



Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast

00-926 Warszawa ul. Wspólna 2; tel.661 61 11

Warszawa, 2000-01-31

GM3/053-K-331/99

Pani
Sofia Carlsson
Sven Tveskaggsgr 17
224 77 Lund
Sverige

W odpowiedzi na ponowne pismo Pani w sprawie stosowania przepisów ustawy z dnia 2.07.1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. Nr 120 z 1998r. poz. 787) Departament Gospodarki Mieszkaniowej Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast nawiązując do pisma swego z dnia 10.11.1999 r. uprzejmie wyjaśnia.

W myśl art. 56 ust. 2 cyt. ustawy najemcy zajmujący na podstawie decyzji administracyjnej lokale mieszkanie w budynkach stanowiących własność osób fizycznych do dnia 31.12.2004 r. obowiązani są do opłacania czynszu ustalanego zgodnie z przepisami o czynszu regulowanym. Stawki takiego czynszu ustala rada gminy w formie uchwały, biorąc pod uwagę położenie nieruchomości, wyposażenie oraz ogólny stan techniczny. Ustawa stanowi, iż maksymalny czynsz regulowany nie może przekraczać w stosunku rocznym 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.

Zgłaszane były liczne zarzuty przez środowiska właścicieli budynków, iż ustalana w ten sposób wysokość czynszów nie pozwala właścicielom prywatnych budynków na pełne pokrycie kosztów eksploatacyjnych budynków.

W rezultacie sprawa interpretacji przepisu art. 56 cyt. ustawy trafiła do Trybunału Konstytucyjnego.

Wyrokiem z dnia 12.01.2000 r. sygn. akt P. 11/99 Trybunał Konstytucyjny uznał, że cyt. przepis wprowadził zbyt daleko idące ograniczenia wolności właścicieli budynków prywatnych, co godzi w konstytucyjne gwarancje prawa własności. Zgodnie z tym wyrokiem utrata mocy art. 56 ust. 2 ustawy nastąpi 1 lipca 2001 roku. Wyrok ten Jest ostateczny.

Z powyższego wynika, że problem zagwarantowania uprawnień właścicieli nieruchomości wynikających z ich prawa własności rozpatrywany był przez najwyższe organy sądownicze. Nie jest to problem łatwy bowiem rozwiązania prawne w tym zakresie muszą uwzględniać interesy różnych środowisk - właścicieli domów i najemców lokali.


ZASTĘPCA DYREKTORA
Zdzisław Zydek