



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
IV kadencja
Prezes Rady Ministrów
RM 10-143-02

Druk nr 736
Warszawa, 19 lipca 2002 r.

Pan
Marck Borowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy stanowiący realizację Strategii Gospodarczej Rządu SLD-UP-PSL „Przedsiębiorczość-Rozwój-Praca”

- o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Projekt ustawy dotyczy pakietu „Infrastruktura – klucz do rozwoju”.

W załączeniu przedstawiam także opinię dotyczącą zgodności proponowanych regulacji z prawem Unii Europejskiej.

Ponadto uprzejmie informuję, że do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Minister Infrastruktury.

Z wyrazami szacunku

(-) Leszek Miller

U S T A W A

z dnia

o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Art. 1.

W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 5 otrzymuje brzmienie:

- „Art. 5. 1. Umowa o odpłatne używanie lokalu może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony.
2. Umowa o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego, z wyjątkiem lokalu socjalnego lub lokalu związanego ze stosunkiem pracy, może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.
3. Właściciel nie może uzależnić zawarcia umowy od złożenia przez lokatora żądania, o którym mowa w ust. 2.”;

2) art. 12 otrzymuje brzmienie:

- „Art. 12. 1. Jeżeli właściciel uprzedził lokatora o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego z przyczyn i w trybie, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2, a lokator niezwłocznie wykaże, że jego gospodarstwo domowe osiąga dochody na poziomie umożliwiającym ubieganie się w danej gminie o wynajęcie lokalu socjalnego i zwróci

się o zawarcie ugody polegającej na rozłożeniu spłaty zaległych należności na raty, właściciel jest obowiązany niezwłocznie przedstawić propozycję warunków takiej ugody.

2. Ugoda wymaga formy pisemnej i powinna być zawarta w ciągu 14 dni od przedstawienia lokatorowi pisemnej propozycji warunków ugody.
3. Miesięczna rata spłaty zaległych należności nie może przekraczać wysokości miesięcznego czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, a także opłat niezależnych od właściciela płaconych za jego pośrednictwem, do zapłaty których lokator był zobowiązany w dniu zawarcia ugody.
4. Niewykazanie poziomu dochodów, o którym mowa w ust. 1, lub nieprzyjęcie warunków ugody przez lokatora w ciągu 14 dni od dnia przedstawienia ich przez właściciela uprawnia właściciela do wypowiedzenia stosunku prawnego bez zachowania terminów wypowiedzenia.
5. Zawarcie ugody nie zwalnia lokatora z obowiązku płacenia na bieżąco czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, a także opłat niezależnych od właściciela.
6. Po zawarciu ugody, wypowiedzenie stosunku prawnego może nastąpić, jeżeli lokator nie wywiązuje się z jej postanowień przez dwa pełne okresy płatności.”.

Art. 2.

Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733), która obowiązuje od dnia 10 lipca 2001 r. nadmiernie ingeruje w swobodę zawierania umów, w szczególności w zakresie czasu, na jaki może być zawarta umowa o odpłatne używanie lokalu.

Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym wszelkie umowy o odpłatne używanie lokalu, z wyjątkiem lokalu socjalnego, zawarte na czas krótszy niż trzy lata uważa się za umowy zawarte na czas nieoznaczony.

Stan ten jest jedną z przyczyn prowadzących do zahamowania transakcji na rynku wynajmu lokali, bowiem właściciele lokali albo wstrzymują się od ich wynajęcia albo wynajmują je bez zawierania pisemnych umów.

Projektowana nowelizacja jako zasadę przyjmuje, że umowa o odpłatne używanie lokalu może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony.

Jedynie lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gmin i innych jednostek samorządu terytorialnego (z wyłączeniem lokalu socjalnego lub lokalu związanego ze stosunkiem pracy) byłyby oddawane do używania na czas nieoznaczony, zważywszy, że do zadań własnych gminy należy zaspokojenie potrzeb wspólnoty w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego.

Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym (art. 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r.) wypowiedzenie stosunku prawnego z powodu zwłoki w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu jest możliwe dopiero, gdy właściciel zaproponuje niezamożnemu lokatorowi zawarcie ugody w sprawie zapłaty zaległych i bieżących należności.

Przepis ten nasuwał wątpliwości, co do wysokości dochodów lokatora, która zobowiązuje właściciela do zaproponowania ugody. Krytykowano również zasadę, że to właściciel, a nie lokator jest zobowiązany do zaproponowania ugody. Zgodnie zaś z projektowaną nowelizacją inicjatywa zawarcia ugody w spłacie zaległości przechodzi na lokatora.

7-37-iw

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

Cel wprowadzenia ustawy

Celem proponowanych zmian jest:

- 1) przywrócenie swobody zawierania umów w zakresie ustalania okresu używania lokalu mieszkalnego,
- 2) doprecyzowanie niektórych przepisów obecnie obowiązującej ustawy.

Podmioty, na które oddziałuje akt normatywny

Projektowane zmiany mają duże znaczenie dla:

- 1) zawierania umów o odpłatne używanie lokalu na czas oznaczony, bowiem likwidują nadmierną ingerencję w swobodę zawierania,
- 2) właścicieli domów i lokali mieszkalnych, w tym samorządów lokalnych.

Zakres oceny skutków regulacji

Należy spodziewać się, że przywrócenie swobody zawierania umów w zakresie ustalania okresu używania lokalu mieszkalnego będzie przyjęte pozytywnie.

- Wpływ na dochody i wydatki budżetu i sektora publicznego

Brak bezpośrednich skutków na wydatki i dochody budżetu sektora publicznego.

Można jednakże oczekiwać, że w wyniku nowych regulacji zwiększy się liczba zawieranych umów najmu lokali mieszkalnych, co może skutkować zwiększeniem wpływów do budżetu państwa z tytułu podatków.

- Rynek pracy

Brak bezpośrednich skutków na rynek pracy.

- Konkurencyjność wewnętrzna i zewnętrzna gospodarki

Brak bezpośrednich skutków dla konkurencyjności zewnętrznej i wewnętrznej gospodarki.

- Sytuacja i rozwój regionalny

Brak bezpośrednich skutków na sytuację i rozwój regionalny.

Konsultacje społeczne i informacje o przedstawionych wariantach i opiniach

Projekt ustawy o znacznie szerszym zakresie, obejmujący również obecnie projektowane zmiany, został przesłany do konsultacji:

- 1) organizacjom zrzeszającym lokatorów,
- 2) organizacjom zrzeszającym właścicieli domów i mieszkań,
- 3) związkom zawodowym.

Zakres zmian objętych projektem nie nasuwał zastrzeżeń.



SEKRETARZ
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ
SEKRETARZ STANU
W MINISTERSTWIE SPRAW ZAGRANICZNYCH

Prof. dr hab. Danuta Hübner
Sekr. Min. DHI/2002/DPE-eb

Warszawa, 10.07. 2002r.

Pan
Aleksander Proksa
Sekretarz Rady Ministrów

Opinia o zgodności projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z prawem Unii Europejskiej, wyrażona na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Komitecie Integracji Europejskiej (Dz. U. Nr 106, poz. 494) przez Sekretarza Komitetu Integracji Europejskiej, Minister Danutę Hübner, działającą z upoważnienia Przewodniczącego Komitetu Integracji Europejskiej.

W związku z przedłożonym projektem ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (pismo nr RM-10-143-02), pozwalam sobie wyrazić następującą opinię:

Przedmiot projektowanej regulacji nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

Z poważaniem,

Do uprzejmej wiadomości:

Pan Marek Pol
Wiceprezes Rady Ministrów
Minister Infrastruktury

Tłoczono z polecenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

Skierowano do druku 23 lipca 2002 r.

Cena 0,39 zł + 22% VAT

