

X kadencja



KANCELARIA SEJMU

Biuro Komisji Sejmowych

PEŁNY ZAPIS PRZEBIEGU POSIEDZENIA

■ **KOMISJI POLITYKI SPOŁECZNEJ
I RODZINY
(NR 136)
z dnia 15 września 2026 r.**

Pełny zapis przebiegu posiedzenia Komisji Polityki Społecznej i Rodziny (nr 136)

15 września 2026 r.

Komisja Polityki Społecznej i Rodziny, obradująca pod przewodnictwem poseł **Katarzyny Ueberhan (Lewica)**, przewodniczącej Komisji, zrealizowała następujący porządek dzienny:

- **dyskusja na temat realizacji prawa do mieszkania oraz funkcjonowania przepisów dotyczących ochrony praw lokatorów i postępowań eksmisyjnych, ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji rodzin z dziećmi, bezpieczeństwa mieszkaniowego i socjalnego oraz potrzeb zmian legislacyjnych w tym zakresie.**

W posiedzeniu udział wzięli: **Tomasz Lewandowski** podsekretarz stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii wraz ze współpracownikiem, **Katarzyna Nowakowska** podsekretarz stanu w Ministerstwie Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej wraz ze współpracownikiem, **Małgorzata Świętczak** zastępczyni dyrektora Zespołu Prawa Cywilnego Biura Rzecznika Praw Obywatelskich wraz ze współpracownikiem, **Paulina Nowosielska** dyrektorka Zespołu Prezydialnego i **Anna Girek** naczelnik Wydziału Prawa Mieszkaniowego Biura Rzecznika Praw Dziecka, **Kazimierz Orłowski** naczelnik Wydziału Egzekucji Sądowej w Departamencie Wykonania Orzeczeń i Probacji i **Mariusz Dobrowolski** główny specjalista w Wydziale Prawa Cywilnego Procesowego Departamentu Prawa Cywilnego i Gospodarczego Ministerstwa Sprawiedliwości, **insp. Robert Kumor** dyrektor Biura Prewencji Komendy Głównej Policji wraz ze współpracownikiem, **Robert Damski** pełnomocnik prezesa Krajowej Rady Komorniczej, **Jerzy Jankowski** prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP oraz **Jerzy Płókarz** prezes Krajowego Sztabu Ratownictwa Społecznej Sieci Ratunkowej.

W posiedzeniu udział wzięli pracownicy Kancelarii Sejmu: **Oskar Błachut, Dariusz Lipski i Damian Norwiński** – z sekretariatu Komisji w Biurze Komisji Sejmowych.

Przewodnicząca poseł Katarzyna Ueberhan (Lewica):

Szanowni państwo, dzień dobry. Proszę o zajęcie miejsc, wyciszenie rozmów. Chcielibyśmy rozpocząć posiedzenie Komisji.

Szanowni państwo, otwieram 136. posiedzenie Komisji Polityki Społecznej i Rodziny.

Witam serdecznie wszystkich zebranych, witam panie i panów posłów, witam przedstawicieli rządu – panią ministress rodziny Katarzynę Nowakowską, pana ministra mieszkalnictwa, chyba tak można powiedzieć, pana Tomasza Lewandowskiego. Jest z nami przedstawicielka pani rzeczniczki praw dziecka Moniki Horny-Cieślak. Są też – teraz muszę już ze ściągawki – przedstawiciele Krajowej Rady Komorniczej, Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych oraz przedstawiciele Biura Rzecznika Praw Obywatelskich, przedstawiciele Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji. Są też z nami na sali przedstawiciele Policji.

W takim razie przechodzimy do realizacji porządku dziennego, który został państwu doręczony. Jest nim dyskusja na temat realizacji prawa do mieszkania oraz funkcjonowania przepisów dotyczących ochrony praw lokatorów oraz postępowań eksmisyjnych, ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji rodzin z dziećmi, bezpieczeństwa mieszkaniowego i socjalnego oraz potrzeby zmian legislacyjnych w tym zakresie.

Szanowni państwo, realizacja prawa do mieszkania oraz praktyczne funkcjonowanie przepisów dotyczących ochrony praw lokatorów i postępowań eksmisyjnych to ważki i nadal bardzo aktualny temat. Prawo do mieszkania jest jednym z podstawowych elementów bezpieczeństwa człowieka i jego rodziny. Jak zawsze Lewica powtarza, że mieszkanie nie jest jedynie dobrem majątkowym, ale jest to miejsce, w którym człowiek żyje, wychowuje dzieci, odpoczywa i buduje, tworzy swoją codzienność. Oczywiście z drugiej strony właściciele terenów, właściciele lokali też mają swoje prawa, prawo do korzystania i dysponowania swoją własnością zgodnie ze swoją wolą. Ale przepisy dotyczące najmu, a szczególnie przepisy dotyczące postępowań eksmisyjnych, procedur z tym związanych, muszą mieć na uwadze dobro każdej z tych stron. To są niezwykle

wrażliwe tematy i wymagają od nas, od legislatorów, szczególnej uwagi i pochylenia się nad tą tematyką.

W ostatnim czasie media społecznościowe, ale również media ogólnopolskie, ogólnokrajowe obieły obrazy z przeprowadzanych eksmisji, procedur eksmisyjnych, które wzburzyły wielu z nas. I trudno się dziwić, trudno było spokojnie oglądać te obrazy. Może być też tak – i nad tym chciałam, żebyśmy się dzisiaj pochylili i zastanowili – że przepisy są wystarczające, tylko jak zwykle kwestia w ich realizacji. Może brakuje nam odpowiednich procedur. Pytanie więc do nas, posłów parlamentarzystów i też do zaproszonych gości: Co powinniśmy jeszcze w tym temacie zrobić? Co powinniśmy poprawić, by takie sytuacje, jakie ostatnio obieły nasz kraj, nie miały więcej miejsca, by nawet postępowania eksmisyjne odbywały się z poszanowaniem praw i godności człowieka?

Nie chcąc już przedłużać swojego wystąpienia, chciałabym oddać głos naszym zaproszonym gościom. Nie wiem, czy pani ministra Nowakowska chciałaby zacząć, czy pan minister Lewandowski, zważywszy na tematykę dotyczącą mieszkań. To może pytanie do pana ministra Lewandowskiego: Co my jako Lewica i co rząd ma do zaproponowania w kwestiach mieszkalnictwa i zabezpieczenia prawa do mieszkania dla lokatorów? Proszę.

Podsekretarz stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Tomasz Lewandowski:

Pani przewodnicząca, szanowni państwo, tematyka dzisiejszej Komisji została bardzo szeroko określona, stąd ze współpracownikami zastanawialiśmy się, jakie jest oczekiwanie formułowane pod adresem rządu i ministra właściwego do spraw mieszkalnictwa.

Art. 75 Konstytucji RP nakazuje władzom publicznym prowadzić taką politykę, aby w sposób maksymalny przeciwdziałać zjawisku bezdomności, aby zapewnić prawo do zamieszkania osobom potrzebującym mieszkania. Wypełniając tę zasadę, tę rekomendację, rząd przygotował niezwykle kompleksową, obszerną strategię mieszkaniową Rady Ministrów. Składa się na nią już w tej chwili 20 ustaw, z których 5 stało się już prawem, zostało przyjęte przez parlament i podpisane przez prezydenta. Nad 15 innymi pracujemy.

Rozumiem, że jest raczej chęć porozmawiania o procedurach eksmisyjnych, bardziej o ochronie lokatorów. W dużym skrócie ta strategia zasadza się na trzech filarach. Pierwszy to kompleksowa reforma wszystkich instytucji zajmujących się mieszkalnictwem, tak by całe społeczeństwo, by także cała klasa polityczna – to jest niezwykle ważne – była przekonana, że ten system jest dobrze, sprawiedliwie zarządzany i w ramach tego reformujemy zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, reformujemy spółdzielnie mieszkaniowe, wprowadzamy zmiany do zasad zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi.

Drugim poziomem naszej interwencji legislacyjnej jest w tej chwili zwiększenie podaży gruntów. W tym zakresie jest kilka projektów ustaw, m.in. projekt regulujący prawo własności do gruntów zabudowanych budynkami spółdzielni mieszkaniowych, projekt ustawy, która przywraca użytkowanie wieczyste dla celów budownictwa mieszkaniowego, projekt ustawy o własności warstwowej, ustawy tak zwanej podażowej, która zakłada pozyskiwanie na potrzeby budownictwa mieszkaniowego niewykorzystywanych gruntów spółek Skarbu Państwa.

Trzecim filarem interwencji są pieniądze. Myślę, że największą, najważniejszą ustawą tej kadencji, która za chwilę trafi do konsultacji publicznych, jest ustawa o społecznych zasobach mieszkaniowych i wsparciu inwestycji mieszkaniowych. Niezwykle rozbudowana ustawa, która wprowadza nowe instrumenty finansowe zarówno dla mieszkalnictwa komunalnego, jak i dla mieszkalnictwa społecznego, spółdzielczego. Dość powiedzieć, że ustawa ta w ocenie skutków regulacji przewiduje w perspektywie 10 lat pozyskanie do zasobu publicznego blisko 400 tys. mieszkań, a łączna wartość inwestycji mieszkaniowych w perspektywie 10 lat przekracza 200 mld zł. Z pełnym przekonaniem trzeba więc powiedzieć, że rząd i kompleksowo, i tak na serio podszedł do kwestii zwiększania dostępności mieszkań dla osób tego potrzebujących.

Wydaje mi się, że problem, który nakreśliła we wstępnym słowie pani przewodnicząca, dotyczy nieco innej rzeczy, czyli próby sformułowania pytania, czy obecne przepisy ustawy o ochronie praw lokatora w sposób wystarczający chronią na przykład takich lokatorów, jak ci, którzy byli w ostatnich dniach czy tygodniach eksmitowani z osiedla Maltańskiego. Otóż spieszę poinformować, że przepisy ustawy o ochronie praw lokatora otaczają tą ochroną osoby, które miały tytuł prawny do danego lokalu, do danej nieruchomości. W tego typu sytuacjach sąd, orzekając o opróżnieniu lokalu, ma obowiązek orzec o uprawnieniu albo braku uprawnienia do lokalu socjalnego. Ustawa o ochronie praw lokatora wprost wskazuje, jakie przesłanki powinien brać

pod uwagę, przyznając lokal socjalny, m.in. niepełnosprawność, fakt posiadania przez zamieszkujących taki lokal niepełnoletnich dzieci. W takiej sytuacji, w przypadku orzeczenia prawa do lokalu socjalnego, lokal taki przyznawany jest przez gminę. Do momentu przyznania tego lokalu przez gminę nie może być on opróżniony, a więc nie mamy do czynienia z sytuacją eksmisji na bruk. Jeżeli ten lokal socjalny nie jest przyznawany, gmina musi przyznać tzw. PET-a, czyli pomieszczenie tymczasowe, które też realizuje jakby postulat braku eksmisji na bruk i zapewnienia nawet w takich skrajnych sytuacjach schronienia osobie potrzebującej.

