

Wrocław, 7 marca 2022 r.

Pan Marcin Wiącek

Rzecznik Praw Obywatelskich

DNR-90.6871.2.2022

30278/2022/W

Szanowny Panie Rzeczniku,

w odpowiedzi na Pana pismo, w sprawie sytuacji lokatorów byłych mieszkań zakładowych w budynkach położonych we Wrocławiu przy ul. Zaułek Rogoziński, ul. Ślicznej, ul. Piłsudskiego, ul. Mochnackiego oraz ul. Brodzińskiego, należących obecnie do spółek prawa handlowego i osób fizycznych, chciałbym poinformować, że sytuacja lokatorów byłych mieszkań zakładowych jest Urzędowi Miejskiemu Wrocławia znana, przy czym zauważyć należy, że problem ten wynika z obowiązującego polskiego prawodawstwa lat 90-ych ubiegłego stulecia. Zakładowe budynki mieszkalne zostały z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przekazane wraz z gruntem, na którym były posadowione na własność państwowym osobom prawnym. Uwłaszczone podmioty mogły w latach 1991-2000 dowolnie rozporządzać przekazanym mieniem, ponieważ aż do dnia 7 lutego 2001 r. nie istniały regulacje przyznające najemcom byłych mieszkań zakładowych prawo pierwszeństwa ich nabycia. Zaistniała sytuacja nie jest w żadnym wypadku wygenerowana przez samorząd Wrocławia.

W związku z powyższym problem ten powinien być rozwiązany przede wszystkim na poziomie ustawodawstwa krajowego, przy wprowadzeniu mechanizmów zmierzających do ochrony praw lokatorów zasobu byłych mieszkań zakładowych.

Próbą rozwiązania sytuacji w jakiej znaleźli się najemcy tych mieszkań był projekt ustawy o uregulowaniu praw najemców do nabycia byłych mieszkań zakładowych, wpisany do wykazu prac legislacyjnych Rady Ministrów pod numerem UD 337, zawierający unormowania polegające na zagwarantowaniu najemcom byłych mieszkań zakładowych pierwszeństwa w ich nabyciu oraz przyznania im bonifikaty od wartości rynkowej.

Zgodnie z uzyskaną przez tutejszy Urząd informacją z Departamentu Mieszkalnictwa w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju prace legislacyjne nad tym projektem zostały z nieznanych przyczyn zawieszono, a jedyną propozycją rozwiązania problemu lokatorów byłych mieszkań zakładowych jest nowelizacja ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, polegająca na wprowadzeniu zmian dotyczących zwiększenia do 50% bezzwrotnego finansowania wsparcia dla gmin z Funduszu Dopłat dla tych samorządów gminnych, które zdecydowały się na kupno tych lokali po cenach rynkowych od obecnych właścicieli.

Na uwagę zasługuje też inicjatywa Komisji Ustawodawczej Senatu, która przedstawiła senacki projekt ustawy o stowarzyszeniach lokatorów i miejskim rzeczniku praw lokatorów (druk senacki nr 359). Projekt ustawy zmierza do wzmocnienia pozycji lokatorów i stwarzania możliwości zrzeszania się ich dla obrony swoich praw w relacjach z wynajmującym. Wrocław, w ramach prac na forum Zarządu Związku Miast Polskich, pozytywnie opiniował projekt tej ustawy wskazując niezbędność ujęcia w niej również ustawowej ochrony praw lokatorów lokali stanowiących zasób byłych mieszkań zakładowych.

Problematyka sytuacji lokatorów byłych mieszkań zakładowych była też tematem kilkukrotnych spotkań w Urzędzie Miasta jak i w Urzędzie Wojewódzkim przy obecności przedstawicieli lokatorów oraz Wydziału Prawnego, Nadzoru i Kontroli Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego. W trakcie rozmów i spotkań Miasto przekazywało stanowisko o konieczności zastosowania rozwiązań systemowych o charakterze ustawowym, które powinny uwzględniać:

- kontynuację prac nad rządowym projektem ustawy o uregulowaniu praw najemców do nabycia byłych mieszkań zakładowych,
- przyspieszenie prac legislacyjnych nad senackim projektem ustawy o stowarzyszeniach lokatorów i miejskim rzeczniku praw lokatorów (druk senacki nr 359)
- rozpatrzenie możliwości wprowadzenia specjalnych dodatków mieszkaniowych dla lokatorów byłych mieszkań zakładowych,
- możliwość przeznaczenia na te cele pewnej puli mieszkań w rządowym programie Mieszkanie Plus,
- uwzględnienie interesów i potrzeb tej grupy lokatorów w projekcie ustawy o Społecznych Agencjach Mieszkaniowych,
- wprowadzenia ustawowych ograniczeń możliwości podnoszenia czynszów w byłych mieszkaniach zakładowych poprzez np. korelację zasad ustalania czynszów z zasadami obowiązującymi w gminnych uchwałach dotyczących najmu lokali komunalnych,

- wprowadzenia możliwości finansowego wsparcia Gminy w zakresie remontów lokali socjalnych, co pozwoliłoby na przyspieszenie realizacji wyroków eksmisyjnych,
- możliwości stworzenia pewnej puli mieszkań do wynajmu w TBS-ach – z zapewnieniem udziału Skarbu Państwa we współfinansowaniu budowy tych lokali, bez opłat partycypacyjnych dla lokatorów byłych mieszkań zakładowych.

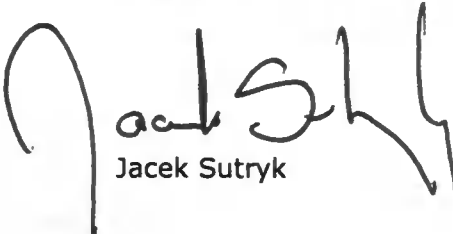
Gmina Wrocław skupia się na przygotowaniu propozycji pakietu rozwiązań, które pozwolą w relatywnie krótkim czasie uzyskać tym lokatorom możliwość najmu lokalu z zasobu pozostającego we władaniu Miasta. Dotyczy to zarówno lokali socjalnych, lokali do remontu jak i lokali, którymi Miasto dysponuje na podstawie współpracy z Towarzystwem Budownictwa Społecznego sp. z o.o.

Podjęte zostały również działania, w wyniku których dokonano zmian prawa miejscowego w sprawie zasad wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy, stwarzając preferencyjne warunki dla obecnych najemców byłych mieszkań zakładowych. W tym celu podjęte zostały przez Radę Miejską Wrocławia uchwały z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław na lata 2020 - 2025 oraz z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław, zawierające regulacje, które uwzględniają część postulatów zgłaszanych przez najemców jak również reprezentujące ich organizacje, w tym między innymi Akcją Lokatorską i Stowarzyszenie Obrony Praw Lokatorów.

Nadto uprzejmie informuję, że w sytuacjach gdy Gminie Wrocław przysługiwać będzie uprawnienie do wskazywania najemców w inwestycjach Towarzystwa Budownictwa Społecznego oraz inwestycji PFR Nieruchomości przy ul. Kolejowej we Wrocławiu pierwszeństwo w ubieganiu się o wynajem lokali mieszkalnych przyznane zostanie między innymi dla osób zamieszkujących dziś zasób byłych lokali zakładowych.

W sprawie sytuacji najemców lokali mieszkalnych z zasobu byłych lokali zakładowych we Wrocławiu, pozostaję w kontakcie z przedstawicielami Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego jak również z Biurem Pełnomocnika Terenowego Rzecznika Praw Obywatelskich we Wrocławiu.

Łączę wyrazu szacunku,


Jacek Sutryk

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA

DEPARTMENT

NIERUCHOMOŚCI I EKSPLOATACJI

50-141 Wrocław, pl. Nowy Targ 1-3

DNR-AO.6871.2.2022

20228/2022/W

BIURO RZECZNIKA
PRAW OBYWATELSKICH

WPL. 2022-03-15

ZAL. NR

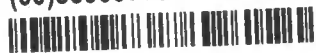


OPŁATA
TAXE PERCU
umowa z Poczta Polska S.A. ID 4200990

F

R

(00)859007731063917628



Poczta Polska

Opłata pobrana _____ zł _____ gr

2021

Pan Marcin Więcek
Rzecznik Praw Obywatelskich
d. Solidarności 77
00090 Warszawa