

Domy na złom

Urszula Szyperska

Wbrew wielokrotnym obietnicom, w 2005 r. nie uwolniono czynszów za wynajem. Właściciele domów kwestionują w Trybunale Konstytucyjnym ograniczanie ich praw. Jednocześnie od lutego obowiązują przepisy uniemożliwiające eksmisję na bruk. Lokatorzy jeszcze raz wygrali. Są obawy, że będzie to pyrrusowe zwycięstwo.

Urszula Szyperska

Dramatycznego wzrostu czynszów i tak zresztą nie było. Np. właściciele łódzkich kamienic podnoszą je w tym roku nieznacznie albo wcale. – Właściciele to na ogół starsi ludzie, boją się wprowadzać większe podwyżki. Lokatorzy są często agresywni. Mnie próbowali pobić, innego właściciela lokator ganiał z siekierą – mówi Andrzej Rozenkowski, prezes miejscowego Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości Prywatnych. Czynsze w prywatnych kamienicach wahają się w Łodzi od 4 do 5,50 zł za metr. Przepisy pozwalają podnieść je do 6,01 zł (patrz mapa). Właściciele biorą mniej nie tylko ze strachu. – Upiływają zwykle cztery lata, zanim uda się usunąć lokatora, który przestał płacić. A po znacznie wyższych podwyżkach niepłacących byłoby więcej – przewiduje Andrzej Rozenkowski.

Podwyżek nie zapowiadają również właściciele kamienic w Częstochowie, gdzie stawki czynszu wynoszą 3,50–5 zł za metr (przy dopuszczalnym pułapie 6,26 zł). A także kamienicznicy z Katowic, którzy poprzestają średnio na 4,31 zł za metr (przy takim samym pułapie 6,26 zł). Główny powód wstrzeźliwości jest zwykle ten sam: właściciele obawiają się, że przybędzie im niepłacących, których pozbędą się dopiero za ileś tam lat.

W Krakowie właściciele mieli apetyt na znaczne podwyżki. – W grudniu przyszła do nas po poradę lokatorka, którą właściciel zawiadomił o podniesieniu czynszu do 20 zł za metr – mówi Alicja Sarzyńska, prezes Polskiego Zrzeszenia Lokatorów (z siedzibą w Krakowie). Wtedy wydawało się to możliwe. 19 listopada Sejm przyjął nowelizację ustawy o ochronie praw lokatorów, która pozwalała na duży wzrost czynszów po 1 stycznia 2005 r. Pod warunkiem, że podwyżki byłyby uzasadnione (przy wielkich zaległościach remontowych właściciele nie mieliby z tym problemu). Na wniosek Senatu posłowie zmienili jednak zdanie: 17 grudnia ograniczyli podwyżki do 10 proc. rocznie. A raczej mieli taki zamiar, bo rezultat okazał się zaskakujący.

Rzecz w tym, że ograniczenie podwyżek obowiązywałoby dopiero wtedy, kiedy wysokość czynszu przekroczyłaby, w skali roku, 3 proc. tzw. wartości odtworzeniowej, czyli przeciętnych kosztów budowy metra kwadratowego mieszkania. Tymczasem czynsze limitowane nie przekraczały tego progu, bo do końca ubiegłego roku było to niemożliwe (zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów). Pierwsza podwyżka, wprowadzona z początkiem 2005 r., mogłaby więc być dowolna. Dopiero następne podlegałyby ograniczeniu do 10 proc.

Ogólnopolskie Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości (z siedzibą w Gdyni) zwróciło się do prezydenta Aleksandra Kwaśniewskiego z prośbą o pilne podpisanie ustawy, która „umożliwia natychmiastowe szokowe podwyższenie czynszu w prywatnych nieruchomościach”.