Natomiast w sytuacji, o której mówiła pani przewodnicząca, zdaje się, że największym problemem był fakt, że w żadnym z tych wyroków nie orzeczono prawa do lokalu socjalnego z uwagi na brak tytułu prawnego do tej nieruchomości. Sytuacja prawna osób zamieszkujących teren ogrodów na osiedlu Maltańskim była niezwykle złożona. Po potwierdzeniu ostatecznie praw do tego gruntu przez parafię, potem chyba Kuria Metropolitalna to przejęła koniec końców własność tej nieruchomości, i po wprowadzonych postępowaniach windykacyjnych o wydanie tej nieruchomości nie było podstaw do orzeczenia prawa do lokalu socjalnego. Tak że z tego też względu te lokale z automatu nie były przyznawane. Zdaje się, że w oparciu o porozumienie zawarte między właścicielem gruntu a miastem Poznań uruchomiono taką ścieżkę, która jest poza systemem w istocie, czyli możliwość wyremontowania lokalu – mimo niespełnienia kryteriów do przyznania lokalu socjalnego czy komunalnego – i zamieszkania w takim lokalu. Ale bardzo szczegółowej wiedzy nie mam. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Katarzyna Ueberhan (Lewica):

Dziękuję bardzo.

Czy pani ministra Nowakowska? Proszę.

Podsekretarz stanu w Ministerstwie Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej Katarzyna Nowakowska:

Szanowna pani przewodnicząca, szanowna Komisjo, króciutko, dlatego że ten obszar, jeszcze po tym dokładnym zarysowaniu tematu przez panią przewodniczącą, rzeczywiście dotyczy ustaw, które nadzoruje minister finansów, minister gospodarki w Ministerstwie Finansów lub Ministerstwie Rozwoju. Obszarem, który my nadzorujemy, jest ustawa o pomocy społecznej, która określa zasady działania mieszkań wspomaganych i mieszkań treningowych. Tak naprawdę więc ten obszar jest dużo węższy. Natomiast oczywiście jesteśmy gotowi do dyskusji, do odpowiadania na pytania, jeżeli będzie również coś w tym zakresie.

Przewodnicząca poseł Katarzyna Ueberhan (Lewica):

Dziękuję bardzo.

Czy ktoś z zaproszonych gości – przedstawicielka rzeczniczki praw dziecka, czy rzeczniczki praw obywatelskich? To przedstawicielka pani rzeczniczki praw dziecka, proszę. Zaczniemy od pani.

Dyrektorka Zespołu Prezydialnego Biura Rzecznika Praw Dziecka Paulina Nowosielska:

Bardzo dziękuję. Nazywam się Paulina Nowosielska, reprezentuję panią rzecznik praw dziecka.

Szanowna pani przewodnicząca, szanowni państwo, ujęcie, które przedstawie, jest oczywiście ujęciem mającym w centrum uwagi dzieci, ich bezpieczeństwo i realizację ich praw. W ocenie rzecznika praw dziecka kwestia realizacji prawa do mieszkania oraz funkcjonowania przepisów dotyczących ochrony praw lokatorów i postępowań eksmisyjnych wymaga szczególnej uwagi. Bezpieczne i stabilne warunki mieszkaniowe stanowią bowiem jeden z podstawowych elementów prawidłowego rozwoju dziecka na wielu jego poziomach – chodzi o kwestię nauki, ochrony zdrowia, życia rodzinnego, prywatnego i generalnie odpowiednich warunków rozwoju. Eksmisja rodziny z dziećmi, niestabilna sytuacja mieszkaniowa może prowadzić do szeregu różnych zagrożeń, również do bezdomności lub zagrożenia bezdomnością, konieczności korzystania z placówek tymczasowego pobytu, rozdzielania członków rodziny. Konsekwencją zmiany miejsca pobytu jest oczywiście zmiana szkoły, zmiana środowiska, rozerwanie więzi rówieśniczych, środowiskowych, pogorszenie stanu zdrowia psychicznego i fizycznego dziecka. Jest to więc problem, na który należy patrzeć na pewno wielotorowo, wielowątkowo, wieloaspektowo, bo nie jest to prosta sytuacja.

Jeżeli chodzi o rekomendacje, niezbędne jest – mówimy to na bazie spraw, które wpływają do biura i którymi się zajmujemy, które prowadzimy – wzmacnianie mechanizmów umożliwiających rodzinom znajdującym się w kryzysie mieszkaniowym uzyskanie realnej pomocy

odpowiednio wcześniej. Czyli słynna maksyma: lepiej zapobiegać niż leczyć, zanim dojdzie do prawomocnego zakończenia postępowania eksmisyjnego i faktycznej utraty miejsca zamieszkania. Dlatego z perspektywy pani rzecznik praw dziecka szczególnego znaczenia nabiera rozwój systemu mieszkań komunalnych, socjalnych, mieszkań treningowych, wspomaganych, a także innych form wsparcia dostosowanych do potrzeb rodzin z dziećmi. Istotnym kierunkiem zmian powinno być również wzmocnienie mechanizmów zapobiegania eksmisjom, w tym instrumentów restrukturyzacji zadłużenia, rozkładania zaległości na raty, czasowego wsparcia w ponoszeniu kosztów mieszkaniowych oraz skutecznego poradnictwa prawnego i socjalnego. W wielu przypadkach utrata mieszkania jest bowiem konsekwencją przejściowego kryzysu finansowego, który przy odpowiednio wcześniej udzielonej pomocy – tak jak powiedziałam: lepiej zapobiegać niż leczyć – mógłby zostać przezwyciężony.

Rzeczniczka praw dziecka dostrzega także potrzebę wypracowania rozwiązań systemowych, które pozwolą na lepsze monitorowanie skali eksmisji rodzin z małoletnimi dziećmi oraz ich rzeczywistych skutków. Znając skalę, możemy stosować lepsze lekarstwa. Szczególnej ochrony wymagają – oczywiście zwracamy na to uwagę – dzieci znajdujące się w sytuacjach zwiększonego ryzyka, w tym dzieci z niepełnosprawnościami, dzieci przewlekłe chore, dzieci pozostające pod pieczęą jednego rodzica oraz dzieci z rodzin dotkniętych ubóstwem, przemocą lub innymi kryzysami. W ich przypadku utrata stabilnego środowiska mieszkaniowego może mieć szczególnie poważne, długotrwałe konsekwencje.

Żeby to zobrazować, nie przedłużając, chcę powiedzieć, że sprawy dotyczące godziwych warunków socjalnych, w tym w szczególności spraw mieszkaniowych, co roku stanowią bardzo istotną część spraw prowadzonych przez Zespół Spraw Socjalnych w Biurze Rzecznika Praw Dziecka. Z danych, które na potrzeby dzisiejszego posiedzenia Komisji dla państwa wyciągnęliśmy, czyli na 15 września tego roku, sprawy te stanowią ponad 20% wszystkich spraw prowadzonych przez ten zespół. Żeby zobrazować te procenty, to te 20% przekłada się na ok. 160 spraw dotyczących bezpośrednio właśnie kwestii warunków socjalnych, mieszkaniowych. Skala ta potwierdza potrzebę dalszego wzmacniania systemu mechanizmów ochrony dzieci i rodzin przed utratą stabilności mieszkaniowej oraz zapewniania im warunków bezpiecznego funkcjonowania.

Żeby zobrazować, jak działa rzecznik praw dziecka, chciałam powiedzieć, że rzecznik praw dziecka działa zarówno w kwestiach indywidualnych, które trafiają do Biura Rzecznika Praw Dziecka, podejmuje je i pilotuje, i bardzo często na bazie tych spraw indywidualnych podejmuje działania o charakterze systemowym. Chociażby za pośrednictwem narzędzia, które posiada, czyli wystąpienia generalnego.

Szybko może powiem, nie podając jakichś szczegółów wrażliwych, jakiego rodzaju sprawy indywidualne są prowadzone w Biurze. Na przykład sprawa dotycząca rodziny, której sąd rejonowy wyrokiem z 2025 r. nakazał opuszczenie działki położonej na terenie ogródków działkowych, opróżnienie jej z rzeczy oraz wydanie jej Polskiemu Związkowi Działkowców. Rzecznik przystąpiła do toczącego się postępowania. W wyniku podjętej interwencji sąd okręgowy wyrokiem już z tego roku zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że odroczył wykonanie obowiązku opuszczenia i wydania nieruchomości na okres roku od dnia uprawomocnienia się wyroku. Okres roku to jest bufor bezpieczeństwa dla rodziny, po to, żeby to odroczenie eksmisji stworzyło jej możliwość znalezienia dodatkowego rozwiązania zapewniającego rodzinie stabilność mieszkaniową.

Inny przykład, sprawa dotycząca dziecka z nieuleczalną i ciężką chorobą, które zostało objęte opieką hospicjum domowego. W wyniku działań rzecznika praw dziecka oraz interwencji skierowanych do władz jednostki samorządu terytorialnego rodzinie przyznano mieszkanie. To jest przykład, który pokazuje, że zapewnienie odpowiednich warunków mieszkaniowych miało bezpośrednie przełożenie na sytuację rodziny, na zdrowie i komfort młodego człowieka.

Kolejny przykład dotyczy rodziny, w której wychowywały się małoletnie dzieci, a właściciele wynajmowanego domu odcięli najemcom dostęp do wody. Niestety praktyka pokazuje, że to są częste sytuacje. Sprawa dotyczyła naruszenia posiadania i żądania zaniechania dalszych naruszeń. Sąd pierwszej instancji wyrokiem z 2024 r. nakazał pozwanym przywrócenie rodzinie posiadania poprzez podjęcie działań skutkujących zapewnieniem nieruchomości dostępu do wody wodociągowej i możliwości korzystania z tej wody. Chodzi o to, że rzecznik praw dziecka przystąpił do toczącego się postępowania, a po wniesieniu apelacji przez pozwanych – bo pozwani taką apelację wnieśli – wyrokiem z 2025 r. sąd okręgowy oddalił apelację. W rezultacie

rodzinie z małoletnimi dziećmi przywrócono posiadanie nieruchomości oraz, co istotne, dostęp do bieżącej wody, czyli, krótko mówiąc, przywrócono takie człowiecze, godnościowe warunki życia. Tym samym, tak jak powiedziałam, zabezpieczono jeden z podstawowych warunków godnego funkcjonowania tej rodziny.

