**Prawa lokatorów pójdą do remontu?**

**Ustawa o ochronie praw lokatorów doczeka się prawdopodobnie dużych zmian. Niektóre z nich mogą wzbudzić kontrowersje oraz niemały opór.**

**Plany sporej zmiany zasad najmu mieszkań komunalnych pojawiały się już około dziesięć lat temu. Jednak nowelizacja przepisów wprowadzona 21 kwietnia 2019 r. była o wiele skromniejsza od początkowych założeń. Przypomnijmy, że wówczas wprowadzono weryfikację dochodową najemców i możliwość podwyższenia czynszu najemcom lokali komunalnych z wyższym dochodem. Jednak nowe zasady objęły tylko umowy zawierane od kwietnia 2019 r. Teraz mówi się o szerzej zakrojonych zmianach, które mogą objąć cały zasób mieszkań komunalnych liczący około 600 000 wynajmowanych lokali. Warto przyjrzeć się propozycjom, które na pewno mogą wzbudzić opór środowisk lokatorskich. Znacznie cieplej będzie przyjęta propozycja najmu senioralnego, o której również piszemy.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Propozycja najmu senioralnego zapewne spotka się z poparciem społecznym, ponieważ odpowiada ona na rosnące potrzeby. Problem w tym, że gminy mają niewiele dostosowanych mieszkań, które można by wymienić z seniorami.***

l ***Kolejne propozycje są bardziej kontrowersyjne, ponieważ mają wyeliminować możliwość taniego wynajmowania mieszkań komunalnych przez osoby, których dochody mocno wzrosły od czasu podpisania umowy. Tacy najemcy będą mogli nadal mieszkać w swoim „M”, ale zapłacą znacznie wyższy czynsz.***

l ***Ministerstwo Rozwoju i Technologii wzięło pod lupę również zasady wstępowania w najem mieszkań komunalnych przez osoby bliskie dla zmarłego. Obecnie takie wstępowanie nadal odbywa się bez weryfikacji dochodowej, co jest wątpliwe.***

***Poniżej piszemy więcej o planowanych zmianach, które mogą wzbudzić opór lokatorów. Dlatego ich zaakceptowanie przez rząd, Sejm, Senat i Prezydenta nie jest przesądzone.***

**Na pierwszy ogień idzie najem senioralny …**

Wydaje się, że krótki przegląd proponowanych zmian prawnych warto rozpocząć od kwestii, która wzbudza zdecydowanie najmniejsze kontrowersje. Chodzi o propozycję wprowadzenia najmu senioralnego, którą zawiera wpisany już do wykazu prac legislacyjnych rządu *Projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (numer projektu: UD239)*. Celem tego projektu jest kompleksowe uregulowanie najmu senioralnego. Na czym ma polegać to zupełnie nowe rozwiązanie? „*Najkrócej rzecz ujmując: seniorzy będą mogli zawrzeć z gminą umowę najmu lokalu mieszkalnego (lepiej dostosowanego do ich potrzeb - np. ze względu na położenie na parterze lub windę w budynku) pod warunkiem jednoczesnego wynajęcia gminie mieszkania, w którym dotąd mieszkali*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

Ministerstwo do spraw Polityki Senioralnej zakłada, że opisywany wyżej mechanizm zamiany będzie umożliwiał wynajęcie seniorowi odpowiedniego lokalu bez konieczności spełniania przez niego limitu dochodowego. W razie rezygnacji z najmu senioralnego, gmina zwróci mieszkanie, które nadal pozostanie własnością starszej osoby. Oczywiście, niektórzy seniorzy mogą się obawiać np. dewastacji swojego mieszkania, do którego są przywiązani. Pojawia się też inny, ważniejszy problem. Mianowicie, zasób mieszkaniowy polskich gmin jest w dużej mierze stary, z bardzo pokaźnym udziałem budynków nieposiadających np. wind. Poza tym rzadko dochodzi do zmian lokatorów i zwolnienia parterowych mieszkań w budynkach bez windy. „*Najem senioralny do działania na większą skalę wymagałby zatem sporych nakładów inwestycyjnych (np. modernizacji wielu gminnych budynków)*” - zauważa Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

**W planach jest znacznie więcej modyfikacji**

W przeciwieństwie do najmu senioralnego, druga i znacznie szersza koncepcja zmian w wynajmie mieszkań komunalnych nie została jeszcze wpisana do wykazu prac legislacyjnych rządu. Możemy zatem bazować jedynie na zapowiedziach przedstawicieli Ministerstwa Rozwoju i Technologii. Ten resort planuje między innymi następujące zmiany:

l regularną i obowiązkową weryfikację dochodową wszystkich najemców mieszkań komunalnych, przeprowadzaną nie rzadziej niż raz na 5 lat, w wyniku której osoby lepiej zarabiające będą płacić czynsz dużo bliższy stawkom rynkowym

l wyeliminowanie możliwości automatycznego „dziedziczenia” mieszkań komunalnych przez osoby bliskie, czyli mówiąc bardziej formalnie wstępowania w najem lokalu gminnego na podstawie artykułu 691 kodeksu cywilnego (według nowych zasad „dziedziczenie” przez bliskich ma się odbywać z weryfikacją dochodową - niezależnie od tego, kiedy zmarły podpisał umowę najmu)

Poza tym widoczny jest kierunek deklarowanych zmian, który zakłada ograniczenie wykupów mieszkań komunalnych z bonifikatą lub nawet wprowadzenie całkowitego zakazu takich preferencyjnych transakcji - z możliwością utrzymania wykupów po cenach rynkowych. „*Niektóre miasta już wcześniej mocno ograniczyły liczbę mieszkań sprzedawanych na preferencyjnych warunkach. Przykład stanowi Warszawa, gdzie polityka zmieniła się ponad 10 lat temu*” - zwraca uwagę Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

**Lokatorzy mogą być mocno niezadowoleni**

Ministerialna propozycja zakłada, że osoby lepiej zarabiające nie opuszczą przymusowo budynków komunalnych, lecz będą płacić wyższy czynsz, który w dłuższej perspektywie czasowej pozwoli np. na szybsze finansowanie remontów bloków i kamienic (nierzadko kompleksowych). Mimo takiego, dość kompromisowego podejścia, proponowane zmiany zapewne wzbudzą kontrowersje w niemałej grupie gminnych lokatorów, więc szanse ich przyjęcia będą stopniowo malały w miarę zbliżania się wyborów parlamentarnych. Oczywiście, wiele będzie zależeć od szczegółów ustawodawczych, których na razie nie znamy. „*Nie ulega jednak wątpliwości, że temat zasadniczych zmian w zasadach najmu mieszkań komunalnych powróci już niebawem. Kluczowe może być to, jak bardzo zdeterminowany i zgodny będzie rząd*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości**