



MINISTER BUDOWNICTWA

BM-1/053-K-440/06

SEKRETARIAT  
Biura Prac Senackich  
Wpłynęło dn. 27.07.06  
nr. 5433 podpis

Pan  
**Bogdan Borusewicz**  
Marszałek Senatu  
Rzeczypospolitej Polskiej

*Szczyry Panie Marszałku,*

odpowiadając na oświadczenie Pana Senatora Zbigniewa Romaszewskiego złożone na 14 posiedzeniu Senatu RP w dniu 6 lipca br., uprzejmie wyjaśniam co następuje.

Zgodnie z art. 678 § 1 Kodeksu cywilnego w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy.

Zatem najemcy lokali mieszkalnych oraz aktualny właściciel budynku w którym te lokale się znajdują podlegają przepisom ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

Oznacza to, że najemcy lokali mieszkalnych podlegają ochronie polegającej m.in. na tym, że wypowiedzenie umowy najmu może mieć miejsce jedynie w przypadkach określonych w ww. ustawie.

W związku z powyższym rozwiązanie umów najmu w opisanej sytuacji oraz zastosowanie opłat z tytułu bezumownego korzystania z lokali nie znajduje uzasadnienia.

Natomiast w kwestii ustalania wysokości czynszów wyjaśniam, że w stanie prawnym powstałym po ogłoszeniu orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 kwietnia 2005 r., sygn. K 4/05 (Dz. U. z dnia 26 kwietnia 2005 r. Nr 69, poz. 626) mają zastosowanie przepisy określające zasady dokonywania podwyżek czynszów zawarte w art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów (...).

Zgodnie z ustawą, termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy.

1375  
SEKRETARIA SENATU  
BIURO PREZYDIALNE  
Wpłynęło dn. 26.07.06  
nr. 4087 podpis

Warszawa, dnia 25 lipca 2006 r.

Natomiast zgodnie z tymi zasadami, jeżeli w wyniku podwyżki wysokość czynszu w skali roku przekroczy próg 3% wartości odtworzeniowej lokalu, to taka podwyżka może mieć miejsce wyłącznie w uzasadnionych przypadkach.

W takim przypadku właściciel na żądanie lokatora jest obowiązany przedstawić mu na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację. Jednocześnie przewidziana jest możliwość kwestionowania przez lokatora zarówno zasadności jak i wysokości podwyżki oraz rozstrzygnięcia sporu w drodze postępowania sądowego, przy czym ciężar udowodnienia zasadności takiej podwyżki spoczywa na właścicielu. Do czasu rozstrzygnięcia sporu przez sąd lokator obowiązany jest do zapłaty czynszu w dotychczasowej, niepodwyższonej wysokości.

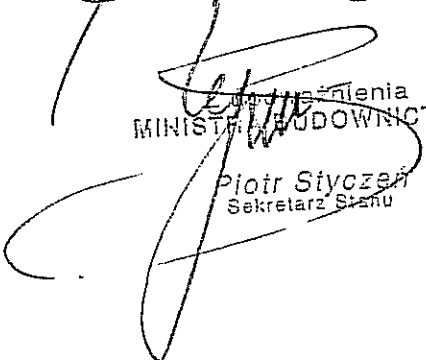
Na terenie m.st. Warszawy aktualnie 3% wartości odtworzeniowej wynosi 10,17 zł/m<sup>2</sup>, zatem w przypadku podwyżek czynszów powyżej tej stawki, lokator może korzystać z uprawnień, o których mowa wyżej.

Odpowiadając na pytanie skierowane do ministra budownictwa: „*jakie działania dotyczące ochrony obywateli mają być podjęte w najbliższym czasie ? Bo sytuacja jest drastyczna.*” uprzejmie informuję, iż niezależnie od przedstawionych wyjaśnień został przygotowany projekt nowelizacji ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Projekt ten m.in. określa kryteria na podstawie których sądy powszechne mają dokonywać kontroli podwyżek czynszów i opłat za używanie lokali. Proponowane zmiany mają doprowadzić do sytuacji korzystnej z punktu widzenia praw i obowiązków zarówno właścicieli jak i lokatorów.

Aktualnie wymieniony projekt został przyjęty przez Komitet Rady Ministrów i oczekuje na rozpatrzenie przez Radę Ministrów.

*Z Powrotem*

  
Kancelaria  
MINISTRA BUDOWNICTWA  
Piotr Styczeń  
Sekretarz Stanu