Przedstawione sprawy pokazują, że problemy mieszkaniowe rodzin z dziećmi mogą przybierać bardzo różne formy i – jak powiedziałam – na bazie sytuacji jednostkowych (choć one też grupują się w pewne grupy problemów) rzecznik praw dziecka może podejmować działania o charakterze generalnym za pośrednictwem właśnie wspomnianych wystąpień generalnych. W jednym z takich wystąpień z 2025 r. do ministra rodziny, pracy i polityki społecznej zwróciliśmy uwagę na problem bezdomności dzieci oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniego wsparcia matkom z małoletnimi dziećmi i kobietom w ciąży, w szczególności poprzez zapewnienie miejsc w domach dla matek z dziećmi i kobiet w ciąży. Rzecznik wskazał, że te placówki nadal są niezbędne w systemie pomocowym. Pomoc powinna być dostępna, co istotne, możliwie blisko dotychczasowego miejsca zamieszkania rodziny, aby – jak powiedziałam na początku mojego wystąpienia – nie dochodziło do zerwania tych wszystkich więzi środowiskowych, szkolnych itd.

W odpowiedzi minister rodziny, pracy i polityki społecznej wskazał, że zapewnienie miejsc w domach dla matek z małoletnimi dziećmi i kobiet w ciąży jest zadaniem własnym powiatu, który może zrealizować je samodzielnie, zlecić podmiotowi niepublicznemu lub zawrzeć porozumienie z inną jednostką samorządu. Minister jednocześnie przyznał, że liczba takich miejsc jest wciąż za mała. W 2025 r. resort umożliwił samorządom ubieganie się o środki na ten cel w ramach programu „Za życiem”. Dotacje otrzymały wszystkie powiaty, które zgłosiły takie zapotrzebowanie, przy czym łączna wartość zgłoszonych potrzeb była niższa niż dostępna pula 5 mln zł.

Nie wiem, czy mam czas, bo mamy również inne działania w ramach wystąpień generalnych podejmowane przez panią rzecznik. Zwracaliśmy się też w tym roku do ministra rodziny, pracy i polityki społecznej, zwracaliśmy się do Ministerstwa Finansów. Może na zakończenie należy wskazać, że w 2026 r...

Przewodnicząca poseł Katarzyna Ueberhan (Lewica):

Państwo zwracali się z pytaniami czy z prośbą o konkretne interwencje? Bo jak są to pytania w zakresie legislacyjnym czy dotyczące zmian w prawie, to jest teraz dobra okazja, żeby te pytania czy te potrzeby zmian w prawie wybrzmiały.

Dyrektorka Zespołu Prezydialnego Biura RPD Paulina Nowosielska:

Na przykład w 2026 r. rzecznik zwróciła się do ministra rodziny, pracy i polityki społecznej oraz do podsekretarza stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii o pogłębioną analizę problemów samorządowych związanych z tworzeniem mieszkań treningowych i wspomaganych. Zaaapelowała o podjęcie działań zwiększających wykorzystanie dostępnych środków oraz rozwój form wsparcia, szczególnie z myślą o młodych osobach opuszczających pieczę zastępczą i inne placówki. Ponieważ z perspektywy spraw, które do nas spływają, osoby właśnie usamodzielniające się, młodzi dorośli, czyli osoby w wieku 18–25 lat, to są osoby, które są również niestety zagrożone kryzysem bezdomności. Rzecznik wskazała również na potrzebę zebrania pełnych porównywalnych danych oraz przeprowadzenie szerszej oceny funkcjonalnych programów, tak aby skutecznie odpowiadały one na potrzeby dedykowane tym grupom, jeżeli chodzi o wsparcie mieszkaniowe.

2026 r. to również nasze wystąpienie dotyczące wzmocnienia systemu interwencji kryzysowej. To jest à propos rozwiązań, które z naszej perspektywy, wydaje się, są w tzw. zasięgu. Rzecznik zwróciła uwagę na potrzebę zapewnienia dostępności ośrodków interwencji kryzysowej, odpowiednich standardów świadczenia pomocy oraz stabilnego finansowania tych form. Wystąpiła również o podjęcie inicjatywy legislacyjnej umożliwiającej przedłużenie o ponad 3 miesiące okresu schronienia osoby lub rodziny w tymże ośrodku oraz zwróciła się o informacje dotyczące postępu prac nad opracowaniem standardów udzielenia wsparcia w ramach interwencji kryzysowej.

Można jeszcze wspomnieć o wystąpieniu pani rzecznik do Ministerstwa Finansów, przedstawiając w 2026 r. stanowisko do projektu ustawy o zmianie ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Rzecznik wyraziła aprobatę dla objęcia ochroną osób administracyjnie obowiązanych do opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych,

wskazując, że brak takich rozwiązań może prowadzić do eksmisji właśnie na bruk i naruszać konwencyjne oraz ustawowe prawo dziecka do godziwych warunków socjalnych, w szczególności zaspokojenia jego potrzeb mieszkaniowych. Rzecznik praw dziecka zwróciła się do ministerstwa o informowanie jej o stanie prac nad projektem oraz zastrzegła możliwość przedstawienia dalszych uwag w przypadku istotnych zmian w projekcie.

Naszych działań, jeżeli chodzi o rzecznika praw dziecka, mamy dużo. Jeżeli byłaby potrzeba zapewnienia szerszej informacji, to oczywiście jesteśmy w stanie dostarczyć takową. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Katarzyna Ueberhan (Lewica):

Również bardzo dziękuję.

Są z nami również przedstawicielki Biura Rzecznika Praw Obywatelskich. Czy mogłabym prosić? Jest z nami zarówno – muszę odnaleźć na kartkach – pani dyrektor Zespołu Prawa Cywilnego Małgorzata Świętczak oraz pani Anna Girek, naczelniczka Wydziału Prawa Mieszkaniowego. Czy któraś z pań chciałaby zabrać głos w sprawie? Proszę.

Zastępczyni dyrektora Zespołu Prawa Cywilnego Biura Rzecznika Praw Obywatelskich Małgorzata Świętczak:

Dzień dobry. Dziękuję bardzo, pani poseł.

Szanowni państwo, jako przedstawicielka Biura Rzecznika Praw Obywatelskich, zastępczyni dyrektora Zespołu Prawa Cywilnego, razem z uczestniczącą ze mną w posiedzeniu panią naczelnik Anną Girek, chciałybyśmy przede wszystkim powiedzieć, po pierwsze, że podobnie jak przedstawiciele Rady Ministrów, również zastanawialiśmy się, co właściwie mogłoby być przedmiotem posiedzenia, ponieważ ta problematyka została nakreślona bardzo ogólnie. Zastanawialiśmy się, w którą stronę dyskusja mogłaby pójść.

Ponieważ jesteśmy otwarte na to, w jaki sposób ta dyskusja się rozwinie, to na wstępie chciałam tylko przedstawić, jakiego rodzaju skargi do nas wpływają, bo rzecznik praw obywatelskich jest przede wszystkim organem skargowym. Skupiamy się więc na tym, na co obywatele się do nas skarżą, i tak naprawdę nasza perspektywa badania różnych problemów jest taka trochę żabia, bo widzimy przede wszystkim te sprawy, które, po pierwsze, obywatele zdecydują się zgłosić, a po drugie, reagujemy wtedy, kiedy możemy, kiedy mamy jakieś instrumenty ku temu. W związku z tym od razu pierwsze zastrzeżenie: to nie jest żadna analiza stanu faktycznego, nie jesteśmy instytutem badawczym, nie prowadzimy tego rodzaju kompleksowych analiz, nie mamy za bardzo narzędzi do tego.

Przechodząc więc do indywidualnych problemów, które zgłaszają nam obywatele, podzieliłabym je na trzy grupy. Pierwsza to są problemy, które wynikają z ogólnej, powiedziałabym, sytuacji finansowo-ekonomiczno-społecznej, czyli trochę tego, o czym mówił pan minister, to znaczy polityki mieszkaniowej, problemu dostępności mieszkań i generalnie tego, w jaki sposób wygląda zasób mieszkaniowy, na ile on jest dostępny dla obywateli. To są problemy, których jako rzecznik w żaden sposób nie jesteśmy w stanie ani rozwiązać, ani podjąć. Możemy tylko sygnalizować. Ale jest to problem notoryczny, wszyscy o nim wiemy i są podejmowane różne próby rozwiązywania go poprzez różnego rodzaju polityki mieszkaniowe, wspieranie poszczególnych segmentów tego rynku.

Druga grupa obejmuje zgłaszane problemy dotyczące samej treści przepisów, czyli to, czym posłowie mogliby się zająć. W ostatnim czasie skupialiśmy się przede wszystkim na problemie, który jest też dosyć nośny społecznie. To jest problem – ujęłabym to ogólnie – prywatnego rynku najmu, ponieważ spływają do nas skargi zarówno właścicieli mieszkań, jak i lokatorów zamieszkujących prywatne mieszkania. Podejmowaliśmy ostatnio ten problem, zgłaszając różnego rodzaju kwestie do Ministra Finansów i Gospodarki. To było pod koniec zeszłego roku. W naszej ocenie te przepisy chroniące obie strony, a może w tym wypadku nawet wręcz właścicieli mieszkań, nie do końca są precyzyjne i powoduje to różnego rodzaju nadużycia na tym właśnie rynku. To znaczy zdarzają się sytuacje, opisywane również w mediach, kiedy – od razu zastrzegam – pewna grupa lokatorów nie do końca uczciwych nadużywa swojego prawa do mieszkania, wiedząc, że ich ochrona ustawowa jest na dosyć wysokim poziomie, a jednocześnie mając świadomość systemowej przewlekłości w sądownictwie. Nie będę tego tematu rozwijać, wszyscy wiemy, o co chodzi. Po prostu wykorzystuje uprawnienia w sposób nie do końca uczciwy. Od razu mówię, że to jest pewna grupa, absolutnie nie ma mowy, że to są wszyscy, ponieważ patologie

występują i po stronie właścicieli, nie ma co do tego żadnych wątpliwości, i po stronie najemców – również takie przypadki się zdarzają.

