

Bydgoszcz, 26.03.2024

Ministerstwo Rozwoju i Technologii
Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa

Szanowny Panie Ministrze Krzysztof Hetman

Tematem mojej petycji jest realne polepszenie prawa dla właścicieli nieruchomości wynajmujących mieszkania przyszłym lokatorom wraz z prośbą o ponowną reakcję nowego ministra na petycję 29/2022 "W sprawie wprowadzenia regulacji prawnych mających na celu ochronę prawa własności właścicieli nieruchomości w związku z nieuczciwym zachowaniem lokatorów na rynku najmu" data złożenia petycji 24.08.2022, a opublikowana na stronie ministerstwa w dniu 07.09 2022

Głównym powodem dla którego chciałam wyżej wymienionym tematem się zająć powołując się przy tym do petycji również wspomnianej w temacie pomimo tego, że nie jestem jej autorką jest nadzieja na realne egzekwowanie przepisów oraz na większą ochronę właściciela nieruchomości przed szkodliwymi lokatorami przez nowo powstały rząd. Na wyżej wspomnianą petycję została opublikowana odpowiedź w formie "Zawiadomienia o sposobie załatwienia petycji" z dnia 27.10 2022 w której po przeczytaniu z przykrością muszę stwierdzić, że rząd ówczesnego premiera Pana Mateusza Morawieckiego i w tym podległe mu Ministerstwo Rozwoju i Technologii przedstawił rozwiązania, które są mało egzekwowane, realne i nie sprawdzające się w praktyce. Niestety przez lata ustawa z dnia 21.06.2021 "O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego" Dz.U. 2023.725 oraz inne akty prawne dają i dawały więcej praw lokatorom niż właścicielom nieruchomości. Pomimo w miarę jasnych przepisów i jasnych wytycznych co może właściciel zrobić, aby nieuczciwe osoby mieszkające na zasadzie wynajmu w jego mieszkaniu przestały tam przebywać to w dalszym ciągu jest ogromny problem z odzyskaniem lokalu. Pomimo obowiązującego prawa i jednocześnie możliwość zawierania umowy okazjonalnej wraz ze świadomością obu stron z czym ona się wiąże nieuczciwi lokatorzy znając swoje prawa pomimo nawet rozwiązania tej umowy dalej mieszkają na nie swoim mieszkaniu przestając nawet za nie płacić. Poprzedni rząd w odpowiedzi na wspomnianą petycję w sumie nie miał nic innego do zaoferowania tylko podkreślał dużą ważność umowy okazjonalnej i wszystkie aspekty z nią związane. Moim zdaniem jest to zdecydowanie za mało, aby właściciel nieruchomości czuł się bezpieczny wynajmując swoje mieszkanie. Nawet procedury odszkodowawcze nie pokrywają nerwów i stresów związanych z

