

Stowarzyszenie Mickiewicza 65
oraz mieszkańcy i reprezentanci
lokatorów mieszkań wybudowanych
w ramach
Programu Budownictwa Czynszowego 1998-2002
NIP 5252808187, REGON 384924330
ul. Mickiewicza 65/39
01-625 Warszawa
mickiewicza65.stowarzyszenie@gmail.com

Warszawa dn. 3 marca 2026

Ministerstwo Rozwoju i
Technologii
Departament Mieszkalnictwa
Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa
sekretariatDM@mrit.gov.pl

Dotyczy: Uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (nr z wykazu: UD313).

STANOWISKO MIESZKAŃCÓW (WPROWADZENIE DO UWAG)

"Oddaliśmy miastu własne mieszkania (lub przekazaliśmy naszą własność poprzednim najemcom, zdejmując z gminy ciężar ich relokacji i długów), płaciliśmy wielokrotnie podwyższony, licytowany rynkowo czynsz, a teraz państwo chce nas zrównać z beneficjentami pomocy socjalnej, odebrać naszym rodzinom prawo do dziedziczenia najmu i inwigilować nas w księgach wieczystych."

Niniejsze uwagi w ramach konsultacji społecznych projektu UD313 zgłaszamy w imieniu grupy ok. 3 tysięcy obywateli – najemców 852 lokali powstałych w ramach „Programu Budownictwa Czynszowego Gminy Warszawa-Centrum” z lat 1998-2002.

Pragniemy kategorycznie podkreślić, że **nasze lokale nie są „zwykłymi mieszkaniami komunalnymi”**, a tytuły do najmu nie zostały przez nas nabyte w ramach pomocy społecznej dla osób najuboższych. Szczegółowe uzasadnienie historyczne i prawne naszego stanowiska zawiera **Załącznik nr 2**, który rekomendujemy jako lekturę kontekstową przed zapoznaniem się z tabelą uwag.

1. Ekwiwalentny, rynkowy charakter stosunku najmu

Nasza obecność w tym zasobie jest wynikiem unikalnej transakcji cywilnoprawnej o charakterze ściśle ekwiwalentnym. Warunkiem wejścia w stosunek najmu było spełnienie rygorów w

organizowanych przez gminę przetargach, w ramach których narzucono nam wyzbycie się własnego majątku poprzez dwie ścieżki:

- **Przekazanie majątku miastu:** Nieodpłatne zdanie na rzecz m.st. Warszawy dotychczas zajmowanych lokali własnościowych (hipotecyjnych – stanowiły aż 9% zasobu!), spółdzielczych lub atrakcyjnych lokali komunalnych (które w tamtym czasie mogły zostać przez nas wykupione z potężną bonifikatą)
- **Przekazanie majątku na rzecz poprzednich najemców (tzw. ścieżka wymiany):** Bezprecedensowy mechanizm, w którym miasto uzależniało podpisanie z nami umowy najmu od przekazania – kosztem naszego dorobku życia – praw własności do naszych prywatnych mieszkań bezpośrednio na rzecz dotychczasowych najemców tych lokali. Gmina bezkosztowo pozbywała się w ten sposób problemu relokacji i znalezienia lokali zamiennych dla tych osób (często będących dodatkowo dłużnikami miasta), przerzucając ten ciężar bezpośrednio na nas. Co więcej, w wielu przypadkach mechanizm ten był łączony z dodatkowym wymogiem spłaty przez wchodzącego najemcę zadłużenia czynszowego, jakie pozostawił po sobie poprzedni lokator.

W zamian za ten potężny wkład majątkowy, gmina narzuciła nam opłacanie tzw. „czynszu wolnego” (ok. 400% stawki komunalnej), którego wysokość była nierzadko wynikiem **rynkowej licytacji stawek** między oferentami. Płacone przez lata zawyżone czynsze dawno sfinansowały miastu koszty inwestycji. W zamian obiecano nam stabilność, prawo do dziedziczenia (z art. 691 k.c.) oraz wykup mieszkań, co potwierdzały m.in. zapisy o zwrocie kaucji w przypadku nabycia własności (§3 ust. 2 naszych umów). Zamiast tego zostaliśmy uwięzieni w blokach z potężnymi, ukrywanymi przed nami wadami budowlanymi.