W naszej ocenie nie do końca dobrze funkcjonuje ochrona obu stron stosunku najmu w sytuacji, kiedy jest mowa o najmie okazjonalnym, który miał być dobrym sposobem rozwiązania spornych interesów obu stron. Zwracaliśmy się również do komorników, żeby ustalić, czy komornicy przy postępowaniach eksmisyjnych napotykają jakiegoś rodzaju problemy. Dostaliśmy dosyć syntetyczną, interesującą odpowiedź. Myślę, że ponieważ – z tego, co wiadomo – przedstawiciele Krajowej Rady Komorniczej również są na tym posiedzeniu, to być może powiedzą więcej na ten temat.

Chodzi o sytuacje, kiedy dochodzi do zakończenia stosunku najmu, bo na przykład najemca nie płaci, właściciel oczywiście nadal jest zmuszony do opłacania mediów czy czynszu na przykład na wspólnotę, czy – wiadomo – swojego kredytu mieszkaniowego itd. W każdym razie lokator mieszka, nie płaci czynszu, czasami zdarza się, że dewastuje mieszkanie i oczywiście dochodzi do zakończenia stosunku najmu i w końcu do eksmisji na adres, który został podany przy zawieraniu umowy najmu okazjonalnego. I okazuje się, że ten adres jest nieaktualny, ponieważ albo od początku był fikcyjny, albo w toku umowy okazał się być już nieaktualny. Komornicy mają problemy z tym, w jaki sposób w takich sytuacjach postępować. To znaczy, czy dopuszczalne jest prowadzenie eksmisji, czy jednak eksmisja powinna zostać wstrzymana z uwagi na to, że nie można po prostu wyrzucić człowieka z mieszkania tak po prostu. Musi być konkretny adres, do którego ta eksmisja ma być przeprowadzona. Tak że sami komornicy zgłaszali, że dobrze byłoby doprecyzować w samej ustawie, w jaki sposób powinno się takie przypadki traktować. Taką kwestię zostawiamy jako otwartą.

Innego rodzaju zgłaszane są problemy jednostkowe, w sensie indywidualne, które trudno ująć w formę wystąpienia generalnego sygnalizującego jakiś problem do rozwiązania na drodze zmian legislacyjnych. To są sytuacje, w których po prostu dostrzegamy, że nie do końca dobrze obowiązujące prawo jest stosowane w praktyce. Mam tu na myśli przede wszystkim takie sytuacje, kiedy wykorzystując nasze uprawnienie do wnoszenia skarg nadzwyczajnych, udawało nam się w niektórych sytuacjach doprowadzić do zabezpieczenia praw małoletnich, przede wszystkim lokatorów. Mówię tutaj o sytuacjach, kiedy na podstawie przepisów dotyczących solidarnej odpowiedzialności najemców, obowiązkiem zapłaty długu – czy to czynszu, czy wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu – były obciążane osoby niemieszkające w lokalu, a w szczególności małoletnie dzieci. W takich sytuacjach wnosiliśmy skargi nadzwyczajne. W większości wypadków wyroki – z reguły były nakazy zapłaty, i na tym polega problem – były uchylane i sprawy wracały do ponownego rozpoznania przed sądem. Przy czym w tym wypadku przepis jest dobry, naszym zdaniem, ale nie do końca dobrze jest stosowany w praktyce. Wynika to wyłącznie z tego, w jakim trybie takie sprawy są rozpoznawane. Są one rozpoznawane w trybie nakazowym, w związku z tym strona pozwana nie ma za bardzo możliwości – zwłaszcza jak nieznany jest jej adres – wypowiedzenia się co do swojej sytuacji i sąd nie zawsze ma instrumenty, żeby taką sytuację rzetelnie zbadać. W takich sprawach, w niektórych sytuacjach, w takich zupełnie awaryjnych, byliśmy w stanie wnosić skargi i w jakiś sposób – w szczególności małoletnich lokatorów zobowiązanych do zapłaty czynszu za swoich niesolidnych rodziców – udawało nam się te sprawy wyprostować.

Trudno powiedzieć, czym państwo posłowie będziecie najbardziej zainteresowani. Oczywiście deklarujemy czy to odpowiedź na pytanie ad hoc, czy przedstawienie jakichś dalszych dokumentów, ponieważ rzecznik w różnych swoich zespołach pod bardzo różnymi kątami badał te sprawy. Jeżeli więc państwo bylibyście zainteresowani, to jak najbardziej służymy pomocą. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Katarzyna Ueberhan (Lewica):

Dziękuję bardzo.

Tak jak sama pani dyrektor wspomniała, jest z nami przedstawiciel Krajowej Rady Komorniczej. Czy moglibyśmy poprosić pana pełnomocnika prezesa o parę słów?

Pełnomocnik prezesa Krajowej Rady Komorniczej Robert Damski:

Dzień dobry.

Szanowni państwo, postępowania eksmisyjne ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji rodzin z dziećmi. Temat jest niezmiernie ważny, szczególnie w kontekście właśnie rodzin z dziećmi, bowiem nie ulega żadnej wątpliwości, że trzeba dołożyć wszelkich starań, aby – gdy dochodzi

do tak trudnej sytuacji życiowej, jak konieczność przymusowego opuszczenia mieszkania czy domu – przepisy były tak skonstruowane, aby jak najlepiej zabezpieczyć interes dzieci. Co do tego nie mamy żadnych wątpliwości.

Warto jednak w tym momencie spojrzeć na tę sytuację z nieco szerszej perspektywy. Pozwólcie państwu, że opowiem sytuację trojga dzieci. Mamy więc Jasia, Małgosię i Adasia. Sytuacja jest następująca. Rodzice Jasia wynajmują mieszkanie, za które od dawna nie płacą. Co prawda wynajmując mieszkanie, zawarli umowę tzw. najmu okazjonalnego i te konsekwencje powinny być jasno sformułowane, czyli jest prawo do tego, że wyprowadzą się do lokalu, który wskazywali. Ale, tak jak wspominała już przedstawicielka rzecznika praw obywatelskich, tego lokalu nie ma. On z różnych przyczyn zniknął. Bo być może ktoś go sprzedał, być może nigdy go nie było. W związku z tym nadal zajmują to mieszkanie. Sąd orzekając w takiej sytuacji, zawsze orzeknie o przyznaniu prawa do lokalu socjalnego. Tych lokali socjalnych, o czym już też przedstawicielka RPO dzisiaj mówiła, nie ma. W związku z tym nadal mieszkają. Nadal mieszkają i trudno wyobrazić sobie, żeby jakkolwiek komornik sądowy w Polsce eksmitował rodziców z małoletnim dzieckiem na bruk.

Ale mamy jeszcze Małgosię. Z kolei rodzice Małgosi kilka lat temu odziedziczyli mieszkanie po babci, zdecydowali się przeznaczyć wszelkie swoje oszczędności na wyremontowanie tego mieszkania, a następnie wynajęcie w nadziei, że będzie ono przynosiło określony dochód, który chcieli m.in. przeznaczać na Małgosię – na korepetycje, na to, żeby się uczyła języków obcych. Ale tych pieniędzy nie otrzymują. Co więcej, oni już się zadłużyli na remont tego mieszkania. Teraz dalej muszą się zadłużać, bo przecież muszą płacić czynsz, muszą płacić za prąd, muszą wносить wszelkiego rodzaju opłaty. Małgosia musiała zrezygnować ze swoich marzeń.

Jest wreszcie Adaś. Sytuacja Adasia jest następująca. Samodzielnie wychowująca go mama po rozstaniu ze swoim mężem zamieszkuje wraz z Adasiem u swojej mamy, a więc babci Adasia, w trzydziestometrowej kawalerce. Mama pracuje na dwa etaty, bo – jak to mama – stanie na rękach, żeby Adasiowi niczego nie zabrakło. Tylko problem polega na tym, że ona chciałaby wynająć mieszkanie. Ale ceny najmu wiecie, jakie są. Dodatkowo musiałaby jeszcze mieć pieniądze na kaucję. Ale to nie jest jej największy problem. Jej największym problemem jest to, że nikt nie chce samodzielnej mamie wraz z dzieckiem takiego mieszkania wynająć. Dlaczego? Bo właściciele mają pełną świadomość tego, że w sytuacji, w której mama Adasia przestanie płacić, nie wyeksmitują jej.

Co łączy historie Jasia, Małgosi i Adasia? Cała trójka ponosi konsekwencje stanu prawnego, który mamy obecnie. Rzecz jasna, nie chodzi o to, żeby tak skonstruować przepisy, aby pozbawić ochrony Jasia i jego rodziców, bo – jak zaznaczyłem na samym początku – dobrostan dzieci w tak trudnych sytuacjach jest dla nas najważniejszy. Wydaje się jednak, że należałoby rozpatrując ewentualne zmiany legislacyjne, pamiętać ostatecznie o tych, którzy konsekwencje postępowania dorosłych odczuwają najbardziej – o dzieciach. Jak stworzyć przepisy? *Nec temere nec timide* – nie lekkomyślnie i nie bojaźliwie. Trzeba się wsłuchać w głos rodziców Jasia, Małgosi i Adasia. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Katarzyna Ueberhan (Lewica):

Dziękuję za ten głos.

Są z nami na sali również przedstawiciele Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji, bo skoro już przeszliśmy do elementu dotyczącego eksmisji, to chciałabym zapytać o procedury i o to, czy przepisy i procedury, które w tym zakresie obecnie obowiązują i są wykorzystywane, są wystarczające? Ale czy są wystarczające też do tego, by zrealizować również ten cel, o którym dzisiaj tutaj mówimy, czyli ochronę praw lokatorów, ale też ochronę praw obu stron? Czy mogłabym prosić, nie wiem, pana dyrektora czy pana naczelnika o głos? Proszę.

Dyrektor Biura Prewencji Komendy Głównej Policji insp. Robert Kumor:

Dzień dobry. Insp. Robert Kumor, dyrektor Biura Prewencji, Komenda Główna Policji.

Pani przewodnicząca, Wysoka Komisjo, szanowni państwo, jak powszechnie wiadomo, Policja działa na podstawie i w granicach prawa. Będąc główną służbą państwową, odpowiadamy za ochronę życia, zdrowia, mienia, wykrywamy sprawców przestępstw, wykroczeń etc. Te zadania są określone w naszej ustawie o policji. Mówiąc o kwestiach, które są przedmiotem dzisiejszej dyskusji, chciałbym się odnieść do dwóch aspektów. Do aspektu wezwania policji do sporu pomiędzy właścicielem nieruchomości a posiadaczem, czyli osobą, która zamieszkuje daną nieruchomość, i drugiego aspektu – wezwania policji przez komornika sądowego.