brakiem możliwości odzyskania swojego mieszkania. Rozumiem, że nikt nie może być faworyzowany w odniesieniu do prawa, ale trzeba sobie wyobrazić sytuację że jest nagle i realne ryzyko utraty czasem prawie całego majątku swojego życia i nikt nie jest skory do pomocy, a nawet może się mówić o takich ludziach, że sami tego chcieli. Nie można tak mówić nie znając kontekstu sytuacji właścicieli nieruchomości w jakiej się znaleźli. Myślę, że nie mając dowodów na to niejednokrotnie ci ludzie sami muszą mieszkać "po kątach" lub u rodziny udostępniając swoje mieszkania, aby móc się utrzymać, spłacić kredyt czy inne zobowiązania. Wynajęcie mogło w jedyny sposób poprawić ich życie i stan majątkowy. Zdarzają się sytuacje również nie mając na to dowodów, że wynajmujący swoje lokum sam może stracić "dach nad głową" i chcieć z powrotem swoją własność. Dlatego w sytuacji beznadziejnych gdy właściciel jest w kryzysie nawet bezdomności czy materialnym gdzie piętrzą się problemy z nieopłaconymi zobowiązaniami i gdzie lokator ma lepsze życie od niego powinno się działać jak najszybciej i bez zbędnej zwłoki. Egzekucje komornicze powinny być sprawniejsze i sądy dobrze by było, aby nareszcie zaczęły brać strony właścicieli mieszkań. Mam pełną tego świadomość że jest druga strona lokatorów, którzy również mogą po takiej egzekucji być w kryzysie bezdomności jak było napisane w odpowiedzi na petycję, ale w takim przypadku należy uwzględnić to gdzie oni są zameldowani. Obowiązek meldunku wbrew w przekonaniu niektórych osób nadal istnieje i pomimo braku adresu zameldowania w dowodzie osobistym to na pewno istnieją inne dokumenty potwierdzające zameldowanie. W ustawie wcześniej wspomnianej nic na temat meldunku nie ma więc należy to zmienić i dać kompetencje wynajmującemu, komornikowi i sądom do wskazania przymusowego adresu zameldowania jako docelowego do przeprowadzki. Radykalność tego rozwiązania musiałaby niestety nie uwzględniać warunków bytowych i innych czynników nawet "patologicznych" w miejscu zameldowania i z powodzeniem wykonać eksmisję. Właściciel nieruchomości miałby zakaz meldunku lokatorów w swojej posesji, a lokatorzy mieli by zakaz meldunku mając tylko umowę najmu. Każde niedozwolone zameldowanie powinno być ścigane, skreślone z systemu oraz nawołujące do szybkiej zmiany. Należałoby przyjąć, że zameldować się można w trzech przypadkach kiedy jest to dom rodzinny z aktem własności tej rodziny, albo będąc bezpośrednim właścicielem jakiejś nieruchomości, albo przeprowadzając się do osoby z tym aktem i z nim mieszkając. W tym przypadku w końcu uwzględniana by była rola rodziny, która niestety niejednokrotnie tylko z nią "dobrze wychodzi na zdjęciach". Posiadanie rodziny bliższej czy dalszej jest odpowiedzialnością na całe życie dlatego nie mogłaby odmówić przyjmowania swoich krewnych pod swój dach. W przypadku braku najbliższej rodziny szukałoby się rodziny dalszej aby zapewnić zakwaterowanie nawet w innym mieście. Niestety brak radykalnych procedur dla lokatorów sprawia że ludzie czują się komfortowo, a wprowadzenie ich zmieniłoby podejście i też przestraszyło co niektórych co doprowadziłoby do większej dyscypliny i do płacenia. Przed takim drastycznym krokiem powinien być krok pośredni, który mógłby zadowolić obie strony. Tym krokiem jest szeroko rozumiana mediacja i wsparcie lokatorów, aby mieli z czego regulować zobowiązania finansowe. Mediator reprezentowałby państwo i wchodziłby we współpracę ze wszystkimi jego

instytucjami. W zależności jaki by był problem mediator mógłby na przykład wejść we współpracę z:

- Urzędem Pracy – znalezienie legalnej pracy na podstawie umów gdzie byłoby regularne wynagrodzenie
- MOPSem-zarządzenie odpowiednich świadczeń oraz wsparcia prawnego
- Oświatą – trafienie dzieci do przedszkola, żłobka czy szkoły gdzie rodzice mogliby w tym czasie pracować
- Policją – w celu odseparowania agresywnego i patologicznego lokatora celem wsparcia innych mieszkańców w spokojnym życiu i znalezienie źródła utrzymania
- Psychologiem– gdy jest potrzebne wsparcie mentalne i zrozumienie problemu oraz na przykład wysyłanie kogoś na odwyk, gdzie uzależnienie doprowadza do dużej straty pieniędzy

