



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DM-IV.053.2.2025
Warszawa, 02 czerwca 2025 r.

Dotyczy: zmiany przepisów regulujących najem lokali mieszkalnych w celu zwiększenia ochrony praw i interesów wynajmujących

ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

Działając na podstawie art. 13 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach¹ informuję, że petycja z dnia 28 kwietnia 2025 r., przekazana przez Ministerstwo Infrastruktury w dniu 29 kwietnia 2025 r., w sprawie zmiany przepisów regulujących najem lokali mieszkalnych w celu zwiększenia ochrony praw i interesów wynajmujących (właścicieli lokali), została rozpatrzona negatywnie.

UZASADNIENIE

Najem lokali mieszkalnych w polskim systemie prawnym reguluje przede wszystkim ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego², dalej: u.o.p.l.

Na wstępie pragnę podkreślić, że rozwiązania przewidziane w u.o.p.l. są wynikiem kompromisu pomiędzy z jednej strony interesami właścicieli lokali, a z drugiej – interesami osób korzystających z tych lokali. Obowiązek uchwalenia ustawy regulującej ochronę praw lokatorów wynika z przepisów Konstytucji RP³. Art. 75 Konstytucji RP wprost wprowadza wymóg, aby ochrona praw lokatorów unormowana została na poziomie ustawowym. Standard ochrony praw lokatorów określa art. 76 ww. ustawy zasadniczej, nakładający na ustawodawcę obowiązek uchwalenia ustawy regulującej zakres ochrony użytkowników i najemców „*przed działaniami zagrażającymi ich zdrowiu, prywatności i bezpieczeństwu oraz przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi*”. Przepis ten stanowi podstawę ustawowej regulacji określającej zasady ustalania opłat za korzystanie z lokali, jak również przyjęcia rozwiązań chroniących prawa lokatorów jako słabszej strony stosunku najmu. Sposób sformułowania art. 75 i art. 76 Konstytucji RP wskazuje na to, że gwarantowane w nim prawa dotyczące szczególnej ochrony praw lokatorów zostały ukształtowane jako tzw.

¹ Dz. U. z 2018 r. poz. 870

² Dz. U. z 2023 r. poz. 725

³ Zgodnie z art. 75 ust. 1 Konstytucji RP władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Stosownie do art. 75 ust. 2 Konstytucji RP ochronę praw lokatorów określa ustawa.

normy programowe (zasady polityki państwa). Należy zaliczyć do nich m.in. nakaz odpowiedniego uregulowania stosunków między wynajmującymi lokale a osobami używającymi ich w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, jak również nakaz zabezpieczenia osób używających mieszkań przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi. Kwestie te należy rozpatrywać w kontekście priorytetowego traktowania potrzeb mieszkaniowych obywateli jako jednej z najbardziej fundamentalnych potrzeb egzystencjalnych.

Wymaga zauważenia, iż niezmiennie jest stanowisko Trybunału Konstytucyjnego, zgodnie z którym eksmisja z mieszkania, bez zapewnienia rzeczywistej ochrony przed bezdomnością narusza godność człowieka i nie może być akceptowana. Zakaz naruszania godności człowieka ma charakter bezwzględny. Stąd też przepisy u.o.p.l. wprowadzają rozwiązania, które w sposób szczególny chronią wybrane najsłabsze kategorie lokatorów przed eksmisją na tzw. „bruk”, a tym samym chronią przed bezdomnością. 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. Trzeba jednak zaznaczyć, iż w wypadku, gdy gmina nie zaoferowała uprawnionemu dłużnikowi lokalu w ramach najmu socjalnego w odpowiednim terminie, właścicielowi lokalu zgodnie z art. 18 ust. 5 u.o.p.l. przysługuje prawo do otrzymania od gminy stosownego odszkodowania, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny⁴.

Wskazane gwarancje wynikają z nadrzędnej potrzeby ochrony praw człowieka i podstawowych wolności. Art. 30 Konstytucji RP stwierdza bowiem, iż przyrodzona i niezbywalna godność człowieka stanowi źródło wolności oraz praw człowieka i obywatela. Jest ona nienaruszalna, a jej poszanowanie i ochrona jest obowiązkiem władz publicznych. Zgodnie zaś z art. 75 ust. 1 i art. 76 Konstytucji RP władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, przeciwdziałają bezdomności, a nadto – co należy tu podkreślić – chronią najemców przed działaniami zagrażającymi ich zdrowiu, prywatności i bezpieczeństwu oraz przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi.

