



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DM-IV.054.5.2024
Warszawa, 29 października 2024 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Dotyczy: interpelacji nr 5162

Szanowny Panie Marszałku,

odpowiadając na interpelację nr 5162 wniesioną przez Posłów Dariusza Mateckiego, Sebastiana Kaletę, Marcina Warchoła, Dariusza Stefaniuka, Sebastiana Łukaszewicza oraz Michała Cieślaka w sprawie praw osób wynajmujących lokale mieszkalne, w porozumieniu z Ministrem Sprawiedliwości informuję, że Ministerstwo Rozwoju i Technologii monitoruje sytuację na rynku najmu lokali mieszkalnych, ze szczególnym uwzględnieniem lokali należących do osób prywatnych i analizuje zasadność wprowadzenia zmian do *ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725)*, dalej zwanej *uol*. Należy jednak podkreślić, że obecnie działania resortu koncentrują się na przygotowaniu rozwiązań prawnych dotyczących kredytu mieszkaniowego „na Start”.

Wskazać należy, że *uol* reguluje kilka rodzajów umów najmu, a każda z nich jest skierowana do innej grupy osób wynajmujących mieszkania. Standardowe umowy najmu zawierane na zasadach ogólnych są przeznaczone dla zasobu publicznego (przede wszystkim gmin) i z założenia silniej chronią lokatorów, w szczególności przed eksmisją.

Natomiast prywatni właściciele mieszkań mogą korzystać z umów najmu okazjonalnego (w przypadku osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali) oraz najmu instytucjonalnego (w przypadku właścicieli prowadzących działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali). Instytucje te wzmacniają pozycję właścicieli względem nierzetelnych najemców (np. zalegających z zapłatą czynszu, dopuszczających do powstania szkód w lokalu). Jednym z przejawów wzmocnienia pozycji właściciela w tej formule jest możliwość skorzystania z szybkiej ścieżki egzekucji i wyeksmitowania najemców, którzy nie wywiązują się z nałożonych na nich obowiązków. Najem okazjonalny, podobnie jak najem instytucjonalny, został bowiem wyłączony spod znacznej części przepisów *uol*, m.in. dotyczących sądowego trybu orzekania o eksmisji, uprawnienia do otrzymania lokalu w ramach najmu socjalnego, jak też uprawnienia do pomieszczenia tymczasowego.

Wyjaśnić też należy, że w przypadku umowy najmu okazjonalnego i instytucjonalnego, właściciel może uzależnić zawarcie tej umowy od wpłacenia przez najemcę kaucji w wysokości nieprzekraczającej sześciokrotności miesięcznego czynszu (art. 19a ust. 4 *uol*).

Powyższe zabezpiecza ewentualne straty właściciela związane z zaległościami w płatności czynszu przez najemcę powstałymi przed wypowiedzeniem umowy najmu, bądź szkodami poczynionymi w lokalu wymagającymi przeprowadzenia napraw lub remontu.

Co istotne, wysokość kaucji ustalana jest przez strony umowy, ale w praktyce nie przekracza ona 3-miesięcznego czynszu. Związane jest to z faktem, że najemcami są zazwyczaj osoby o ograniczonych dochodach, niepozwalających na zakup mieszkania, ani też nieposiadających zdolności, by ubiegać się o kredyt na ten cel. Biorąc pod uwagę obecne rynkowe stawki najmu, maksymalna wysokość kaucji odpowiadająca 6-miesięcznemu czynszowi w pełni zabezpiecza interesy wynajmującego oraz pozostaje w granicach finansowych możliwości najemcy. Rozwiązanie to wyważa interesy obu stron umowy i Ministerstwo nie widzi potrzeb wprowadzenia w tej mierze zmian.

Można jedynie zauważyć, że przewidziana w art. 6 *uol* możliwość pobrania kaucji w wysokości 12-krotności czynszu dotyczy przede wszystkim publicznego zasobu mieszkaniowego, gdzie stawki czynszu pozostają wielokrotnie niższe niż na rynku prywatnym. Inny jest też charakter umowy, która z zasady – o ile nie zaistnieją ustawowe przesłanki do wypowiedzenia umowy przez właściciela – jest kontynuowana dożywotnio.

Ponadto warto wskazać, że umowa najmu lokalu mieszkalnego jest umową nazwaną, uregulowaną w przepisach art. 659-692 *ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 i poz. 1237, dalej jako „k.c.”)* oraz *ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*. Zgodnie z art. 19 *uol* do ochrony praw lokatora do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Podobnie, stosownie do treści art. 690 k.c., do ochrony praw najemcy do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Przez lokatora w myśl art. 2 ust. 1 pkt 1 *uol* należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Stosownie do treści art. 6b ust. 1 *uol* najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku. Przesłanki wypowiedzenia umowy najmu są określone w art. 11 *uol*.

Stosownie do treści art. 11 ust. 2 ww. ustawy nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator:

1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub

2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub

3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub

4) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4.