W przedświątęcną środę 22 grudnia parlament pośpiesznie zamknął furtkę, którą otworzył przez legislacyjne niechlujstwo. W ciągu jednego dnia przyjął kolejną nowelizację ustawy o ochronie lokatorów. 23 grudnia podpisał ją prezydent. Według przepisów obowiązujących od 1 stycznia, właściciele mogą swobodnie podnosić czynsze tylko w granicach wspomnianych 3 proc. przeciętnych kosztów budowy. Po dojściu do tego pułapu możliwe są podwyżki nieprzekraczające w ciągu roku 10 proc. dotychczasowych stawek. Jeśli spełnią się przewidywania ekspertów, że – podobnie jak było po wejściu do UE w Hiszpanii, Irlandii – ceny mieszkań znacznie w Polsce wzrosną, czynsze w praktyce mogą jeszcze przez kilka lat utrzymywać się na poziomie niewiele wyższym od trzyprocentowego progu.

Jaki będzie los nowelizacji, zdecyduje Trybunał Konstytucyjny. Prokurator generalny Andrzej Kalwas zakwestionował już konstytucyjność przepisów ograniczających podwyżki. Wniosek taki złożyła w TK także Polska Unia Właścicieli Nieruchomości (z siedzibą w Warszawie). Ogólnopolskie Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości nawołuje do indywidualnych wystąpień do TK i rozdaje kamienicznikom gotowe wnioski. A przede wszystkim zapowiada falę wystąpień do sądów o odszkodowania.

Jak wyliczył Tomasz Urbaś, wiceprzewodniczący OSWN, ograniczenie podwyżek do 10 proc. narazi właścicieli na straty sięgające w najbliższych trzech latach około 2 mld zł rocznie. Później szkody mają być mniejsze (czynsze limitowane zaczną doganiać rynkowe), ale zupełnie znikną dopiero za jakieś 10 lat. „Oczekujemy zarezerwowania stosownych środków budżetowych celem sprawnej wypłaty odszkodowań” – pisze w wystąpieniu do ministrów finansów i Skarbu Państwa zapobiegliwy autor wyliczeń.

Zagrożenie jest realne. Przed Europejskim Trybunałem Praw Człowieka w Strasburgu od miesięcy toczy się sprawa Marii Hutten-Czapskiej przeciw Polsce o nadmierne ograniczanie czynszów, naruszające prawo własności (POLITYKA 48/04). Właścicielka kamienicy w Gdyni wystąpiła o ponad 130 tys. euro odszkodowania. Gdyby nowelizacja ustawy została uchwalona w wersji przyjętej przez Sejm w listopadzie, mielibyśmy kłopot z głowy. Ale posłowie zlekceważyli zagrożenie. Nietrudno zgadnąć, dlaczego: wybory blisko, a w prywatnych kamienicach mieszka pół miliona rodzin. Teraz kłopot ma rząd. Prokurator generalny zakwestionował przepisy dotyczące podwyżek czynszów na prośbę premiera, który chce uniknąć masowych wystąpień kamieniczników o odszkodowania.

Wielu lokatorów też ma kłopot, bo rozgoryczeni właściciele wprowadzają czasem podwyżki na zasadzie: jak państwo nam, tak my lokatorom. – Czynsze wynosiły u nas od 4,30 do 8 zł za metr. Teraz podniesiemy je do górnej granicy – zapowiada Barbara Grzybowska-Kabańska, zarządzająca prawie stu prywatnymi czynszówkami w Warszawie. W Krakowie już tak się stało. – Właściciele wypowiedzieli stawki czynszu z datą 30 grudnia, żeby skrócić okres wypowiedzenia z trzech miesięcy do jednego. Wszyscy wprowadzili czynsze maksymalne – twierdzi Alicja Sarzyńska.

Panuje opinia, że interesy właścicieli i lokatorów są jak woda i ogień, nie da się ich pogodzić. Być może tak jest, ale nie widać, żeby próbowano osiągnąć kompromis. Prywatne czynszówki wymagają gruntownych remontów, dostosowania do dzisiejszych standardów, co oznacza wielkie wydatki. Od ponad 10 lat państwo nie daje właścicielom na ten cel ani złotówki. Przy dzisiejszych czynszach zapewne żaden bank nie da także właścicielowi kredytu na duży remont. Nie ma również możliwości dogadania się z lokatorami i podniesienia czynszów więcej niż o 10 proc., żeby było z czego kredyt spłacić.