Pomimo, iż prawo własności jest jednym z najsilniej chronionych praw majątkowych, gwarantowanych bezpośrednio przez art. 64 Konstytucji RP, to regulacje zawarte w u.o.p.l. ograniczają prawo własności w celu ochrony innej wartości o podstawowym znaczeniu dla egzystencji człowieka, jaką jest potrzeba zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokatora. Na ograniczenie prawa własności zezwala bowiem art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, o ile ograniczenia te zostaną wprowadzone w drodze ustawy i nie będą naruszały „istoty prawa własności”. W przypadku najmu lokalu jest nią prawo właściciela do rozporządzania swym lokalem oraz czerpania korzyści z tego tytułu, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z potrzeby ochrony praw lokatorów jako słabszej ekonomicznie strony umowy. Dlatego też u.o.p.l. przedkłada pewne interesy lokatorów ponad uprawnienia właściciela, co widać przykładowo w silniejszej ochronie trwałości stosunku najmu (art. 11) oraz we wzmocnieniu ochrony określonych kategorii lokatorów przed eksmisją (art. 14), a także ochronie przed nadmiernym czynszem i opłatami z tytułu korzystania z lokalu (art. 8a i 9).

Podkreślić jednocześnie należy, że u.o.p.l. reguluje kilka umów nazwanych przeznaczonych do zastosowania w stosunkach najmu. Każda z tych umów jest dedykowana innej grupie

⁴ Dz.U. z 2024 r. poz. 1061, z późn. zm.

podmiotów wynajmujących mieszkania. Standardowe umowy najmu zawierane na zasadach ogólnych (forma zwykła) są dedykowane dla zasobu publicznego (przede wszystkim gmin) i z założenia silniej chronią lokatorów, w szczególności przed eksmisją oraz bezdomnością. 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 nieruchomości prywatnych względem nierzetelnych najemców (np. zalegających z zapłatą czynszu, dopuszczających do powstania szkód w lokalu). Jednym z przejawów wzmocnienia pozycji właściciela jest możliwość skorzystania z szybszej 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 u.o.p.l. (do tych rodzajów najmu nie stosuje się m.in. przepisów u.o.p.l. dotyczących sądowego trybu orzekania o eksmisji).

Odnosząc się do postulatu usprawnienia postępowania sądowego w sprawach o opróżnienie lokalu należy zauważyć, że w ocenie Ministerstwa Sprawiedliwości, które jest właściwe w tej kwestii, nie jest możliwe, aby ustawodawca wyodrębnił w ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego⁵, dalej: K.p.c., grupę spraw, dla których zostałby skrócony czas trwania postępowania eksmisyjnego, gdyż takie rozwiązanie stanowiłoby naruszenie zasady równości i mogłoby zostać uznane za faworyzowanie konkretnej grupy wierzycieli. Sądy co do zasady są zobligowane do przeciwdziałania przewlekłości postępowania i dążenia do tego, aby rozstrzygnięcie nastąpiło na pierwszym posiedzeniu, jeżeli jest to możliwe bez szkody dla wyjaśnienia sprawy (art. 6 § 1 K.p.c.). Należy zarazem wskazać, że w razie stwierdzenia przewlekłości postępowania egzekucyjnego, strona może na zasadach ogólnych domagać się przyznania przez sąd stosownej sumy pieniężnej z tytułu naruszenia prawa do przeprowadzenia postępowania egzekucyjnego 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 zwłoki⁶.

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 K.p.c. nakierowane są m.in. na maksymalne usprawnienie postępowań sądowych. Jednakże skrócenie eksmisji w określonej kategorii spraw mogłoby spotkać się z zarzutami zarówno ze strony wynajmujących, jak i najemców o naruszenie ich praw i nierównego traktowania tej samej kategorii podmiotów.

W porozumieniu z Ministrem Sprawiedliwości wskazuję również, iż właściciele mają możliwość samodzielnego sprawdzenia najemcy korzystając z systemów do weryfikacji najemców pod kątem wypłacalności, które umożliwiają sprawdzenie historii kredytowej i tożsamość najemcy. Bazy te powiązane są z bankami, Biurem Informacji Kredytowej czy biurami informacji gospodarczej. Instrumentem służącym ochronie właścicieli nieruchomości jest możliwość wpisania nieuczciwego najemcy zalegającego z opłatami z tytułu czynszu lub opłat niezależnych od właściciela do rejestru dłużników Biura Informacji Gospodarczej (BIG). Podstawowym warunkiem, jaki konsumenci (właściciele) muszą spełnić, aby wpisać dłużnika do rejestru dłużników BIG, jest posiadanie wyroku sądowego

⁵ Dz. U. z 2024 r. poz. 1568, z późn. zm.