Poza tym warto zwrócić uwagę na instytucję najmu okazjonalnego uregulowaną ww. ustawą o ochronie praw lokatorów, w ramach której do umowy najmu okazjonalnego lokalu załącza się w szczególności oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu wynajmującego, a ponadto najemca jest zobowiązany do wskazania lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu wynajmowanego - art. 19a i następane *uol*.

Powyższa regulacja skraca i ułatwia proces odzyskiwania lokalu. W tym przypadku nie jest bowiem konieczne wytoczenie przez wynajmującego powództwa o eksmisję, oczekiwanie na wyrok, jego uprawomocnienie, a następnie zaopatrzenie go w klauzulę wykonalności, lecz wystarczy wystąpić do sądu z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu, w którym najemca złożył oświadczenie o poddaniu się egzekucji, klauzuli wykonalności. Tytuł egzekucyjny w postaci aktu notarialnego zaopatrzony w klauzulę wykonalności stanowi w opisanej sytuacji podstawę egzekucji. Ponadto należy zauważyć, że w art. 14 i następnym *uol* - uregulowano zagadnienia proceduralne dotyczące treści orzeczenia w sprawie o opróżnienie lokalu, jak i kwestie ochrony przed eksmisją, np. poprzez wskazanie kategorii osób bezwzględnie uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego. Przy czym należy mieć na uwadze, że stosownie do treści art. 19e *uol* do najmu okazjonalnego lokalu przepisów ustawy nie stosuje się, z wyjątkiem art. 2, art. 6 ust. 3, art. 10 ust. 1-3, art. 11 ust. 2 pkt 1-3, art. 13, art. 18 ust. 1 i 2, art. 19a-19d oraz art. 25d pkt 2, z zastrzeżeniem że właściciel dokonał zgłoszenia, o którym mowa w art. 19b ust. 1. Natomiast art. 25d *uol* wskazuje w jakich przypadkach dłużnikowi nie przysługuje prawo do pomieszczenia tymczasowego.

W założeniu umowa najmu okazjonalnego ma zatem chronić właścicieli nieruchomości przed uporczywym zajmowaniem lokalu przez najemcę po rozwiązaniu umowy (vide K. Krzekotowska, M. Malinowska-Wójcicka [w:] K. Krzekotowska, M. Malinowska-Wójcicka, *Ochrona praw lokatorów i mieszkaniowy zasób gminy. Komentarz*, wyd. II, Warszawa 2021, art. 19a).

Przy czym zaznaczyć należy, że najem okazjonalny może być zawierany tylko z osobami, które mogą wskazać lokal zastępczy, w którym będą mogły zamieszkać w przypadku opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy o najem okazjonalny. Jeśli po wypowiedzeniu umowy najmu okazjonalnego najemca nie zwróci lokalu dobrowolnie i dojdzie do egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu na podstawie aktu poddania się egzekucji, eksmisja będzie wykonywana według ogólnych zasad wynikających z art. 1046 § 51 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - *Kodeks postępowania cywilnego* (Dz.U. z 2023 r. poz. 1550 z późn. zm., dalej jako „k.p.c.”), ponieważ dłużnikowi nie będzie przysługiwało ani prawo do najmu socjalnego, ani prawo do tymczasowego pomieszczenia (vide art. 25d pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów). W świetle art. 1046 § 51 k.p.c. komornik usunie dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, wskazanej na wniosek komornika przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

W odniesieniu do eksmisji prowadzonej w oparciu o przepisy k.p.c., przede wszystkim należy wskazać na szczególne reguły dotyczące egzekucji lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb

mieszkaniowych dłużnika. Zgodnie bowiem z art. 1046 § 4 k.p.c.: Wykonując obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika uprawnienie dłużnika do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub prawo do lokalu zamiennego, komornik usunie dłużnika do innego lokalu lub pomieszczenia, do którego dłużnikowi przysługuje tytuł prawny i w którym może on zamieszkać. Jeżeli dłużnikowi nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może zamieszkać, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, na wniosek komornika, wskaże dłużnikowi tymczasowe pomieszczenie. Kolejną gwarancję w tym względzie przewiduje ww. § 51 w art. 1046 k.p.c., w myśl którego dopiero jeśli dłużnikowi nie służy prawo do tymczasowego pomieszczenia, komornik usuwa dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki, która zapewnia miejsca noclegowe.

Wyżej wskazane regulacje ustawowe mają na celu zapewnienie kompromisu pomiędzy prawami i obowiązkami najemców i wynajmujących.

Odnosząc się natomiast bezpośrednio do pytania nr 4, tj.: „Jakie kroki zostaną podjęte w celu przyspieszenia procesów sądowych dotyczących sporów między wynajmującymi a najemcami, aby właściciele nieruchomości mogli szybciej odzyskiwać swoje nieruchomości?” wskazuję, że Ministerstwo Sprawiedliwości na bieżąco analizuje praktyczne funkcjonowanie pozostających w jego gestii obowiązujących rozwiązań prawnych w aktualnej sytuacji społecznej i gospodarczej, również na skutek zgłaszanych uwag i postulatów. Podejmowane prace legislacyjne w obszarze przepisów Kodeksu postępowania cywilnego nakierowane są m.in. na maksymalne usprawnienie postępowań sądowych. Na uwagę zasługuje jednakże fakt, że przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów wprowadzają rozwiązania, które w sposób szczególny chronią wybrane najsłabsze kategorie lokatorów przed eksmisją na tzw. „bruk”, a tym samym chronią przed bezdomnością, realizując tym samym wynikający z przepisów Konstytucji RP obowiązek uchwalenia ustawy regulującej ochronę praw lokatorów (vide art. 75 i 76 Konstytucji RP).