Znowelizowana ustawa na to nie pozwala. Niezamożny kamienicznik jest właściwie bez szans: nie uratuje swojego domu przed ruiną.

Lokatorzy uważają z kolei, że właściciele już dziś zdzierają z nich skórę. Maksymalne czynsze limitowane w prywatnych kamienicach są dwa–trzy razy wyższe niż przeciętne komunalne (2,41 zł za m kw.). A w Warszawie ponadczterokrotnie wyższe. – Właściciel podniósł nam czynsz do górnego pułapu, z mediami do 407 zł. Oprócz tego 200 zł miesięcznie kosztuje nas ogrzewanie. A mamy z żoną łącznie 1,3 tys. zł emerytury i renty – mówi Antoni Pietrzak, lokator kamienicy przy ul. św. Bonifacego. Eksmisja za niepłacenie czynszu została już orzeczona przez sąd, państwo Pietrzakowie (70 i 80 lat) czekają na lokal socjalny. W ciągłym strachu przed komornikiem, który co pewien czas próbuje wejść do mieszkania i położyć rękę na ich dobytku.

Gminy zobowiązane są wziąć pod swoje skrzydła biednych najemców. Ochrona lokatorów stosowana jest powszechnie w cywilizowanym świecie. Szkopuł w tym, że u nas chroni się ich kosztem właścicieli, na co kilkakrotnie już zwracał uwagę Trybunał Konstytucyjny. Bez większego skutku, jak wynika z grudniowych nowelizacji ustawy o ochronie praw lokatorów. Posłowie znów pochylili się nad losem lokatorów, zapominając o domach i ich właścicielach. Nie ma zapowiadanych od kilku lat dopłat do kredytów remontowych, kończą się ulgi remontowe. Jednocześnie lokatorzy prywatnych czynszówek prawie nie korzystają z dodatków mieszkaniowych, które dostosowane są do niewielkich mieszkań i znacznie niższych niż w prywatnych kamienicach komunalnych czynszów. Ustawodawca umywa ręce, właściciele i lokatorzy zostali skazani na ostry konflikt interesów.

Właściciele czasem w ogóle nie wynajmują mieszkań, które zwalniają się w kamienicy (tak zdarza się np. w Łodzi). Wynajem jest ryzykowny, nieplacącego lokatora trudno się pozbyć. A będzie jeszcze trudniej. 5 lutego wchodzi w życie przepis (art. 1046 par. 4 kodeksu postępowania cywilnego), który wprowadza całkowity zakaz eksmisji donikąd. Właściciel będzie musiał czekać, aż gmina da eksmitowanemu pomieszczenie zastępcze. Albo sam zapewni mu takie locum. Jakie warunki powinno spełniać pomieszczenie zastępcze, jeszcze nie wiadomo, określi je minister sprawiedliwości. Według wstępnych informacji, na jedną osobę ma przypadać przynajmniej 5 m kw. powierzchni. Z doświadczeń z lokalami socjalnymi wiadomo natomiast, że czekać trzeba będzie na nie długo.

– Doradzam właścicielom, żeby wyłączali zrujnowane, zdewastowane domy z użytkowania – mówi Andrzej Rozenkowski. Kamienicznik, który się na to zdecyduje, występuje do powiatowego inspektora nadzoru budowlanego o przeprowadzenie kontroli i wydanie decyzji, że dom nie nadaje się do użytku. Robi donos na samego siebie: utrzymanie budynku we właściwym stanie jest obowiązkiem właściciela. Może ściągnąć na siebie kłopoty, łącznie z groźbą zapłacenia grzywny za zaniedbania. Ale jeśli inspektor nakaze opróżnienie kamienicy, gmina musi dać lokatorom inne mieszkania. W ten sposób kwaterunek skończy się razem z domem.