⁶ Dz. U. z 2023 poz. 1725

opatrzonego klauzulą wykonalności stwierdzającego należność. W konsekwencji każdy właściciel nieruchomości (wierzyciel) może sprawdzić w BIG informacje na temat dłużników czynszowych wpisanych do rejestru dłużników na skutek zalegania z opłatami z tytułu czynszu lub opłat niezależnych od właściciela.

Ponadto należy wskazać, że z dniem 1 grudnia 2021 r. weszła w życie ustawa z dnia 6 grudnia 2018 r. o Krajowym Rejestrze Zadłużonych⁷ (dalej jako: „ustawy o KRZ”), na podstawie której utworzony został Krajowy Rejestr Zadłużonych (dalej jako „KRZ”).

W Rejestrze (KRZ) są ujawniane informacje o:

- 1) osobach fizycznych, osobach prawnych oraz jednostkach organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, wobec których są lub były prowadzone postępowania:
 - a) restrukturyzacyjne w rozumieniu ustawy – Prawo restrukturyzacyjne,
 - b) upadłościowe, w tym wtórne postępowania upadłościowe,
 - c) o orzeczenie zakazu, o którym mowa w art. 373 ust. 1 ustawy – Prawo upadłościowe,
 - d) o uznanie orzeczenia o wszczęciu zagranicznego postępowania upadłościowego;
- 2) wspólnikach osobowych spółek handlowych, którzy ponoszą odpowiedzialność za zobowiązania spółki bez ograniczenia całym swoim majątkiem, jeżeli ogłoszono upadłość spółki lub oddalono wniosek o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ust. 1 lub 2 ustawy – Prawo upadłościowe;
- 3) osobach fizycznych, osobach prawnych oraz jednostkach organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, wobec których umorzono postępowanie egzekucyjne prowadzone przez komornika sądowego, zwanego dalej komornikiem, lub sąd z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych albo umorzono postępowanie egzekucyjne prowadzone przez naczelnika urzędu skarbowego albo dyrektora oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, z uwagi na fakt, że w postępowaniu egzekucyjnym nie uzyska się kwoty przewyższającej wydatki egzekucyjne;
- 4) osobach fizycznych, wobec których toczy się egzekucja świadczeń alimentacyjnych oraz egzekucja należności budżetu państwa powstałych z tytułu świadczeń wypłacanych w przypadku bezskuteczności egzekucji alimentów, zalegających ze spełnieniem tych świadczeń za okres dłuższy niż 3 miesiące.

Krajowy Rejestr Zadłużonych stanowi źródło informacji o podmiotach niewypłacalnych, zagrożonych niewypłacalnością lub podmiotach, wobec których umorzono bezskuteczną egzekucję. KRZ jest rejestrem jawnym, co oznacza, iż każdy ma prawo zapoznać się z danymi w nim ujawnionymi oraz danymi objętymi treścią obwieszczeń za pośrednictwem sieci Internet, bez konieczności zakładania konta w tym systemie. Szczególne regulacje dotyczące kryterium wyszukiwania danych ujawnionych w Rejestrze określa Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 listopada 2021 r. w sprawie sposobu zamieszczania oraz przetwarzania danych w Krajowym Rejestrze Zadłużonych.

W kwestii kaucji zabezpieczającej wskazuję, że przepisy u.o.p.l. jednoznacznie regulują zasady jej pobierania przez wynajmującego, jak również wysokość. Zgodnie z art. 6 ust. 1 u.o.p.l. zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących

⁷ Dz. U. z 2021 r., poz. 1909, z późn. zm.

wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu (art. 6 ust. 4 u.o.p.l.).

Kaucja zabezpieczająca jest jednym ze sposobów na zabezpieczenie interesu właściciela przed nieuczciwym najemcą niepłacącym czynszu.

W przypadku umowy najmu okazjonalnego lokalu oraz najmu instytucjonalnego lokalu kaucja nie może przekraczać sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu lub umowy najmu instytucjonalnego lokalu (art. 19a ust. 4 oraz art. 19f ust. 5 u.o.p.l.).

