrony Lokatorów i Akcja Lokatorska zorganizowały w dniu 27 stycznia 2022 r. protest w obronie mieszkańców byłych lokali zakładowych.

Z przekazanych mi przez Stowarzyszenie informacji wynika, że problem dotyczy ok. 68 użytkowników byłych mieszkań zakładowych położonych we Wrocławiu przy ul. Zaulek Rogoziński 5,7,9,11,13 i 15, ul. Ślicznej 2-22, ul. Piłsudskiego 12, ul. Mochnackiego 7,9,11,13 i 17 oraz ul. Brodzińskiego (nie podano numeru). Z 68 lokali, 24 lokale należą obecnie do spółek prawa handlowego, a 42 lokale stanowią własność osób fizycznych; w większości są to już kolejni nabywcy tych mieszkań.

Według informacji Wnioskodawców największym problemem użytkowników przedmiotowych lokali jest brak poczucia stabilności stosunku najmu i niepewność co do warunków najmu, jak i zachowania uprawnień do dalszego użytkowania zajmowanych mieszkań. Obecnie co najmniej 19 najemcom wypowiedziany został najem zajmowanych lokali z 3. letnim okresem wypowiedzenia, który (według uzyskanych informacji) upływa z dniem 31 grudnia 2022 r. Ponadto dużym problemem są sukcesywne wysokie podwyżki czynszu, przekraczające możliwości finansowe najemców.

Wypowiedzenie stosunku najmu należy do uprawnień wynajmującego. Zgodnie z art. 11 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172) wynajmujący może wypowiedzieć lokatorowi stosunek prawny nie później niż na 3 lata, o ile właściciel lub wskazana przez niego osoba bliska (jego pełnoletni zstępny, wstępny lub osoba, wobec której właściciel ma obowiązek alimentacyjny) zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, a nie dostarcza mu lokalu zamiennego i lokatorowi nie przysługuje prawo do lokalu spełniającego warunki lokalu zamiennego. Istnieje zatem możliwość utraty przez najemcę uprawnień do zajmowanego lokalu bez jakiegokolwiek zawinienia czy też niedopełnienia ciężącego na nim (jako najemcy) obowiązku. Przy czym w takim przypadku najemca nie uzyskuje prawa do lokalu zamiennego, co w praktyce oznacza, że swoje potrzeby mieszkaniowe najemca winien zaspokoić we własnym zakresie bądź też może ubiegać się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy.

Istotny jest także poruszony w nadesłanych pismach problem żądania przez właścicieli lokali wysokiego czynszu i bardzo częstych jego podwyżek, co może w konsekwencji doprowadzić do utraty przez najemców tytułów prawnych do zajmowanych mieszkań. Zgodnie bowiem z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów zwłoka z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia lokatora na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności może stanowić podstawę wypowiedzenia stosunku prawnego z terminem miesięcznym.

Obowiązujące uregulowania prawne, wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów, nie chronią tej szczególnej grupy najemców (byłych lokali zakładowych sprywatyzowanych na rzecz osób trzecich przed 7 lutego 2001 r.) przed nieuzasadnionymi podwyżkami czynszu. Choć art. 8a ust. 4 wskazanej wyżej ustawy stanowi, że jeżeli podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu przekroczy 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, to podwyżka może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach, wskazanych w ustawie, a lokator może w takim wypadku w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia zakwestionować tę podwyżkę wnosząc do sądu pozew o ustalenie, że podwyżka jest nieuzasadniona albo jest zasadna, lecz w innej wysokości. Biorąc pod uwagę fakt, iż najemcami tych lokali są byli pracownicy zakładów, które wybudowały mieszkania - w większości obecnie osoby starsze, schorowane, utrzymujące się często z niewysokich emerytur czy rent, trudno oczekiwać, że najemcy ci będą w pełni aktywnie korzystali z przysługujących środków kontrolowania zasadności podwyżek czynszu, w tym w szczególności z możliwości zaskarżania każdej kolejnej podwyżki do sądu. Zwłaszcza w sytuacji, gdy podwyżki czynszu mogą być dokonywane co 6 miesięcy (art. 9 ustawy o ochronie praw lokatorów). Niemniej jednak z okoliczności przedstawionej sprawy wynika, że jak dotychczas większość najemców z powodzeniem korzysta z przewidzianych w ustawie środków zaskarżenia, czego jednak efektem jest ciągle, od wielu lat, uwikłanie w procesy sądowe, na co obecnie już nie mają ani sił, ani środków. Sytuacja, w której muszą stale dochodzić ochrony prawnej na drodze sądowej, powoduje także brak poczucia bezpieczeństwa i stabilności stosunku najmu mieszkania.

Z nadesłanych pism wynika, że także skuteczność dokonanych wypowiedzeń najmu została przez poszczególnych najemców już poddana kontroli sądowej bądź też skierowanie odpowiedniego pozwu jest zapowiadane. Ostatecznie zatem kwestie skuteczności dokonanych wypowiedzeń zostaną rozstrzygnięte przez sąd.