Szanowni państwo, interwencje dotyczące wezwania – a jesteśmy zobowiązani zareagować zarówno na jedno, jak i drugie wezwanie – do sporu pomiędzy właścicielem a posiadaczem, to nie są proste interwencje. Przedstawiciel Krajowej Rady Komorniczej wspominał o sytuacjach, gdzie mamy wielokrotnie do czynienia z osobami małoletnimi. Ze swojej strony staramy się edukować policjantów, aby mieli świadomość prawną w zakresie zarówno prawa cywilnego, praw, które przysługują posiadaczowi – bo takowe prawa wynikają z przepisów prawa – ale też praw, które są po stronie właściciela. Policjanci mają świadomość tego, aby starać się w takich sytuacjach nie zajmować stanowiska po żadnej ze stron, ale szanowni państwo – tutaj zastrzeżenie – my, będąc na miejscu, oczywiście rozpoznajemy sytuację pod kątem prawnym, ale przede wszystkim patrzmy na to, czy nie doszło do przekroczenia przepisów prawa – czy to do przestępstwa, czy to wykroczenia. Najczęściej bywa tak, że zgłaszającym jest z reguły właściciel nieruchomości, ale też bywa tak – wybrzmiało to też dzisiaj – że posiadacze są bardzo świadomi swoich praw, że również posiadacze z taką prośbą o interwencję Policji do nas występują.

Starając się rozróżnić tę sytuację, ustalamy, czy nie doszło do popełnienia przestępstwa. Najczęściej popełnionymi w tych sytuacjach przestępstwami są dwa przestępstwa. Przestępstwo z art. 191 § 1a K.k. – czyli tak zwane zmuszanie osoby korzystającej z zajmowanego lokalu mieszkalnego – albo też przestępstwo zakłócenia miru domowego, czyli przestępstwo z art. 193. Szanowni państwo, zarówno jedno, jak i drugie przestępstwo, jest przestępstwem ściganym na wniosek pokrzywdzonego, co sprawia, że wielokrotnie wszczynane przez nas postępowania w tym zakresie w toku ich trwania kończą się umorzeniem, bo na przykład pokrzywdzony wycofuje swój wniosek.

Drugą formą wezwania Policji do działań, jest wezwanie, które jest oparte na przepisach prawa – ustawy Kodeks postępowania cywilnego. Ta ustawa przewiduje możliwość, prawo wezwania prze komornika Policji do udzielenia pomocy przy prowadzeniu czynności egzekucyjnych. Jeżeli takie wezwanie trafia do Policji – czy to z wyprzedzeniem, czy też ad hoc, bo też takie sytuacje się zdarzają – Policja jest zobowiązana udzielić pomocy komornikowi. Nie mamy tutaj możliwości odmówienia. Każda odmowa w takiej sytuacji mogłaby się wiązać z konsekwencjami dla policjanta, czyli niedopełnienie obowiązków, czyli podejrzenie popełnienia przestępstwa z art. 231. W naszej ocenie przepisy z punktu widzenia Policji, jeśli chodzi o naszą rolę w tym obszarze, są dosyć jasne i klarowne. Bardzo dziękuję.

Przewodnicząca poseł Katarzyna Ueberhan (Lewica):

Dziękuję bardzo.

Chciałabym jeszcze oddać głos przedstawicielom Ministerstwa Sprawiedliwości, którzy też są z nami na sali, w zakresie obowiązywania przepisów dotyczących czy to ochrony praw lokatorów, czy też właśnie postępowań egzekucyjnych. Jak ministerstwo na to patrzy? Czy widzi potrzebę zmian w przepisach, czy pracuje nad jakimiś przepisami, nad zmianą przepisów w tym zakresie? Czy mogę poprosić o zabranie głosu?

Naczelnik Wydziału Egzekucji Sądowej w Departamencie Wykonania Orzeczeń i Probacji Ministerstwa Sprawiedliwości Kazimierz Orłowski:

Kazimierz Orłowski, Departament Wykonania Orzeczeń i Probacji, Wydział Egzekucji Sądowej.

Przedstawię stanowisko ministerstwa, ale z perspektywy komórki organizacyjnej, która zajmuje się nadzorem nad działalnością komorników, którzy – jak wiadomo – wykonują tytuły wykonawcze nakazujące opróżnienie lokalu mieszkalnego. Znaczącą część naszej działalności stanowi zapoznawanie się i rozpoznawanie skarg na działalność komorników. W tym przypadku oczywiście chodzi o skargi dotyczące postępowań eksmisyjnych. Ani liczba skarg, które wpływają do ministerstwa i dotyczą działalności komorników w tym zakresie, ani też struktura ich rozstrzygnięć nie uzasadniają rekomendacji podjęcia w chwili obecnej działań w kierunku zmiany stanu prawnego. Mogę powiedzieć, że te skargi oczywiście są wnoszone w równym stopniu przez dłużników, którzy ze zrozumiałych względów – powiem kolokwialnie – są niezadowoleni z tego, że przeciwko nim prowadzone jest postępowanie, które dotyczy chyba najbardziej żywotnych ich interesów i ich życia. Ale, jak powiedziałem, mniej więcej w takiej samej liczbie wpływają skargi od wierzycieli, którzy przejawiają ogromne niezadowolenie z tego powodu, że naruszane jest ich prawo własności.

Generalnie nasza optyka jest taka, że w zasadzie – powtarzam: w zasadzie, bo to nie jest idealna sytuacja – realizowana jest taka teza, takie założenie, żeby przepisy regulujące prowadzenie postępowań eksmisyjnych z jednej strony zapewniały ochronę godności i praw

dłużników, ale z drugiej strony pozwalały też na realizację praw właścicieli. Jak już powiedziałem na początku, trudno tutaj znaleźć balans idealny. Niemniej jednak – co jeszcze raz zastrzegam – mówię przez pryzmat tego, co postrzegam w ramach działalności nadzorczej nad działalnością komorników.

Mówiłem o skargach, ale do nas wpływają też sygnały wskazujące na potrzebę zainicjowania jakichś zmian w sprawie, aczkolwiek departament, który reprezentuję, w strukturze ministerstwa nie zajmuje się legislacją. Ale powiedziałbym, że są to rzadkie przypadki. Z mojej strony to wszystko.

Jest jeszcze kolega, który reprezentuje Departament Prawa Cywilnego i Gospodarczego. Ten departament zajmuje się obsługą prawną Ministerstwa Sprawiedliwości i legislacją wstępną w obszarze postępowania egzekucyjnego.

Przewodnicząca poseł Katarzyna Ueberhan (Lewica):

Chciałam tylko o jedno dopytać. Czy te propozycje, wnioski dotyczące zmian legislacyjnych, wpływają do państwa ze strony właśnie Rady Komorniczej, ze strony komorników, których działania państwo nadzorują, czy ze strony dłużników, wierzycieli? Te sygnały, potrzeba zmiany przepisów – z której strony wpływają? Bo mówi pan, że trafiają do państwa też sygnały. Pytam z ciekawości, z której strony są zgłaszane te sygnały?

Naczelnik wydziału w Departamencie Wykonania Orzeczeń i Probacji MS Kazimierz Orłowski:

One trafiają i od dłużników, i od wierzycieli.

Przewodnicząca poseł Katarzyna Ueberhan (Lewica):

Czyli z obu stron.

Naczelnik wydziału w Departamencie Wykonania Orzeczeń i Probacji MS Kazimierz Orłowski:

Oczywiście każdy sygnał należy traktować poważnie i tak je traktujemy, ale to są poważnie takie sygnały, które nie dają podstawy, by podjąć jakieś działania, bo to są jakieś takie propozycje...

Przewodnicząca poseł Katarzyna Ueberhan (Lewica):

Jednostkowe?

Naczelnik wydziału w Departamencie Wykonania Orzeczeń i Probacji MS Kazimierz Orłowski:

Troszeczkę oderwane, że tak powiem.

Przewodnicząca poseł Katarzyna Ueberhan (Lewica):

A, w tę stronę. Dobrze. Dziękuję.

Oddaję głos panu z Wydziału Prawa Cywilnego i Procesowego. Proszę.

Główny specjalista w Wydziale Prawa Cywilnego Procesowego Departamentu Prawa Cywilnego i Gospodarczego Ministerstwa Sprawiedliwości Mariusz Dobrowolski:

Mariusz Dobrowolski, Departament Prawa Cywilnego i Gospodarczego, Wydział Prawa Cywilnego i Procesowego.

W zakresie działalności mojego wydziału tylko i wyłącznie mogę przedstawić jeden artykuł, który występuje w Kodeksie postępowania cywilnego, który dotyczy eksmisji. Jest to art. 1046. Moim zdaniem wyczerpuje on na tę chwilę wszystko, ponieważ sama eksmisja nie następuje od razu bezpośrednio na bruk. Przed dokonaniem eksmisji najpierw komornik wzywa dłużnika do tego, żeby dobrowolnie opuścił lokal. Później, jeżeli opróżniany lokal służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika i jeżeli dłużnik nie ma tytułu prawnego do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może zamieszkać, komornik wstrzymuje się z dokonaniem czynności do czasu, gdy właściwa gmina nie wskaże właściwego lokalu. To właśnie ma szczególne znaczenie przy eksmisji osób chorych, w podeszłym wieku lub z małoletnimi. Można powiedzieć, że kolejnym etapem... Samo istnienie tytułu wykonawczego nakazującego opróżnienie lokalu nie prowadzi do natychmiastowego usunięcia dłużnika z lokalu bez uwzględniania ustawowych gwarancji, jakie obowiązują podczas postępowania egzekucyjnego. Natomiast zgodnie z art. 1046 § 5 Kodeksu postępowania cywilnego komornik nie może wstrzymać się z dokonaniem czynności, jeżeli wierzyciel, dłużnik albo osoba trzecia wskaże pomieszczenie odpowiednie, wymagane do tymczasowego zamieszkania. I ostatecznie: jeżeli dłużnik nie posiada prawa do lokalu zastępczego lub jest on na pozycji uprzywilejowanej, czyli jest osobą w podeszłym

wieku, schorowaną lub z dziećmi, następuje jego usunięcie do schroniska albo innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe wskazane na wniosek komornika przez właściwą gminę.

Moim zdaniem należy też rozróżnić dwie kwestie. Czym innym jest eksmisja na podstawie wyroku sądowego, który ustala już, czy należy się lokal socjalny, czy nie, a czym innym jest eksmisja podczas postępowania egzekucyjnego, kiedy na przykład dochodzi do sprzedaży nieruchomości w drodze egzekucji. Wtedy właśnie – moim zdaniem – duże znaczenie ma przepis, który daje komornikowi możliwość wstrzymania się z egzekucją do czasu, aż odpowiedni lokal zostanie wskazany przez gminę. Z praktyki wiem, a jestem praktykiem, że bardzo często komornicy robią w ten sposób, że wstrzymują egzekucję i czekają na to, aż gmina zapewni odpowiedni lokal. Chyba tyle z mojej strony. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Katarzyna Ueberhan (Lewica):

Dziękuję bardzo.

Jeżeli chodzi o osoby referujące, to wyczerpaliśmy... Przepraszam, nie, jeszcze mam... Nie wiem, czy jest z nami przedstawiciel Rady Adwokackiej? Mamy? Nie widzę. Dobrze.

W takim razie otwieram dyskusję. Oczywiście zbiorę wszystkie pytania od razu i oddamy później głos osobom, do których te pytania są kierowane. Jeżeli państwo posłowie czy też osoby ze strony społecznej mają pytania do naszych gości, to proszę też o wskazanie, do kogo. Chyba że jest to pytanie do wszystkich.

Mam pytanie oczywiście natury ogólnej, już to pytanie stawiałam, ale chciałabym postawić je raz jeszcze. Czy państwo przedstawiciele resortów czy też rzeczników widzą ze swojej praktyki zawodowej potrzebę zmiany konkretnych przepisów czy konkretnych procedur, czyli rzeczy, które tak naprawdę są w zakresie naszych możliwości jako przedstawicieli władzy legislacyjnej? Gdzie mamy jakieś dziury w przepisach albo co jeszcze potrzebuje uregulowania albo może co jest nadmiernie uregulowane? Myślę, że raczej gdzie potrzebujemy jeszcze przepisów, żeby ten proces zapewnienia ochrony obu stronom, ale też postępowanie... Akurat przedstawiciele MSWiA stwierdzili, że przepisy są wystarczające. Ale może gdzieś są potrzebne zmiany, które są w naszym zakresie, a które mogłyby zwiększyć bezpieczeństwo wszystkich uczestników – i ochronę lokatorów, i ochronę prawa własności, a więc właścicieli, ale też i bezpieczeństwo czy to komorników, czy Policji, czyli tych stron, które w postępowaniu egzekucyjnym, przepraszam, eksmisyjnym czynnie biorą udział? To jest moje ogólne pytanie.

Otwieram też dyskusję. Czy ktoś z państwa posłów ma pytanie i proszę o informację, do kogo? Poseł Kandyba, proszę.

Posel Piotr Kandyba (KO):

Witam serdecznie.

Gwoli uzupełnienia i dodania pewnych rzeczy... Później spytam, czy w tym całym zapętleniu, w którym jesteśmy, jest jakiekolwiek wyjście na dzisiaj? Bo konsekwencją tego, o czym rozmawiamy, jest ponad milion mieszkań, które są pustostanami. Konsekwencją tego są ceny na rynku. Dlaczego ludzie nie chcą wynajmować? Bo właśnie boją się takich lokatorów, którzy przychodzą, nie płacą, a później nie można ich eksmitować.

Natomiast wydaje mi się, że powinniśmy – i to, być może, jest rozwiązanie – co roku sprawdzać dochody ludzi, którzy korzystają z mieszkań socjalnych i komunalnych, bo tu jest dużo takich dziwnych rzeczy. Ludzie się rozwodzą po to tylko, żeby zatrzymać mieszkania i wykazać zaniżone dochody. Tutaj można byłoby więc coś zrobić, a jest takich przykładów bardzo dużo. Chyba te dwie rzeczy warto wziąć pod uwagę, gdy będziemy cokolwiek tworzyli. Aczkolwiek dzisiaj gminy faktycznie nie mają żadnych mieszkań i to jest w zasadzie nagminne wszędzie. Jesteśmy więc zapętleni.

Sądzę, że warto byłoby zacząć przyglądać się jednak, czy osoby, które zamieszkują lokale socjalne i komunalne, faktycznie powinny tam być. Być może wtedy zwolnią nam się mieszkania, będziemy mieli...

Jeszcze taka sprawa. Były kiedyś dyskusje, żeby te pustostany w jakiś sposób weszły – powiem w cudzysłowie – w zasoby gminne. Chodzi o to, aby w gminach były jakieś komórki, które gwarantowałyby osobie, która wynajmowałaby mieszkanie osobom potrzebującym, ale to gmina... Wiem, że będzie dużo dyskusji, będzie pewnie uciekanie od tego tematu, ale powinien pojawić się jakiś podmiot, który będzie gwarantował właścicielom tych milionów pustostanów to, że ktokolwiek się wprowadzi, będzie później płacił. To z mojej strony tyle. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Katarzyna Ueberhan (Lewica):

Dziękuję.

Czy jeszcze ktoś z państwa chciałby zadać pytanie? Ma jakiś komentarz? Tak, pani poseł, proszę.

Poseł Marta Stożek (Razem):

Chciałabym się dowiedzieć, czy w ogóle jesteśmy w stanie monitorować liczbę lokatorów mieszkań – mieszkań komunalnych i socjalnych – w największych polskich miastach? Bo obserwując ten proces z perspektywy Wrocławia, odnoszę wrażenie, że dla włodarzy miast najgorszym dopustem są lokatorzy. Wrocław buduje mieszkania na wynajem, ale wynajmuje je tylko na umowy o najem instytucjonalny czy okazjonalny. Te osoby nie mogą się tam nawet zameldować. To są rozwiązania w mieście, z którego pochodzę. Oprócz tego miasto planuje do 2030 r. pozbyć się kolejnych 3 tys. mieszkań komunalnych, tłumacząc, że w zamian za to wybuduje TBS-y. Tylko to jest zupełnie inna oferta. Chyba powinniśmy się zastanowić nad tym, jak wymóc na miastach utrzymywanie, finansowanie lokali komunalnych, nie tylko socjalnych. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Katarzyna Ueberhan (Lewica):

Dziękuję.

To akurat też ciekawe pytanie. Czy jeszcze ktoś z państwa? Tak, proszę. Proszę się przedstawić do mikrofonu.

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP Jerzy Jankowski:

Dzień dobry, Jerzy Jankowski, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

Pani przewodnicząca, panie ministrze, szanowni państwo, przygotowując się do tego spotkania, analizowaliśmy sprawę problemów związanych z eksmisją. Problem eksmisji osób niewywiązujących się ze swoich obowiązków płatniczych na rzecz zarządców budynków jest wielowarstwowy i nie ma jednoznacznego rozwiązania. Dlaczego? Mieszkanie jest dobrem towarowym. Każdy, kto ma towar, wie, że za niego trzeba płacić. Równocześnie mieszkanie jest dobrem społecznym. Nikt nie wyrzuci człowieka dlatego, że nie może płacić za mieszkanie, bo stracił pracę albo nie ma dochodu. Po trzecie, mamy zjawisko takie, że dzisiaj mamy układ niepłacenia i zaległości czynszowe, a w konsekwencji eksmisja, i wcale nie jest nakierowane na osoby z tzw. sfery budżetowej – emerytów i rencistów. W większości przypadków to są biznesmeni, bo to jest najtańszy kredyt, jaki w Polsce można dostać – nie płacimy za mieszkanie, występujemy do sądu, a w sądzie, jak przegra rozprawę, zapłaci zaległości i dalej ma mieszkanie. Wszyscy normalnie płacący kredytują tych gości, tak to jest. W związku z tym trzeba się zastanowić i wypracować jakieś rozwiązanie.

Faktem jest – to wywołało wielkie burze – że kiedy była namiętna debata na temat eksmisji na bruk, trzeba sobie uczciwie powiedzieć, prawie o 25% spadły zaległości. Ludzie zaczęli płacić, bo się bali. Taka jest prawda. Wydaje się, że te rozwiązania, o których mówił pan minister, czyli droga sądowa, są prawidłowe. Jaki wniosek? Proponujemy rozważenie prostej sprawy: należy kierować pomoc do tych osób, które utraciły możliwość płacenia za mieszkanie z przyczyn od siebie niezależnych – choroba, utrata pracy – nawet do 100% czynszu. Natomiast należy być bezwzględny w stosunku do tych, którzy mogą płacić czynsz, a tego nie robią, albo dewastują mieszkanie. Łącznie z eksmisją na bruk.

Związek Miast Polskich przedłożył informację – jest ona państwu znana – że dług wewnętrzny sektora mieszkaniowego wynosi ponad 5 mld zł, z czego w spółdzielniach mieszkaniowych ponad 2 mld zł. Czyli każdy członek spółdzielni jest zadłużony na 12 tys., mimo że regularnie płaci. To jest jedna rzecz.

Druga rzecz, o czym mówił pan minister parę tygodni temu czy może wcześniej, nie pamiętam, trzeba wreszcie skończyć z systemem protekcyjno-lapówkarskim. Gminy mówią, że nie mają mieszkań komunalnych i dają 90% bonifikatę, żeby ludzie wykupili mieszkanie. Dlaczego? Powiem dlaczego. Bo jak ludzie założą wspólnotę, to już nie jest to problem gminy, to już wspólnota się musi martwić nienaprawionym dachem, elewacją. Przecież jesteście wspólnotą. Z budżetu przeznaczane są pieniądze na mieszkania komunalne, a liczba mieszkań komunalnych spada. Czyli gminy budują i sprzedają. Wreszcie trzeba to powiedzieć: jeżeli chcą sprzedawać, proszę bardzo, ale za 100% wartości, a pieniądze powinny zostać w sektorze mieszkaniowym, a nie wyciąganie ręki, przychodzenie na Wiejską: „A ile gmina dostanie pieniędzy? Bo my jako Związek Miast Polskich nie możemy tego realizować.”. Czas, żeby samorządowcy zrozumieli,

że mają realizować to, co ludzie chcą. Oni nie są bytem samym w sobie. Sprzedają te mieszkania i robią tego typu interesy.

Prosiłbym więc o rozważenie dwóch rzeczy. Wszędzie tam, gdzie człowiek wpadł w jakąś tragiczną sytuację – czyli nie ma pracy, jest chory – gmina mogłaby przyznać 100% dodatku mieszkaniowego pokrywającego czynsz. Wtedy zachodzi sytuacja, o której mówił pan poseł: jeżeli będę miał mieszkanie prywatne i wynajmuję je człowiekowi, który stracił pracę albo zachorował, ale gmina za niego zapłaci, to jest mi ganc egal, kto mi płaci. Ważne, żebym dostał swoje pieniądze. To jest pierwsze rozwiązanie.

