



**Stanowisko
Zgromadzenia Ogólnego
Śląskiego Związku Gmin i Powiatów
z dnia 1 marca 2019 r.**

w sprawie: **prowadzenia polityki mieszkaniowej po nowelizacji ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego**

W dniu 22 marca 2018 r. Sejm RP przyjął nowelizację ustaw tworzących warunki prowadzenia polityki mieszkaniowej w Polsce (Dz. U. 2018 poz. 756). Skutkiem wprowadzenia regulacji, które mają obowiązywać od maja 2019 r. będzie zjawisko przyzwyczajania najemcy do tego, że „dach nad głową” ostatecznie zapewni mu gmina, co jest sytuacją bez precedensu w krajach Unii Europejskiej.

Rozwiązania takie stoją w sprzeczności z oczekiwaniami wyrażanymi przez mieszkańców, którzy terminowo regulują opłaty mieszkaniowe i rzetelnie wywiązują się z obowiązków wobec gmin i Państwa. Wnoszone przez nich podatki i opłaty składają się na budżety gmin, w ramach których finansowana jest polityka mieszkaniowa każdej z gmin. Mieszkańcy ci domagają się efektywnego i sprawiedliwego społecznie gospodarowania lokalami komunalnymi oraz udzielania adekwatnej pomocy osobom naprawdę potrzebującym.

Jednocześnie przedmiotowe regulacje są sprzeczne z najważniejszą zasadą samorządności, a mianowicie **zasadą subsydiarności**. Zasada ta, z jednej strony statuuje podmiotowość jednostki samorządu zobowiązanej do rozwiązywania problemów mieszkańców w ramach własnych możliwości i środków, a z drugiej stanowi podstawę do realizowania jej prawnej ochrony, w szczególności poprzez skuteczne domaganie się od Państwa współodpowiedzialności i współudziału w realizacji ponadlokalnych zadań.

Przewidziane nowelizacją rozszerzenie odpowiedzialności gmin oraz spodziewane wydłużenie postępowań eksmisyjnych powodować będzie wzrost koniecznych nakładów finansowych i organizacyjnych gmin. Pogłębia tym samym zostanie nieefektywność przydziału lokali socjalnych. Lokale, których będą dotyczyły te postępowania będą *de facto* „wyłączone” z możliwości zagospodarowania, co w konsekwencji utrudni sytuację osób oczekujących na przydział lokalu komunalnego jak i socjalnego. Wydaje się, że powstającego z tych względów deficytu lokali nie da się zrównoważyć budową nowych lokali, nawet ze wsparciem Państwa i na zliberalizowanych zasadach.

Proponowane zmiany w zakresie ochrony praw lokatora uznać zatem należy za wysoce niesprawiedliwe społecznie w dobie spadającego bezrobocia i wykorzystania świadczeń 500+. Te doniosłe okoliczności, a także fakt rocznego *vacatio legis* niewątpliwie

zachęca do ponownego i głębokiego przemyślenia funkcjonowania uprawnienia do lokalu socjalnego.

Odnosząc się do powyższego przedstawiamy poniżej istotne postulaty, których wprowadzenie pozwoliłoby na prowadzenie bardziej spójnej polityki mieszkaniowej przez gminy oraz zmniejszyłoby nieuzasadnione obciążenia finansowe jst:

1. Ograniczenie „dziedziczenia” najmu lokali komunalnych (w przypadku osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po śmierci dotychczasowego najemcy) – zobowiązanie uprawnionych do wykazywania, że nie przysługuje im prawo do innego lokalu oraz czy spełniają kryteria dochodowe ustalone przez gminę. Ma to na celu wyeliminowanie sytuacji, w których mieszkania komunalne otrzymują osoby, które posiadają możliwość, aby w inny sposób samodzielnie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe;
2. Oprócz możliwości podwyższenia czynszu do 8 % stawki odtworzeniowej wprowadzenie także możliwości rozwiązania umowy w związku z zajmowaniem lokalu o ponadnormatywnej powierzchni i w myśl zasady równości wobec prawa objęcia obowiązkiem badania sytuacji majątkowej także tych najemców, którzy zawarli umowę przed wejściem w życie nowelizacji;
3. W myśl zasady subsydiarności, odstąpienie od zamieszczonego wzoru naliczania czynszu podwyższonego i pozostawienie do decyzji gmin sposobu jego naliczania (z zastrzeżeniem, że maksymalnie do 8 % stawki odtworzeniowej) oraz częstotliwości badania sytuacji majątkowej najemców (z zastrzeżeniem, że nie rzadziej niż co 5 lat);
4. Powrót do zasady, że w przypadku bezprawnego zajęcia lokalu orzekana jest eksmisja bez prawa do lokalu zamiennego / socjalnego;
5. Odstąpienie od obowiązku pouczenia eksmitowanego o możliwości kwestionowania ofert najmu lokalu socjalnego, co może jeszcze bardziej wydłużyć postępowania eksmisyjne;
6. Zastąpienie uprawnienia do lokalu socjalnego programem wsparcia dla osób znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej, przejściowo nieregulujących opłat za mieszkanie. Program taki zdejmowałby z gmin wyłączną odpowiedzialność za niepłacenie opłat za mieszkania i aktywizowałby lokatorów do podejmowania działań zmierzających do wyjścia ze swojej trudnej sytuacji materialnej. Program powinien obejmować wprowadzenie minimalnego zakresu obowiązków najemcy oraz mechanizmu współpracy między wynajmującym, gminą i Skarbem Państwa (założenia programu wsparcia przedstawia załącznik nr 1 do niniejszego stanowiska);
7. Przywrócenie odpowiedzialności osoby oczekującej na eksmisję wobec wynajmującego do pełnej wysokości czynszu, jaki płaciłby gdyby stosunek najmu nie wygasł;
8. Doprecyzowanie terminów przedawnienia roszczeń z tytułu odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego wg zasad ogólnych, tj. 3 lata, gdy wynajmującym jest profesjonalista (tj. osoba bądź instytucja zawodowo zajmująca się zarządzaniem nieruchomościami) i 6 lat, gdy jest nim osoba fizyczna;
9. Wprowadzenie po stronie wynajmującego obowiązku bezwzględnego i terminowego rozliczania wpłat komorniczych i dobrowolnych w przypadku wypłaty odszkodowania, tj. zwracania gminie zwindykowanych środków za okres, za który gmina wypłaciła odszkodowanie;