„Pierwszym ze szczegółowych zadań państwa podejmowanym w ramach prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli jest przeciwdziałanie bezdomności. Jest to sytuacja, w której potrzeby mieszkaniowe obywatela nie są zaspokojone, bowiem nie ma on możliwości korzystania z lokalu spełniającego wymagania stawiane lokalom mieszkalnym. Bezdomność godzi bezpośrednio w godność człowieka, stąd eksmisja obywatela na bruk jest niekonstytucyjna, ale jego eksmisja do schroniska, noclegowni lub innych pomieszczeń socjalnych dla bezdomnych, które są urządzane i prowadzone przez władze publiczne właśnie w celu zapobiegania bezdomności, spełnia minimalny standard wynikający z art. 75 ust. 1 (zob. TK – K 11/00). Drugim zadaniem państwa, wskazanym w komentowanym przepisie, jest wspieranie rozwoju budownictwa socjalnego. Chodzi o wsparcie polegające zarówno na budowie lokali socjalnych, jak i adaptacji istniejących lokali na cele socjalne. W obu wypadkach jest to wsparcie przede wszystkim finansowe, tyle tylko, że nie kierowane bezpośrednio do osób potrzebujących, lecz mające bardziej ogólny charakter i zmierzające do stworzenia zasobu mieszkaniowego, z którego korzystać będą osoby niebędące w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych.” (M. Florczak-Wątor [w:] Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz, wyd. II, red. P. Tuleja, Warszawa 2023, art. 75).

Konieczność badania z urzędu przez sąd, czy osobom eksmitowanym należy przyznać prawo do zawarcia umowy w ramach najmu socjalnego, jak i potrzeba zapewnienia oraz wskazania przez gminę odpowiedniego lokalu w ramach najmu socjalnego, opóźniają moment

doprowadzenia do przymusowego opróżnienia mieszkania zajmowanego przez najemcę, który nie wywiązuje się ze swoich obowiązków związanych z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu. Jednakże na uwagę zasługuje fakt, że w sytuacji, gdy gmina nie zaoferowała uprawnionemu dłużnikowi lokalu w ramach najmu socjalnego w odpowiednim terminie, właścicielowi lokalu zgodnie z ww. art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów przysługuje prawo do otrzymania od gminy, na podstawie art. 417 k.c., stosownego odszkodowania. Poza tym sądy co do zasady są zobligowane do przeciwdziałania przewlekłości postępowania i dążenia do tego, aby rozstrzygnięcie sprawy nastąpiło na pierwszym posiedzeniu, jeżeli jest to możliwe bez szkody dla jej wyjaśnienia (art. 6 § 1 k.p.c.). Ponadto należy wskazać, że w razie stwierdzenia przewlekłości postępowania, strona może na zasadach ogólnych domagać się przyznania przez sąd stosownej sumy pieniężnej z tytułu naruszenia prawa do przeprowadzenia postępowania bez zbędnej zwłoki, tj. na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 czerwca 2004 r. o skardze na naruszenie prawa strony do rozpoznania sprawy w postępowaniu przygotowawczym prowadzonym lub nadzorowanym przez prokuratora i postępowaniu sądowym bez nieuzasadnionej zwłoki (Dz. U. z 2023 poz. 1725).

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Jacek Tomczak

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. L 119 z 4 maja 2016 r., z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuję, że:

1.Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: kancelaria@mrit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRPiT/SkrytkaESP. Wykonującym obowiązki administratora jest Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa.

2.Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu praw, może się Pani/Pan kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych w MRiT wysyłając informację na skrzynkę: iod@mrit.gov.pl.

3.Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. c) RODO tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, na podstawie Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, ustawy z dnia 9 maja 1996 r. o wykonywaniu mandatu posła i senatora (Dz. U. z 2024 r. poz. 907), oraz w związku z § 162 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. - Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806) oraz art. 193 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. - Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M. P. z 2022 r. poz. 990).

4.Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interwencję poselską lub senatorską lub interpelację/zapytanie poselskie.

5.Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:

- organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa (np. na żądanie sądów, urzędów skarbowych, Prokuratury lub Policji);
- inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Rozwoju i Technologii (np. podmioty świadczące usługi prawne, dostawcy systemów informatycznych i usług IT oraz telekomunikacyjnych, operatorzy pocztowi i kurierzy).

6.Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania tj. do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane, a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164 ze zm.) – przez czas określony w tych przepisach.

7.Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.

8.Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.

9.Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interpelację/zapytanie/interwencję.

10.W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące prawa:

- prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii zgodnie z art. 15 RODO;
- prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych, jeśli są błędne lub nieaktualne, zgodnie z art. 16 RODO;
- prawo do ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z art. 18 RODO.

11.W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.