2. Rażące naruszenie Konstytucji RP i złamanie gwarancji rządu

Projekt UD313 próbuje retrospektywnie sprowadzić nasze rynkowe umowy do rangi zapomogi socjalnej, drastycznie naruszając **art. 2 Konstytucji RP** (zasada ochrony praw nabytych i zaufania obywatela do państwa).

Odbieranie naszym zstępnyom prawa do dziedziczenia najmu z art. 691 k.c. (nowe art. 18a i 18b) to jawne złamanie publicznych gwarancji rządu. Podczas obrad Senatu RP (5 marca 2018 r.) ówczesny Sekretarz Stanu MRiT, K. Smoliński, rozpatrując postulaty naszych lokatorów, gwarantował, że w przypadku dziedziczenia: *"nie zawiera się nowej umowy, tylko wstępuje się w ten stosunek, który już istnieje"*. Co więcej, nowelizacja z 2018 r. (art. 16 ust. 2) celowo i ustawowo wyłączyła nasze umowy z rygorów weryfikacji dochodowej. Obecny projekt ustawy UD313 brutalnie cofa te państwowe gwarancje.

Dodatkowo, zaproponowane w projekcie (art. 10) zwolnienie z weryfikacji dochodowej wyłącznie tych osób, które oddały własność, przy jednoczesnym dyskryminowaniu osób, które zdały majątek w postaci intratnych mieszkań komunalnych lub **przekazały własność na rzecz poprzednich najemców (często splacając dodatkowo ich zadłużenie wobec gminy)**, stanowi książkowy przykład złamania zasady równości wobec prawa (art. 32 Konstytucji RP).

3. Ryzyko masowych roszczeń i "opcja atomowa" przeciwko samorządom

Wejście w najem opłacone własnym majątkiem nie było ograniczone czasowo do jednego najemcy. Jeśli ustawodawca na mocy UD313 wymusi na gminach zmianę reguł gry, by wyrzucić obecnych najemców lub uniemożliwić ich zstępnym kontynuację najmu na dotychczasowych zasadach, doprowadzi to do lawiny pozwów sądowych.

W przypadku zerwania założeń ekonomicznych przez miasto, upada podstawa prawna (*causa*) pierwotnego przekazania majątku. Stanowi to klasyczny przypadek **bezpodstawnego wzbogacenia się gminy**. Skutkuje to naszym prawnym i moralnym obowiązkiem wystąpienia z masowymi roszczeniami o **zwrot przekazanych na wejściu do programu lokali – po obliczeniu ich zwaloryzowanej wartości rynkowej (np. z roku 2006 na rok 2026)**. Dodatkowo, na bazie prawomocnego orzecznictwa (m.in. wyrok chroniący najemczynię z ul. Abramowskiego), zyskamy podstawę do żądania zwrotu milionowych nadpłat z tytułu nieważnych (narzuconych wbrew art. 7 ustawy) licytowanych stawek czynszu.

Zrównywanie obywateli, którzy zapłacili za najem dorobkiem życia, z nieuczciwymi lokatorami korzystającymi z zapomóg, jest niedopuszczalne. Stanowczo wnosimy o przyjęcie załączonych uwag legislacyjnych (w tym kluczowego wyodrębnienia kategorii "**lokalu programowego**"), odstąpienie od stosowania wobec nas art. 18a, 18b i 21b oraz usunięcie niekonstytucyjnej luki dyskryminującej w art. 10 projektu.

Załączniki:

Załącznik nr 1: Szczegółowa Tabela Uwag do projektu ustawy UD313 (wraz z propozycjami konkretnych przepisów)

Załącznik nr 2: MEMORANDUM HISTORYCZNO-PRAWNE dotyczące sytuacji najemców mieszkań wybudowanych w ramach Programu Budownictwa Czynszowego 1998-2002 wobec projektu UD313

z poważaniem

*Mieszkańcy i reprezentanci
lokatorów mieszkań wybudowanych
w ramach Programu Budownictwa Czynszowego 1998-2002*