Drugie rozwiązanie to powiedzieć gminom „stop” w kwestii każdego ruchu związanego ze sprzedażą mieszkań, kiedy obniża się wartość mieszkania poprzez bonifikaty. Z praktyki wiem, co dzieje się później – przychodzą wybory samorządowe, a rada gminy tworzy regulamin i ogłasza: „Będziemy udzielali bezzwrotnej dotacji wspólnotom mieszkaniowym”, licząc, kto na kogo zagłosuje. To numer stary jak świat i wreszcie trzeba z tym skończyć. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Katarzyna Ueberhan (Lewica):

Dziękuję za ten ciekawy głos.

Czy jeszcze ktoś z państwa z sali? Tak, proszę. Pan Jerzy Płókarz, proszę. Pan zgłasza się do głosu? To proszę, oddaję panu głos.

Prezes Krajowego Sztabu Ratownictwa Społecznej Sieci Ratunkowej Jerzy Płókarz:

Uprzejmie dziękuję.

Pani przewodnicząca, Wysoka Komisjo, pani minister, szanowni państwo, my jako organizacja – Krajowy Sztab Ratownictwa Społecznej Sieci Ratunkowej – zajmujemy się również obroną praw człowieka, praw obywatelskich i spotykamy się właśnie z takimi przykrymi sprawami, jeżeli chodzi o eksmisje. Chciałem zwrócić uwagę na, w mojej ocenie, bardzo ważki problem, a mianowicie, jeżeli eksmituje się osobę, która była właścicielem nieruchomości, z której jest eksmitowana, to ta osoba nie ma uprawnień lokatora. W efekcie sąd nie może przyznać lokalu socjalnego, mimo że mamy do czynienia z sytuacją, gdzie lokal socjalny jak najbardziej powinien być przydzielony.

Możemy mieć do czynienia z sytuacją – a to są z życia wzięte sytuacje – gdzie osoba ze znacznym stopniem niepełnosprawności, z ciężką chorobą obturacyjną płuc, po dwóch zawałach jest eksmitowana na bruk, ponieważ lokal socjalny nie przysługuje właścicielowi nieruchomości, z której jest eksmitowany. Myślę, że jest to bardzo poważne niedopatrzenie legislacyjne i należałoby jak najszybciej wystąpić z inicjatywą, żeby objąć taką ochroną również właścicieli nieruchomości. Oni niczym się nie różnią w sytuacji życiowej od lokatora, który nie był właścicielem nieruchomości.

Przy okazji też zauważyliśmy pewien problem. Niestety są też przykre sytuacje, które moim zdaniem nie powinny mieć miejsca. Rozumiejąc oczywiście to, że po jednej stronie jest wierzyciel mający swoje prawa, a po drugiej dłużnik, który nie wykonał zobowiązań, spotkaliśmy się z sytuacją, w której komornik wskazuje mieszkanie... Komornik – współpracujący, jak ustaliliśmy, z tym samym właścicielem kilku kamienic – w sprawach eksmisyjnych wskazuje dosłownie kłitkę o powierzchni 5–6 m². Faktem jest, że jest tam kran z bieżącą wodą, ale cena za taki lokal jest horrendalna, a jest nią obciążany eksmitowany chory człowiek. Uważam, że konieczna jest regulacja prawna, która uniemożliwi komornikom akceptowanie takich lokali zastępczych. Szczególnie, że koszt ich najmu odpowiada cenie luksusowego apartamentu, a nawet willi czy domku jednorodzinnego. Komornik nie powinien wprowadzać do takiego lokalu dłużnika, który i tak już jest w trudnej sytuacji życiowej i materialnej, bo jego majątek już został zlicytowany.

Tak że prosiłbym, żeby nad tymi dwiema rzeczami państwo posłowie się zastanowili – nad jakąś inicjatywą ustawodawczą. Bo te problemy na co dzień, zdajmy sobie sprawę, dotyczą wielu osób, często w tragicznej sytuacji zdrowotnej i życiowej. Tak że jest to naprawdę pilna sprawa. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Katarzyna Ueberhan (Lewica):

Dziękuję bardzo za ten głos.

Czy jeszcze ktoś z państwa z sali, ze strony społecznej? Nie widzę.

W takim razie prosiłabym o odniesienie się do tych uwag, chociaż myślę, że najwięcej głosów dotyczyło de facto nie tyle samych procedur, co w ogóle mieszkań komunalnych i socjalnych. To były ciekawe pytania dotyczące mechanizmu sprawdzania dochodów czy kwestii wyprzedaży

zasobu komunalnego przez miasto i gminy. Oddaję głos panu ministrowi Lewandowskiemu. Czy może w tym zakresie są prowadzone albo planowane jakieś prace? Proszę bardzo. Chodzi o prace legislacyjne.

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

Dziękuję bardzo, pani przewodnicząca.

Szanowni państwo, to dzisiaj wybrzmiało na tej sali. Padały różne głosy, z jednej strony skierowane – i mam wrażenie, że taka była intencja zwołania tej Komisji – na wywołanie dyskusji na temat tego, czy ochrona praw lokatorów dzisiaj jest wystarczająca, z drugiej – głosy, które, powiedziałbym, przeważają... Odpowiadając też pani przewodniczącej na pytanie, czy do ministerstwa właściwego do spraw ustawy o ochronie praw lokatorów wpływają rekomendacje dotyczące zmiany ustawy – tak, wpływają. Ale powiedziałbym, że w 90% dotyczą one rozluźnienia tej ochrony, a nie jej wzmocnienia. I to dzisiaj wybrzmiało. Mówiła też o tym przedstawicielka rzecznika praw obywatelskich, zwracając uwagę na to, że z kolei do rzecznika zwracają się właściciele lokali, którzy w ich rozumieniu – nie oceniam, czy tak rzeczywiście jest, czy nie – są pokrzywdzeni, rzeczywiście zadłużają się, muszą płacić za media, nie mogą eksmitować tej osoby. Jeżeli więc miałbym dzisiaj ważyć, to myślę, że mamy zdecydowanie więcej głosów, żeby tę ochronę praw lokatora rozluźnić, a nie podnieść ją na wyższy poziom. To jest pierwsza uwaga.

Druga uwaga. Na ochronę praw lokatora – słusznie zwrócił na to uwagę pan poseł – trzeba patrzeć w kontekście tego, którego lokatora chronimy. Czy tego, który już dzisiaj ma to mieszkanie, czy tego, którego na to mieszkanie nie stać, a który aspiruje na przykład do zasobu komunalnego czy też prywatnego? A jest to ważne z tej perspektywy, że wysoki poziom ochrony praw lokatora, niewątpliwie ma wpływ na podaż mieszkań na rynku najmu. Ma wpływ na to, czy prywatny właściciel decyduje się kierować swój lokal na rynek najmu, czy na przykład – cytując wypowiedzi prywatnych właścicieli – nie chce mieć problemów i utrzymuje przez kilka lat pusty lokal, który sobie poczeka na dziecko, na wnuka i nie będzie wynajęty. Mówiąc więc o ochronie praw lokatorów, nie możemy tracić z pola widzenia interesu tych lokatorów, którzy właśnie przez wysoki poziom ochrony dzisiaj nie mają dostępu do takiej liczby lokali i na takich warunkach, na których mogliby go mieć.

Jakie decyzje kierunkowe podjęliśmy, mając pełną świadomość wrażliwości tematu, którym się zajmujemy? Otóż, szanowni państwo, podjęliśmy decyzję przede wszystkim o działaniach skierowanych na zwiększenie podaży mieszkań przede wszystkim publicznym, społecznym, także spółdzielczym, tworząc warunki do rozwoju spółdzielczości. Bo dopiero w momencie, w którym ten rynek podaży mieszkań... Jeżeli tych mieszkań na rynku najmu będzie bardzo dużo, będzie miało to wpływ na dostępność cenową tych lokali. Wtedy też łatwiej otworzyć dyskusję na temat ochrony praw lokatora i czy z pewnego standardu nie zejść. Nie wolno tych procesów odwrócić, bo doprowadzimy do sytuacji, której z całą pewnością byśmy nie chcieli.

Pan poseł mówił o pustostanach. Posłużę się przykładami i inicjatywami legislacyjnymi, które już podjęliśmy. Nie chcę wchodzić w polemikę, czy tych pustostanów jest milion, dwa miliony. Myślę, że dość dużym błędem obarczone są te szacunki, które pojawiają się w przestrzeni publicznej. Co robimy? Rozwijamy na przykład instytucję społecznej agencji najmu. To jest instytucja, która jest afiliowana przy samorządzie, która wydierżawia lokal od prywatnego właściciela, podnajmuje ten lokal osobie potrzebującej i, co ważne, może także w ramach tego podnajmu zastosować dopłatę do czynszu, którą dostaje ze środków rządowych. Ich dysponentem jest Bank Gospodarstwa Krajowego.

Klasycznym przykładem osób, do których może być to kierowane, są chociażby wspomniane dzisiaj w trakcie dyskusji matki z dzieckiem, które mają zdolność zapłaty czynszu, ale które mają problem z wynajęciem mieszkania, bo jeżeli już ktoś zdecyduje się wynająć mieszkanie takiej osobie, to oczekuje bardzo wysokiego czynszu, który zrekompensuje poziom ryzyka w sytuacji, w której taka rodzina zdecydowałaby się nie płacić. W SAN nie mamy takiego problemu. Właściciel wydierżawia mieszkanie SAN-owi, wszelkie ryzyka windykacyjne, zapłaty tego czynszu, są po stronie SAN-u afiliowanego przy samorządzie. My jako strona rządowa, poza zapewnieniem odpowiedniego instrumentarium prawnego dla rozwoju instytucji SAN-u... SAN-y mogą prowadzić organizacje pozarządowe, spółdzielnie mieszkaniowe, spółki komunalne. W nowych ustawach wprowadzamy, że mogą to prowadzić także zwykłe wydziały w urzędzie tak, żeby nie budować tutaj niepotrzebnych barier.

W przypadku SAN-ów, co ważne, wprowadzamy też mechanizm – uchylę rąbka tajemnicy – w ustawach, o których wspomniałem, które mają zwiększyć skokowo podaż mieszkań, jeżeli bogate gminy... Może inaczej. Dzisiaj jeżeli gmina chce wybudować nowe mieszkanie komunalne,

może dostać 80% bezzwrotnego wsparcia na tę budowę. W nowej ustawie wprowadzamy zasadę, że ten grant będzie na poziomie 60%, a jeżeli gmina będzie chciała mieć wyższy poziom finansowania, to będzie musiała się wykazać pozyskaniem mieszkań do zasobu publicznego w ramach społecznej agencji najmu. Mówimy więc: „Gmino, wyciągasz ręce do rządu, chcesz dostać wyższy bezzwrotny grant, wykaż się aktywnością, pozyskaj mieszkania od prywatnych właścicieli”. Dwie strony wygrywają. Te mieszkania już są, one są do dyspozycji, są dzisiaj puste. Osoby potrzebujące w szybszym trybie mogą dostać pomoc mieszkaniową. Win-win, wszyscy są zadowoleni.

Pan poseł wspominał też o weryfikacji dochodowej. Dziękuję za to pytanie. Robimy to. W ustawie, która, myślę, że w perspektywie dwóch, trzech tygodni trafi na posiedzenie Rady Ministrów, dokonujemy zmiany polegającej na tym, że wprowadzamy weryfikację dochodową wszystkich lokatorów zasobów komunalnych niezależnie od tego, kiedy taka umowa została zawarta.

Dzisiaj w przepisach mamy tę weryfikację. W poprzedniej kadencji takie przepisy zostały przyjęte. Ale tylko tę weryfikację ustalono na przyszłość, czyli dla wszystkich umów, które zostały zawarte po kwietniu 2019 r. Nomen omen weryfikacja dochodowa i skutek związany z tą weryfikacją, a więc podwyżka czynszu dla osób więcej zarabiających, jest niesprawiedliwa, bo ona powoduje, że nawet przy niewielkim przekroczeniu, można dojść stawką czynszu komunalnego do 8% wartości odtworzeniowej. To jest bardzo dużo. To wręcz zmusza, przepraszam za kolokwializm, tych, którzy są weryfikowani, do kombinowania.

My wprowadzamy tę podwyżkę dla wszystkich, ale ona będzie proporcjonalna. A więc w proporcji do przekroczenia progu zapłacisz wyższy czynsz. Mało tego, te progi, od których ta weryfikacja będzie prowadzona, ustalamy na poziomie krajowym. A więc w sytuacji, jeżeli gmina na przykład zaniżyła te progi dochodowe... Niestety tak się czasami dzieje, gminy zaniżają progi dochodowe i twierdzą, że u nich nie ma problemu braku dostępnych mieszkań, bo nie ma kolejki, bo niewiele jest osób spełniających te progi dochodowe albo są tylko takie, które kombinują, przepraszam, gdzieś tam pracują na szaro, nie wykazując oficjalnie dochodów. Wprowadzamy więc te progi na poziomie krajowym i przekroczenie tych progów przy weryfikacji dochodowej, która ma następować nie rzadziej niż raz na 3 lata, będą podwyżki. Te osoby mogą wtedy dorzucać się do systemu, będą płaciły proporcjonalnie więcej, system będzie sprawiedliwy.

Pani poseł pytała także o sytuację wrocławską. Ten najem instytucjonalny, jeżeli chodzi o zasoby, jak się domyślam, dotyczy raczej TBS, najmu instytucjonalnego z dojściem do prawa własności. Bo w samym mieszkaniowym zasobie gminy, a więc tym, który stanowi własność gminy i spółek gminnych, nie stosuje się najmu instytucjonalnego. Tam się stosuje umowę na czas nieokreślony, w przypadku najmu socjalnego na czas określony do 3 lat.

Na każdym ze spotkań z samorządowcami mówię jedną rzecz czy idę z prostym przekazem: budować, remontować, nie sprzedawać. Jeżeli będziemy mieli dużo zasób samorządowy, dobrze zarządzany, remontowany – a państwo daje naprawdę rekordowe w tej chwili środki także na remonty – to też gmina będzie mogła prowadzić mądrą politykę mieszkaniową.

Kwestia, o której kilku wątkach już powiedziałem, a na które zwraca uwagę prezes Jankowski. W obszarze spółdzielczości mieszkaniowej, także zresztą na skutek wniosku związków rewizyjnych, zmieniamy – jak pan prezes wie – te zasady. Jeżeli ktoś uporczywie nie płaci, a przed prawomocnym rozstrzygnięciem sądu zapłaci, i tak będzie mógł być pozbawiony prawa spółdzielczego. Taką nieuczciwą osobę będziemy mogli więc z zasobu spółdzielczego także usunąć.

Już dzisiaj, bo też musimy mieć tego świadomość, jeżeli jest zasądzone prawo do lokalu socjalnego, a gmina go nie dostarcza z uwagi na brak tych lokali socjalnych, właścicielowi przysługuje odszkodowanie. Nie jest to instytucja i rozwiązanie idealne, jasne. Bo jeżeli właściciel ma inny plan na nieruchomości, to nie może dysponować tą nieruchomością. Ale z drugiej strony jest jakiś ekwiwalent czynszu rynkowego, płatny niestety już po upływie roku, a więc nie ma tych bieżących wpływów – to też jest pewien problem. Ale z drugiej strony mamy samorządy, na które został ten obowiązek nałożony. Znam samorządy, które płacą dzisiaj wielomilionowe czy ponaddziesięciomilionowe odszkodowania rocznie, za brak dostarczenia lokalu socjalnego. Musimy więc też te wszystkie interesy bronić, również interes samorządów terytorialnych.

Konkludując, skupiamy się na zwiększeniu podaży mieszkań, optymalnym wykorzystaniu tych mieszkań, które są na rynku. Podjęliśmy też działania skierowane na legislacyjne stworzenie centralnej ewidencji lokali, która w pierwszej kolejności da nam odpowiedź nie tyle, ile mamy tych lokali komunalnych, ale w jaki sposób są one wykorzystywane. Bo wiedzę o tym, ile tych lokali jest, mamy. Natomiast jak one są wykorzystywane, ile mija czasu od zwolnienia lokalu do ponownego zasiedlenia, to jest kluczowa wartość. Często w Polsce jest to grubo ponad rok,

ponad 2 lata. Chcemy mieć tę wiedzę, żeby powiązać ją z instrumentami dopłatowymi. Czyli krótko mówiąc, jeżeli samorząd będzie chciał pieniądze bezzwrotne na finansowanie polityki mieszkaniowej, będzie musiał wykazać się mądrą polityką w zakresie zarządzania, remontowania tego, co już dzisiaj ma.

W tej chwili, tak jak powiedziałem, w opracowaniu mamy 15 ustaw. Dość powiedzieć, że w perspektywie najbliższego miesiąca na Radę Ministrów trafi 6 dużych ustaw mieszkaniowych. Tak że tu naprawdę się dzieje. Moglibyśmy o tym, pani przewodnicząca, długie godziny dyskutować. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Katarzyna Ueberhan (Lewica):

To może zrobimy o tym osobne posiedzenie Komisji – tylko na ten temat, chętnie.

Dobrze, czy jeszcze ktoś z państwa zaproszonych gości chciałby się odnieść do pytań, które padły na sali? Czy jeszcze ktoś z osób zadających pytania? Rozumiem, że wszyscy są usatysfakcjonowani odpowiedziami, które dostaliśmy. Pan poseł Kandyba chciał o coś dopytać? Proszę.

Poseł Piotr Kandyba (KO):

Tak, bo szczerze mówiąc, nie byłem świadomy społecznej agencji najmu. To jest faktycznie coś fajnego, co może nam poprawić sytuację. Czy wiemy, ile takich agencji na terenie Polski powstało i – wspierając tę inicjatywę, tak jak pan minister mówił – jak przewidujemy rozwój tej instytucji?

Przewodnicząca poseł Katarzyna Ueberhan (Lewica):

Proszę, panie ministrze. Dziękuję.

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

SAN-ów jest w tej chwili kilkanaście. To jest proces, musimy mieć tego świadomość. Na każdym spotkaniu samorządowcami, w którym uczestniczę, przekonuję do tworzenia SAN-ów. Ale wyszedłem z założenia, że najłatwiej przemówić przez kieszeń. Jeżeli samorząd będzie chciał dostać 80% dofinansowania na nowe mieszkanie, to będzie musiał wykazać się pozyskaniem mieszkań z rynku, m.in. w ramach społecznej agencji najmu. Jeżeli będzie chciał wybudować 100 nowych mieszkań, będzie musiał pokazać, że 30 z nich, a dokładnie 33 – bo to jest 1:3 – czyli że 33 pozyskał w ramach SAN-u, zintegrowanych planów inwestycyjnych albo lokalu za grunt. Chcemy, żeby samorządy zaczęły prowadzić mądrą politykę i sięgały po mieszkania, które już są. Bo one są na wyciągnięcie ręki, nie trzeba ich budować. Można tej pomocy mieszkaniowej udzielić niemalże od zaraz, a wszyscy będą zadowoleni, również właściciele. Myślę, że to jest mądre. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Katarzyna Ueberhan (Lewica):

Dziękuję.

Pani minister Nowakowska, proszę.

Podsekretarz stanu w MRPiS Katarzyna Nowakowska:

To ja jedno zdanie, bo akurat na to pytanie też znam częściowo odpowiedź. Chciałam pana posła poinformować też, przekazać informację, że z funduszy europejskich Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej przekazało 30 miastom dotacje na rozwój społecznych agencji najmu. Te środki już prawdopodobnie do nich trafiły i te działania też są podejmowane, więc ta liczba też z tej perspektywy się zwiększy.

Przewodnicząca poseł Katarzyna Ueberhan (Lewica):

Dziękuję bardzo.

Dobrze, jeżeli nie ma już więcej głosów i pytań, w takim razie zamykam dyskusję. Na tym wyczerpaliśmy porządek dzienny tego posiedzenia.

Widzimy, że ta sprawa jest ważna, potrzebna, ale ważna jest też i potrzebna ochrona obu stron stosunku najmu i, tak jak usłyszeliśmy dzisiaj, konsekwencje działań dorosłych często ponoszą ci najślabi, czyli dzieci. Bardzo spodobało mi się stwierdzenie pana pełnomocnika prezesa Krajowej Rady Komorniczej, że prawo należy stanowić niebojaźliwie i nie lekkomyślnie. Mam nadzieję, że ta maksyma będzie nam w przyszłości również przyświecać.

Wszystkim państwu bardzo dziękuję za udział.

Zamykam posiedzenie Komisji.