W przypadku umowy najmu instytucjonalnego lokalu, jeżeli w okresie trwania umowy najmu instytucjonalnego najemca nie dokona w terminie należnej płatności z tytułu najmu lub jej części, właściciel może zaspokoić należną wierzytelność z kaucji (art. 19f ust. 7 u.o.p.l.). W przypadku zaspokojenia należnej wierzytelności przez właściciela z całości lub części kwoty kaucji najemca zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji do pełnej wysokości określonej w umowie najmu instytucjonalnego w terminie wskazanym w umowie najmu instytucjonalnego lub jeżeli w umowie termin taki nie został określony, w terminie wskazanym na piśmie i przesłanym najemcy przez właściciela (art. 19f ust. 8 u.o.p.l.).

Mając powyższe na uwadze, zagadnienie kaucji zabezpieczającej nie powinno nastroczać problemów. Wysokość kaucji ustalana jest bowiem na etapie zawierania umowy najmu. Jeśli strony nie dojdą do porozumienia w tym zakresie, umowa nie musi zostać zawarta. Co więcej, zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej. Innymi słowy wynajmujący może odstąpić od zawarcia umowy w przypadku, gdy przyszły najemca nie wpłaci w umówionym terminie kaucji w ustalonej przez strony wysokości.

Odnosząc się do postulatu wprowadzenia przejrzystych zasad podwyżek czynszu, podkreślić należy, iż przepisy u.o.p.l. regulują szczegółowo tę kwestię. Zgodnie z art. 8a ust. 1 u.o.p.l. właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy (art. 8a ust. 2 u.o.p.l.).

Jednocześnie w art. 8a ust. 4 u.o.p.l. ustawodawca zastrzegł, że podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w

uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a⁽⁸⁾ albo w ust. 4e⁽⁹⁾. Na pisemne żądanie lokatora właściciel, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (art. 9 ust. 8 u.o.p.l.).

Należy podkreślić, że jeżeli najemca nie zgadza się z podwyżką czynszu może odmówić jej przyjęcia albo – w przypadku podwyżki, o której mowa w art. 8a ust. 4 u.o.p.l. – ma także możliwość zakwestionowania podwyżki na drodze postępowania sądowego (art. 8a ust. 5 u.o.p.l.).

Powyższe regulacje ujęte w art. 8a u.o.p.l. dotyczące podwyżki czynszu nie mają zastosowania do podwyżek opłat niezależnych od właściciela. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 8 u.o.p.l. przez „*opłaty niezależne od właściciela*” należy rozumieć opłaty za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać (art. 9 ust. 1b u.o.p.l.).

Ponadto przepisy u.o.p.l. w wystarczająco szczegółowy sposób regulują zagadnienie obowiązków stron umowy najmu mieszkania (vide: art. 6a i 6b u.o.p.l.). Warto przy tym podkreślić, że przepis art. 6b ust. 2 u.o.p.l. w sposób enumeratywny wymienia naprawy i konserwacje obciążające najemcę. Oznacza to, że za dokonanie pozostałych napraw odpowiedzialny jest wynajmujący. Jednocześnie w przepisie art. 6a u.o.p.l. szczegółowo unormowane zostało zagadnienie obowiązków wynajmującego. Z tych powodów wydaje się, iż obecnie przyjęte rozwiązanie w u.o.p.l. jest optymalne i właściwe. W przypadku obowiązków wynajmującego ustawodawca zdecydował się na katalog otwarty, na co wskazuje posłużenie się w art. 6a ust. 3 u.o.p.l. wyrażeniem „*w szczególności*”. Niemniej charakter wymienionych w tym przepisie czynności obciążających wynajmującego, pozwala bez większych trudności interpretacyjnych ocenić, czy naprawienie określonej usterki/uszkodzenia powstałych w lokalu obciąża wynajmującego.

Odnosząc się do kwestii stworzenia skuteczniejszych mechanizmów prawnych, umożliwiających wynajmującym dochodzenie naprawienia szkód spowodowanych przez najemców wskazuję, iż w takim przypadku stosuje się zasady ogólne. Zatem zastosowanie

⁸ Art. 8a ust. 4a u.o.p.l.: Jeżeli właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk, z zastrzeżeniem ust. 4c i 4d, podwyżkę pozwalającą na osiągnięcie tego poziomu uważa się za uzasadnioną, o ile mieści się w granicach określonych w ust. 4b.

Art. 8a ust. 4b u.o.p.l.: Podwyższając czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, właściciel może ustalić:

1) zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż:

a) 1,5% nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu lub

b) 10% nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową

- aż do ich pełnego zwrotu;

2) godziwy zysk.

