

Stowarzyszenie Mickiewicza 65

NIP 5252808187, REGON 384924330
ul. Mickiewicza 65/39
01-625 Warszawa
mickiewicza65.stowarzyszenie@gmail.com
Dorota Saklawska, +48 604 202 089

Warszawa dn. 11 marca 2026

**Komisja Infrastruktury
Sejm Rzeczypospolitej Polskiej
Przewodniczący
Pan Poseł Mirosław Suchoń**

**ul. Wiejska 4/6/8
00-902 Warszawa**

Szanowni Państwo,

Dotyczy: Stanowisko najemców lokali Programu Budownictwa Czynszowego 1998–2002 wobec (1) poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami – **druk sejmowy nr 1318** (likwidacja bonifikat) oraz (2) rządowego projektu **UD313** (weryfikacja majątkowa i ograniczenie dziedziczenia najmu).

Niniejszym pismem przedstawiamy stanowisko ok. **3 tysięcy obywateli** – najemców 852 lokali powstałych w ramach warszawskiego „Programu Budownictwa Czynszowego 1998–2002”. Z aprobatą przyjmujemy decyzję Komisji Infrastruktury o wykreśleniu z druku 1318 przepisów znoszących bonifikaty.

Sytuacja najemców lokali Programu Budownictwa Czynszowego – nazywanego Miejskim Eksperymentem Mieszkaniowym (MEM) – została w ostatnich dniach nagłośniona w mediach ogólnopolskich. „Rzeczpospolita” opisała nasz przypadek w artykule „Miejski Eksperyment Mieszkaniowy w Warszawie. MEM, w którym nie ma nic śmiesznego” (9.03.2026). Portal Infor.pl opublikował materiał „Polacy tracą mieszkania, bo wszyscy zostali wrzuceni do jednego worka w nowej ustawie rządowej” (10.03.2026), zwracając uwagę na fakt, że projekty UD313 i druk 1318 nie rozróżniają najemców socjalnych od tych, którzy weszli do zasobu komunalnego w wyniku ekwiwalentnej transakcji majątkowej. Rosnące zainteresowanie mediów potwierdza, że problem wymaga pilnego rozwiązania legislacyjnego.

EKWIWALENTNY CHARAKTER TRANSAKCJI: DWIE ŚCIEŻKI NABORU

Nasza obecność w zasobie komunalnym nie jest wynikiem pomocy socjalnej, lecz ekwiwalentnej transakcji cywilnoprawnej. Warunkiem wejścia do programu utworzonego przez miasto Warszawa było wyzbycie się dorobku życia poprzez jedną z dwóch ścieżek przetargowych:

1. Ścieżka 1 – Przekazanie majątku miastu: Nieodpłatne zdanie na rzecz miasta dotychczas zajmowanych lokali własnościowych, spółdzielczych lub atrakcyjnych lokali komunalnych (które mogły zostać wówczas wykupione z wysoką bonifikatą). Oddając te lokale, mieszkańcy zrzekli się realnego kapitału na rzecz gminy.

2. Ścieżka 2 – Przekazanie majątku na rzecz poprzednich najemców (ścieżka wymiany): Mechanizm, w którym miasto uzależniało podpisanie umowy od przekazania praw własności do naszych prywatnych mieszkań bezpośrednio na rzecz dotychczasowych najemców wskazanych przez urząd. Gmina bezkosztowo pozbyła się w ten sposób problemu relokacji i zapewnienia lokali zamiennych dla dłużników, przerzucając ten ciężar na nowych najemców.

W zamian narzucono nam „czynsz wolny” (ok. 400% stawki komunalnej), ustalany często w drodze licytacji rynkowej. Obiecano nam stabilność, prawo do dziedziczenia najmu (art. 691 k.c.) oraz perspektywę wykupu lokali.

OBRONA BONIFIKAT (DRUK 1318) I RYZYKO UD313

W naszym przypadku bonifikata przy wykupie nie jest przywilejem, lecz formą rozliczenia majątkowego za wkład wniesiony przy wejściu do programu. Likwidacja bonifikat oznaczałaby, że państwo najpierw przejęło nasz majątek, **przez wiele lat** pobierało zawyżony czynsz, a na końcu wymusi wykup za 100% ceny rynkowej, całkowicie ignorując wniesiony przez nas wkład.

Dodatkowo projekt UD313 uderza w nas poprzez weryfikację majątkową z dostępem do ksiąg wieczystych (art. 21b) oraz blokadę dziedziczenia najmu (art. 18a i 18b). Przypominamy, że Sekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii na posiedzeniu Senatu w 2018 r. publicznie potwierdził, iż wstąpienie w stosunek najmu po śmierci najemcy oznacza kontynuację istniejącego najmu bez zawierania nowej umowy. Projekt UD313 wprost łamie te gwarancje.

OCZEKIWANIA LEGISLACYJNE

Mając na uwadze sprawiedliwość społeczną i ochronę praw słusznie nabytych, oczekujemy:

Utrzymania poprawek Komisji Infrastruktury przywracających gminom prawo do stosowania bonifikat (druk 1318).

Wprowadzenia ustawowej definicji „lokalu programowego” – obejmującej lokale, w których warunkiem najmu było wyzbycie się mienia na rzecz gminy lub podmiotów wskazanych przez gminę (w tym poprzednich najemców).

Wyłączenia lokali programowych z rygorów UD313 – w szczególności z weryfikacji majątkowej, dostępu do ksiąg wieczystych oraz ograniczeń dziedziczenia najmu.

Uznania przekazania mienia za wkład na poczet ceny wykupu – wartość mienia przekazanego poprzednim najemcom lub miastu musi być zaliczana na poczet ceny sprzedaży lokalu po zwaloryzowaniu.

Systemowego zamknięcia „Eksperymentu Mieszkaniowego” – umożliwienia wykupu wszystkich lokali programowych (w tym powyżej 80 m²) z uwzględnieniem pełnej rekompensaty za wniesiony wkład majątkowy oraz potencjalnych bonifikat. Trwanie w obecnym stanie zawieszenia jest niekorzystne zarówno dla najemców, jak i dla miasta.

KONSEKWENCJE DLA PAŃSTWA I SAMORZĄDU

Zignorowanie powyższych faktów doprowadzi do lawiny procesów sądowych o **bezpodstawne wzbogacenie gminy**. Upadek podstawy prawnej (*causa*) pierwotnego przekazania majątku zmusi nas do żądania zwrotu zwaloryzowanej wartości oddanych mieszkań oraz nadpłaconych czynszów, **co może skutkować kwotą co najmniej kilkuset milionów złotych**. Podkreślamy, że brak bonifikaty oznacza również, iż miasto pozostanie właścicielem budynków o rosnących kosztach utrzymania – budynki z lat 1998–2002 mają już 24–28 lat i w perspektywie 5–10 lat wymagać będą wielomilionowych nakładów remontowych (dachy, elewacje, instalacje, windy).

Licząc na Państwa wsparcie w przedmiotowym temacie, pozostajemy do dyspozycji.

Załączniki:

1. Memorandum Historyczno-Prawne
2. Pismo przewodnie do MRiT z dn. 3 marca 2026 r.
3. Szczegółowa Tabela Uwag do projektu UD313

z poważaniem

Stowarzyszenie Mickiewicza 65