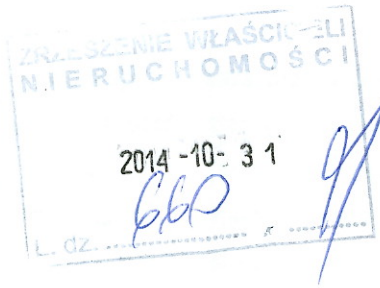




MINISTER  
INFRASTRUKTURY I ROZWOJU



Warszawa, 23 października 2014 r.

DM-V-723-30-EL/14

NK:263837/14 / 283094/14

Pani

Barbara Grzybowska - Kabańska

Prezydent

Polskiej Unii Właścicieli Nieruchomości

w odpowiedzi na wystąpienie z dnia 24 września 2014 r. dotyczące przygotowania nowelizacji ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) w zakresie art. 32 uprzejmie informuję, że podzielam przekonanie o potrzebie dokonania zmian ustawy w tym zakresie.

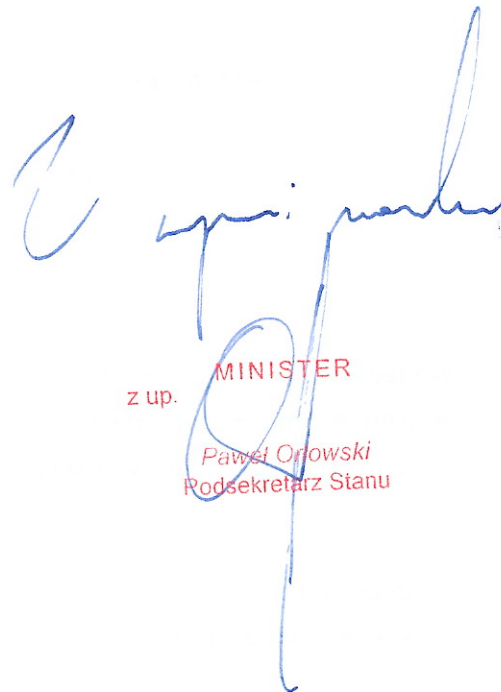
Zgodnie z art. 32 ustawy, w razie wypowiedzenia najmu, na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4, najemcy opłacającemu w dniu poprzedzającym dzień wejścia w życie ustawy czynsz regulowany, obowiązek zapewnienia temu najemcy lokalu zamiennego oraz pokrycia kosztów przeprowadzki spoczywa, do dnia 31 grudnia 2015 r., na właściwej gminie.

Przepis przewiduje wyjątek od zasady wyrażonej w art. 11 ust. 9 ustawy, który przyznaje lokatorowi prawo do lokalu zamiennego w razie wypowiedzenia stosunku prawnego uprawniającego go do używania lokalu, ze względu na konieczność rozbioru lub remontu budynku (art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy), a obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego nałożony został na właściciela.

Obowiązek gminy właściwej ze względu na położenie lokalu jest ograniczony podmiotowo do najemców opłacających w dniu wejścia w życie ustawy, tj. 10 lipca 2001 r., czynsz regulowany. Według regulacji ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, do uiszczania czynszu regulowanego zobowiązani byli najemcy lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy oraz stanowiących własność Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych lub osób prawnych prowadzących eksploatację budynków w celach niezarobkowych (art. 25 ustawy), najemcy lokali położonych w domach stanowiących własność osób fizycznych lub prawnych albo lokali stanowiących własność takich osób, jeżeli najem został nawiązany na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale lub na podstawie innego tytułu prawnego przed wprowadzeniem w danej miejscowości publicznej gospodarki lokali albo szczególnego trybu najmu (art. 56 ust. 1 i 2 ustawy).

Dla stwierdzenia obowiązku gminy rozstrzygający jest moment wypowiedzenia najmu, przez który należy rozumieć upływ terminu wypowiedzenia, który powinien nastąpić do dnia 31 grudnia 2015 r..

Należy zgodzić się, że ustanowiony w przepisie okres przejściowy (do dnia 31 grudnia 2015 r.) okazał się być niewystarczającym do likwidacji skutków decyzji administracyjnych o przydziale. Z uwagi na konieczność ochrony zaufania obywateli wobec państwa, propozycja wydłużenia terminu zobowiązującego gminę do dostarczenia lokalu zamiennego dla najemców zmuszonych do opróżnienia lokali zajmowanych na podstawie decyzji o przydziale ze względu na konieczność rozbiórki lub remontu budynku będzie przedmiotem analizy w ramach trwających w resorcie prac nad koncepcją zmian w ustawie.



z up. MINISTER  
Paweł Orowski  
Podsekretarz Stanu