Czynności mediatora mogą być czasochłonne dlatego państwo do któregoś terminu zobowiązuje się płacić za lokatora pod warunkiem obowiązkowej kontroli postępów udzielonego wsparcia przez powołane do tego instytucje. W przypadku braku efektu gdy jest wina lokatora robi się eksmisję, a gdy jest wina systemu to pociąga się do odpowiedzialności osoby mającej się tym zająć. Mediacja musiałaby być obowiązkowa, a właściciel nieruchomości po stwierdzeniu braku pieniędzy oraz braku chęci ich przekazywania przez lokatorów obowiązkowo zgłasza ten problem do Urzędu Miasta, gdzie umówiłby się z mediatorem, który w końcu reprezentowałby jego interes. Mediator chociaż zatrudniony by był przez miasto to państwo finansowałoby jego usługi. W przypadku braku kandydatów można by było wejść w współpracę np. z ostatnimi rocznikami studiów prawniczych. Wracając do tematu mediator, również mógłby wpłynąć na rodzinę, aby choć w części wsparła finansowo lokatora, albo pomogła w inny sposób aby on na przykład otrzymywał od nich wyżywienie i rzeczy materialne, aby było go stać na opłaty. Te wszystkie metody opisane przeze mnie wspomnianej petycji i w odpowiedzi na nią mają taki cel, aby nie dochodziło do blokady środków finansowych przez komornika, ale w razie czego dać zgodę na jego działalność w inny sposób. Dopisując jeszcze komornik miałby prawo do zajęcia fizycznych dóbr materialnych, których licytacja pomogła by spłacić choć w części zaległości. W przypadku opuszczenia lokatora mieszkania właściciel przy nim wykonuje dokumentację zdjęciową, aby jeśli tylko są oszacować cenę dewastacji nieruchomości. Pomimo zazwyczaj zawartej w umowie okazjonalnej treści co w jakim przypadku robić sporządziłabym osobne pismo, albo w formie dokumentu, albo aneksu do umowy, albo nowej umowy w sprawie kwoty zwrotu za dokonane zniszczenia, albo w sprawie przeprowadzenia podstawowego remontu i generalnego sprzątnięcia. Termin realizacji by był podany w tym piśmie i jeśli by nie wypełnił punktów w nim podanych to sprawa mogłaby się zakończyć w sądzie gdzie sąd mógłby orzec o wiele większą kwotę odszkodowania z groźbą komorniczą. W tym przypadku trzeba byłoby liczyć się niestety z nieuczciwością samego właściciela nieruchomości z powodu chęci większych zysków dlatego należy traktować sprawy indywidualnie i wnieść obowiązek robienia zdjęć nawet przed wynajęciem, po opuszczeniu lokatorów i po ewentualnym remoncie. Sąd przy pomocy nawet biegłego może orzec czy lokator spełnił obowiązek zostawienia po sobie stanu nadającego się do zamieszkania. Podsumowując moją wypowiedź mogę jeszcze postulować o

zmianę nazwy ustawy aby prawa właścicieli nieruchomości były uwzględnione wraz z dodaniem do niej nowych punktów. Jeśli się by to nie udało to proszę o stworzenie projektu ustawy trochę w kontrze do praw lokatorów aby wynajmujący im mieszkanie też mieli o wiele więcej praw i przedstawienie jej w sejmie. Ewentualne punkty do nowej ustawy lub obecnej musiałyby być przejrzyste, czytelne, zrozumiałe i nie budzące wątpliwości, aby nie było prób ich obejścia oraz były respektowane i szanowane. Obecne i przyszłe czasy mogą prowadzić do coraz częstszego wynajmu mieszkań z powodu braku środków na zakup nieruchomości więc uważam, że ochronę dla właścicieli mieszkań trzeba wprowadzić jak najszybciej aby obecne i nowe pokolenie ludzi już nigdy nie musiało się zmagać z tym problemem.

Proszę o rozpatrzenie mojej petycji i pochylenie się nad tymi niezwykle istotnymi tematami oraz w miarę możliwości o odpowiedź w tej sprawie.

Oświadczam, że nie wyrażam zgody na publikację wszystkich moich danych osobowych.

Z poważaniem