

Piaseczno, 28.04.2025r.

**Ministerstwo Infrastruktury
Departament Kontroli
ul. Chałubińskiego 4/6
00-928 Warszawa;**

PETYCJA

w sprawie zmian w przepisach prawa dotyczących najmu nieruchomości, mających na celu poprawę sytuacji wynajmujących

My, niżej podpisani, zwracamy się z niniejszą petycją w sprawie pilnej nowelizacji przepisów prawa regulujących najem nieruchomości w Polsce, w celu zwiększenia ochrony praw i interesów wynajmujących.

Obecne przepisy w wielu aspektach nie zapewniają wystarczającego zabezpieczenia prawnej pozycji wynajmujących, narażając ich na straty finansowe i długotrwałe problemy związane z wynajmowaniem ich własności. W związku z tym, wnosimy o rozważenie i wprowadzenie następujących zmian:

1. Wzmocnienie ochrony przed nieuczciwymi najemcami:

- **Usprawnienie procedury eksmisji:** Wnosimy o skrócenie i uproszczenie procedury eksmisji w przypadkach rażącego naruszenia warunków umowy najmu przez najemcę, w szczególności w przypadku zalegania z płatnościami czynszu i opłat eksploatacyjnych przez dłuższy okres czasu oraz w przypadku dewastacji lokalu. Niezbędne jest stworzenie skuteczniejszych mechanizmów prawnych, które umożliwią szybsze odzyskanie przez wynajmującego prawa do swojej nieruchomości.
- **Weryfikacja najemców:** Apelujemy o stworzenie prawnych możliwości i narzędzi, które umożliwią wynajmującym skuteczniejszą weryfikację potencjalnych najemców przed zawarciem umowy najmu. Mogłoby to obejmować dostęp do baz danych dłużników lub stworzenie mechanizmów wymiany informacji (z poszanowaniem przepisów o ochronie danych osobowych) o nierzetelnych najemcach.

- **Zabezpieczenie finansowe:** Wnosimy o uregulowanie kwestii wysokości i egzekwowania kaucji zabezpieczającej w sposób bardziej efektywny dla wynajmujących, tak aby realnie pokrywała potencjalne szkody i zaległości.

2. Ustalenie jasnych i sprawiedliwych zasad podnoszenia czynszu:

- **Przejrzyste mechanizmy podwyżek:** Wnosimy o wprowadzenie bardziej precyzyjnych i przewidywalnych zasad dotyczących podnoszenia czynszu, które uwzględniałyby zarówno interesy wynajmujących, jak i najemców. Należy rozważyć wprowadzenie limitów częstotliwości i wysokości podwyżek, opartych na obiektywnych wskaźnikach rynkowych, przy jednoczesnym zachowaniu prawa wynajmującego do pokrycia rosnących kosztów utrzymania nieruchomości.
- **Okresy wypowiedzenia podwyżki:** Apelujemy o ujednolicenie i wydłużenie okresów wypowiedzenia podwyżki czynszu, dając najemcom wystarczająco czasu na podjęcie decyzji.

3. Precyzyjne określenie odpowiedzialności za szkody w lokalu:

- **Rozróżnienie normalnego zużycia od uszkodzeń:** Wnosimy o jasne rozgraniczenie w przepisach prawa odpowiedzialności za normalne zużycie lokalu, będące naturalną konsekwencją jego użytkowania, od szkód wynikłych z niewłaściwego użytkowania lub zaniedbania ze strony najemcy.
- **Egzekwowanie naprawy szkód:** Apelujemy o stworzenie skuteczniejszych mechanizmów prawnych umożliwiających wynajmującym dochodzenie naprawienia szkód spowodowanych przez najemców.

4. Inne istotne aspekty umowy najmu:

- **Uregulowanie kwestii drobnych napraw:** Wnosimy o doprecyzowanie w przepisach, jakie drobne naprawy obciążają najemcę, a jakie wynajmującego, aby uniknąć nieporozumień.
- **Możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy przez wynajmującego z ważnych powodów:** Apelujemy o rozszerzenie katalogu ważnych powodów, które uprawniają wynajmującego do wcześniejszego rozwiązania umowy najmu z zachowaniem odpowiedniego okresu wypowiedzenia, z jednoczesnym zabezpieczeniem praw najemcy.

Uważamy, że wprowadzenie powyższych zmian przyczyni się do stworzenia bardziej zrównoważonego i sprawiedliwego systemu najmu nieruchomości, zwiększając bezpieczeństwo prawne wynajmujących i zachęcając do inwestowania w rynek najmu, co w konsekwencji może wpłynąć pozytywnie na dostępność mieszkań.

Z poważaniem,