⁹ Art. 8a ust. 4e u.o.p.l.: Podwyżkę czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym uważa się za uzasadnioną. Średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym jest ogłaszany, w formie komunikatu, przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

znajdą przepisy Kodeksu cywilnego, normujące zagadnienie naprawienia szkód. Kodeks cywilny znajduje się w zakresie właściwości Ministra Sprawiedliwości. Niemniej wydaje się, iż brak jest uzasadnionych podstaw do wyróżnienia specjalnej grupy (w tym przypadku wynajmujących) i wprowadzenia dla niej specjalnej ścieżki prawnej, zmierzającej do dochodzenia naprawienia szkód wyrządzonych przez najemcę w wynajmowanym lokalu. Mogłoby to spotkać się z zarzutem niezachowania konstytucyjnej zasady równości wobec prawa. Podkreślić jednocześnie należy, że wynajmujący dysponują kaucją zabezpieczającą uiszczoną przez najemcę na etapie zawierania umowy najmu. Celem kaucji jest m. in. możliwość pokrycia ewentualnych szkód wyrządzonych przez najemcę w wynajmowanym mieszkaniu.

Należy podkreślić, że do umowy najmu okazjonalnego lokalu przepisy art. 6a i 6b u.o.p.l. (dotyczące obowiązków stron umowy najmu), jak również art. 8a oraz 9 u.o.p.l. (dotyczące podwyżek czynszu) nie mają zastosowania. Zgodnie bowiem z art. 19e u.o.p.l. do najmu okazjonalnego lokalu przepisów u.o.p.l. 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. Podobnie sytuacja przedstawia się w przypadku najmu instytucjonalnego lokalu. W myśl bowiem art. 19j u.o.p.l. do najmu instytucjonalnego lokalu stosuje się przepisy 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 oraz art. 25d pkt 4. Przyjęcie takich rozwiązań w przypadku tych dwóch rodzajów umów najmu wynika z tego, że dla tych umów ustawodawca przewidział większą swobodę stron w kształtowaniu ich treści.

Przepisy u.o.p.l. w sposób szczegółowy regulują również kwestię rozwiązania umowy najmu w drodze wypowiedzenia. Traktuje o tym przede wszystkim art. 11 u.o.p.l. Wskazano w nim w sposób jednoznaczny w jakich przypadkach właściciel lokalu może wypowiedzieć umowę najmu oraz określono terminy jej wypowiedzenia. Katalog przypadków, kiedy właściciel może wypowiedzieć umowę najmu jest bardzo szeroki i należy go ocenić jako wyczerpujący. Uwzględnia bowiem wszelkie możliwe sytuacje życiowe, jakie mogą zaistnieć w trakcie trwania umowy najmu, które sprawiają, że dalsze trwanie umowy jest niemożliwe bądź niecelowe. Przepis art. 11 u.o.p.l. uwzględnia bowiem m. in. przypadek używania przez najemcę lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem; zwłoki w zapłacie czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela; używania lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku; albo gdy właściciel zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu. Jednocześnie wskazuję, że w przypadku najmu okazjonalnego lokalu oraz instytucjonalnego strony umowy mają większą swobodę w określeniu przypadków uzasadniających jej wypowiedzenie.

Informuję, że w przypadku podjęcia prac legislacyjnych nad zmianami w u.o.p.l. Ministerstwo rozważy, biorąc pod uwagę konkurujące wartości gwarantowane konstytucyjnie oraz analizę stanu faktycznego, zmianę procedury wypowiedzania umowy najmu z powodu zalegania z opłatami z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela oraz niszczenia lokalu przez lokatora.

Ponadto wskazuję, że kwestie związane z ewentualnym usprawnieniem postępowania eksmisyjnego i postępowania komorniczego oraz egzekucji należności pieniężnych, np. z tytułu zadłużenia czynszowego, leżą w zakresie właściwości Ministerstwa Sprawiedliwości, a zatem do niego należy kierować postulaty w tym zakresie.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy o petycjach sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Eliza Chojnicka

zastępca dyrektora departamentu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Załączniki

1. Informacja o przetwarzaniu danych osobowych

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych w procesie rozpatrywania petycji

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 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@mr.it.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRPiT/SkrytkaESP, adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-68477-29007-EFSHR-25.
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@mr.it.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 przepisów ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r., poz. 870), w celu rozpatrzenia petycji.
4. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
 - o 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);
 - o 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).
5. 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.
6. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.
7. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.
8. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia petycji.
9. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące prawa:
 - o prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii zgodnie z art. 15 RODO;
 - o prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych jeśli są błędne lub nieaktualne, zgodnie z art. 16 RODO;
 - o prawo do ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z art. 18 RODO.
10. 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.