

APEL NR 7/14
RADY MIASTA TORUNIA
z dnia 10 kwietnia 2014 r.

Rada Miasta Torunia zwraca się z apelem do Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej oraz do Rady Ministrów Rzeczypospolitej Polskiej o zmianę ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rada Miasta Torunia proponuje wprowadzenie niżej podanych zmian do ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.)

- 1) Wprowadzenie zasady, że umowy najmu dla wszystkich lokali mieszkalnych w gminie zawierane są na czas określony np. 2 lata, po upływie, którego byłby sprawdzany dochód najemców. W przypadku, gdy dochód najemcy jest wyższy niż określony w uchwale rady gminy, to wówczas powinien płacić 200 % dotychczasowego czynszu, jeśli chce zawrzeć z gminą kolejną umowę. Takie rozwiązanie dotyczyłoby nowo zawieranych umów przez gminy z osobami uprawnionymi do zamieszkania w lokalach gminnych.
- 2) Wprowadzenie trybu wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem trzyletniego terminu wypowiedzenia dla umów zawartych na czas nieoznaczony. Gmina mogłaby wówczas wypowiedzieć stosunek prawny lokatorowi, którego dochód przez ostatnie 12 miesięcy przewyższał dochód określony w uchwale rady gminy, uprawniający do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu znajdującego się w mieszkaniowym zasobie gminy lub gmina może w tym przypadku podnieść czynsz do wartości 200% dotychczasowego czynszu. Najemca byłby zobowiązany składać właścicielowi budynku raz na 2 lata, w terminie do 31 marca, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na osobę w gospodarstwie domowym w roku poprzednim. Zdeklarowaną wysokość dochodu poświadczą się dokumentami np. zaświadczeniem o wynagrodzeniu z zakładu pracy, decyzją potwierdzającą wysokość następujących świadczeń: emerytur, rent, zasiłków rodzinnych, dodatków do zasiłku rodzinnego oraz świadczeń uzyskiwanych z miejskiego ośrodka pomocy rodzinie.

Możliwość sprawdzania dochodów najemców raz na 2 lata w zasobie towarzystw budownictwa mieszkaniowego i wypowiedzenia umowy najmu oraz podniesienia opłat za zajmowany lokal do wysokości 200% dotychczasowego czynszu, w przypadku złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą daje ustawa z dnia 26.10.1995r., o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2013r. poz. 255). Natomiast, gdy najemca nie złoży deklaracji w terminie lub wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w art. 30 ust.1 pkt 2 wyżej wskazanej ustawy, towarzystwo budownictwa społecznego może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu i podnieść czynsz do wartości wolnorynkowej.

- 3) Art. 11 ust. 9 i art. 32 ustawy reguluje sytuacje, gdzie właściciel lokalu i gmina wskazuje lokale zamienne, jeżeli najemca mieszka w lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku w taki sposób, aby uwzględniona została sytuacja finansowa najemcy. Obecnie przepisy nakładają obowiązek wskazania lokalu zamiennego przez gminę, gdy był płacony czynsz regulowany, lub właściciela lokalu, gdy najemca płacił czynsz wolny w dniu poprzedzającym wejście tej ustawy w życie. Dodatkowo gmina ma pokryć koszty przeprowadzki. Takie uregulowanie nie uwzględnia

sytuacji finansowej w jakiej znajduje się najemca. Należy doprecyzować art. 9 i 32 w ten sposób, by zwolnić gminy i właściciele lokali z obowiązku dostarczenia lokali zamiennych tym osobom, które jednak mogą same na wolnym rynku wynająć mieszkania. Z praktyki wynika, że często te osoby wolą mieszkać w budynku zagrożonym katastrofą budowlaną i nie podejmują żadnych działań, by znaleźć jakiś bardziej bezpieczny lokal (choć stać ich na wynajęcie innego lokalu) bo gmina ma im zapewnić lokal zamienny. Ten stan rzeczy zachęca do bezczynności i nadmiernego korzystania z pomocy gminy kosztem innych bardziej potrzebujących.

- 4) Zmianę art. 14 ust. 4 ustawy w taki sposób by sąd w każdym przypadku w trybie fakultatywnym rozstrzygał o uprawnieniu do lokalu socjalnego lub tymczasowego pomieszczenia, bądź o braku takiego uprawnienia w zależności od sytuacji finansowej, zdrowotnej i rodzinnej pozwanych. Fakt, że sąd będzie rozstrzygał kiedy pozwani mogą zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie, daje należytą gwarancję ich ochrony. Aktualny stan prawny zobowiązuje sąd do przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego osobom określonym w ust. 4 art. 14 ustawy, bez względu na ich sytuację majątkową, jeżeli zajmują lokale w publicznym zasobie mieszkaniowym, w spółdzielniach mieszkaniowych i товариствach budownictwa społecznego. Skutkuje to tym, że osoby o niskich dochodach dłużej czekają na lokal od gminy.

Przewodniczący
Rady Miasta Torunia
/-/Marian Frąckiewicz