Nie zmienia to jednak faktu, że najemcy przedmiotowych lokali oczekują pomocy i wsparcia w rozwiązaniu przedstawionego problemu ze strony władz publicznych. Często osoby te partycypowały finansowo w budowie omawianych zasobów mieszkaniowych, przyczyniały się do ich powstania własną pracą i były zapewniane przez pracodawcę, że będą mogły w przyszłości uzyskać prawo własności. Te

oczekiwania, rozbudzone w oparciu o obowiązujące w przeszłości regulacje prawne, uzasadniają moim zdaniem obecnie powinność ze strony władz publicznych udzielenia tej grupie najemców szczególnej ochrony. W tym kontekście szczególna odpowiedzialność może krańcowo spocząć na samorządzie lokalnym. Biorąc po uwagę okoliczności sprawy (w tym w szczególności wiek i dochody większości najemców) należy liczyć się z tym, że w przypadku utraty tytułu prawnego do zajmowanego lokalu czy to wskutek upływu okresu wypowiedzenia czy też w przypadku eksmisji, to na Mieście spoczywał będzie obowiązek zapewnienia tym osobom odpowiedniego lokalu.

Mając na uwadze powyższe pragnę zapytać Pana Prezydenta, czy i ewentualnie jakie działania zmierzające do pomocy najemcom przedmiotowych lokali były, czy są rozważane ze strony Miasta. Chcę zapytać także, czy Miasto rozważało możliwość zakupu przedmiotowych lokali i skorzystania z przewidzianego w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewali i pomieszczeń tymczasowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 508 ze zm.) 50 % bezzwrotnego finansowego wparcia dla gmin z Funduszu Dopłat na kupno mieszkań zakładowych. Z pewnością nabycie przez Miasto przedmiotowych lokali (bądź też części z nich) zapewniłoby najemcom perspektywę najmu tych lokali na stabilnych warunkach. Z doniesień prasowych relacjonujących akcję protestacyjną z dnia 27 stycznia b.r. wynika, że najemcy oczekują podjęcia takich działań ze strony Miasta (zob. artykuł Nadii Szagdaj w Gazecie Wrocławskiej. Protest lokatorów mieszkań zakładowych” To nas zabija”).

Zdaję sobie sprawę, że zarówno przedstawiony w niniejszym piśmie problem o charakterze „lokalnym” jak i problem o charakterze generalnym jest zagadnieniem trudnym i złożonym. Niewątpliwie obecnie trudna sytuacja najemców byłych mieszkań zakładowych sprywatyzowanych na rzecz osób czy też podmiotów trzecich, związana z brakiem poczucia trwałości stosunku najmu oraz brakiem możliwości nabycia zajmowanego mieszkania za cenę dostosowaną do obecnych możliwości finansowych najemców, jest spowodowana zaniechaniem należytego, uwzględniającego zasady sprawiedliwości społecznej ustawowego uregulowania sprawy tzw. mieszkań

zakładowych w latach 90. ubiegłego wieku. Znaczny upływ czasu (ponad 20-letni) spowodował, że wiele mieszkań sprywatyzowanych przed 2001 r. przez ten okres zmieniało właściciela (czasami wielokrotnie). Powyższe zdarzenia wywołały określone skutki prawne, których obecnie nie można już odwrócić. Przy czym dodać należy, że sprzedaż lokali i budynków zakładowych na rzecz osób innych niż najemcy następowała zgodnie z obowiązującymi wówczas regulacjami prawnymi.

W mojej ocenie nie zmienia to jednak faktu, że omawiana grupa zasługuje na szczególną ochronę i wsparcie w zakresie zapewnienia trwałości stosunku najmu i ochrony przed nieuzasadnionymi podwyżkami czynszu – w tym także ochrony przed koniecznością ciągłej obrony swoich lokatorskich uprawnień na drodze sądowej.

Biorąc pod uwagę powyższe, działając na podstawie art. 13 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz. U. z 2020 r., poz. 627 ze zm.) zwracam się do Pana Prezydenta z uprzejmą prośbą o zajęcie stanowiska w przedmiotowej sprawie, dotyczącej wskazanych w piśmie byłych mieszkań zakładowych położonych we Wrocławiu i o poinformowanie o ewentualnych planach i zamierzeniach w kwestii wsparcia ich najemców. Byłbym zobowiązany, gdyby zgodził się Pan Prezydent na spotkanie ze mną w tej sprawie celem bezpośredniej wymiany informacji i argumentów i wypracowanie takiego stanowiska, które będzie korzystne dla wspomnianej grupy mieszkańców Wrocławia. Kwestie organizacyjne można omówić za pośrednictwem mojego sekretariatu

Z poważaniem

Marcin Wiącek

Rzecznik Praw Obywatelskich

/-podpisano elektronicznie/