10. W przypadku przyjęcia Programu, o którym mowa w pkt 6., wyeliminowanie instytucji pomieszczenia tymczasowego z obrotu prawnego;
11. W sytuacji wyroków bez prawa do lokalu socjalnego przywrócenie możliwości realizacji tych wyroków poprzez skierowanie do noclegowni, w przypadku braku pomieszczeń tymczasowych;
12. Wydłużenie okresu za jaki najemca zobowiązany jest do składania informacji o swoim majątku z 3 miesięcy do 12 miesięcy, co pozwoliłoby na bardziej obiektywne stwierdzenie sytuacji finansowej najemcy, bądź też, w myśl zasady subsydiarności, pozostawienie przyjęcia rozwiązań szczegółowych co do sposobu i formy wykazywania sytuacji majątkowej (oświadczenie, zaświadczenie, PIT) oraz badanego okresu do decyzji rady gminy.

Piotr Kuczera

Przewodniczący Obrad
Zgromadzenia Ogólnego

**Program Wsparcia
dla osób przejściowo nieregulujących opłat za mieszkanie
– założenia**

- a) Zasadą jest orzekanie eksmisji bez uprawnienia do innego lokalu (lokalu socjalnego),
- b) Wynajmującemu przysługuje od gminy odszkodowanie przez okres wsparcia liczony od prawomocnego orzeczenia eksmisji, np. okres 12 miesięcy (24 miesiące w sytuacji osób niezdolnych do pracy), z zastrzeżeniem, że może ona uwolnić się od konieczności wypłaty odszkodowania wynikającego z Programu Wsparcia w sytuacji, gdy zaproponuje lokal o obniżonym standardzie z obniżonym czynszem,
- c) Odszkodowanie za okres wsparcia obejmuje wszystkie opłaty za lokal i jest wypłacane przez gminę pod warunkiem, że wynajmujący uzyskał od najemcy kaucję zabezpieczającą zaległości w opłatach za lokal w równowartości 6 opłat miesięcznych (czynszu i innych opłat regulowanych za pośrednictwem wynajmującego),
- d) W czasie okresu wsparcia najemca jest zobowiązany do poszukiwania innego mieszkania w zasobach gminy (np. poprzez złożenie wniosku o przydział mieszkania komunalnego) lub innego tańszego utrzymania. W przypadku bezskutecznego upływu terminu, wynajmujący będzie mógł przeprowadzić eksmisję bez dostarczenia innego lokalu,
- e) Skarb Państwa dokonuje na rzecz gminy zwrotu połowy wypłaconego odszkodowania za okres wsparcia w formie dotacji lub grantu do zadania polegającego na budowie, remoncie, adaptacji lokali na cele socjalne,
- f) W przypadku gdy najemca, przed upływem okresu wsparcia uzyskałby lokal w zasobie komunalnym, gmina jest zobowiązana do stosowania obniżonego czynszu (czynszu „socjalnego”) przez okres 12 miesięcy, z możliwością przedłużania na kolejne okresy roczne - maksymalnie do 5 lat,
- g) W przypadku gdy sytuacja finansowa byłego najemcy poprawiła się na tyle, że odzyskał możliwość terminowego regulowania opłat za mieszkanie, Skarb Państwa dokonuje na rzecz gminy zwrotu połowy różnicy między czynszem komunalnym a zastosowanym czynszem socjalnym w formie grantu do zadania polegającego na budowie, remoncie, adaptacji lokali na cele socjalne (premia za skuteczność),
- h) W terminie 2 lat od daty wejścia w życie nowelizacji w zakresie zawartych umów najemcy winni wpłacić kaucje na rzecz wynajmujących pod rygorem niemożliwości objęcia ich dobrodziejstwem okresu wsparcia,
- i) W terminie 2 lat od daty wejścia w życie nowelizacji wynajmujący są uprawnieni do dochodzenia odszkodowań za niedostarczenie lokali socjalnych na obowiązujących obecnie zasadach, z zastrzeżeniem że będą wywiązywać się z obowiązku rozliczania wpłat komorniczych i dobrowolnych wpłat najemców.

Piotr Kuczera
Przewodniczący Obrad
Zgromadzenia Ogólnego