



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
IV kadencja
Prezes Rady Ministrów
RM 10-205-03

Druk nr 2382
Warszawa, 29 grudnia 2003 r.

Pan
Marek 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

- o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

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.

(-) 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 oraz o zmianie niektórych innych ustaw¹⁾

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, z późn. zm.²⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2 w ust. 1:

a) pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) opłatach niezależnych od właściciela – należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych,”

b) po pkt 9 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 10 - 12 w brzmieniu:

„10) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów,

11) publicznym zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy albo lokale stanowiące własność innych jednostek samorządu terytorialnego, samorządowych

osób prawnych tych jednostek, Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych,

12) wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych:

a) dla województwa, z wyłączeniem miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa,

b) dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa,

ustalany na 6 miesięcy przez wojewodę na podstawie aktualnych danych urzędu statystycznego, opracowanych według powiatów, oraz własnych analiz i ogłaszany, w drodze obwieszczenia, w wojewódzkim dzienniku urzędowym.”;

2) art. 3 otrzymuje brzmienie:

„Art. 3. 1. W razie oddania do używania lokalu, z którego właściciel przejściowo nie korzysta w całości lub w części w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, przepisów ustawy nie stosuje się, z wyjątkiem art. 10 ust. 1-3, art. 11 ust. 1 i 2 pkt 1-3, art. 13 i art. 18 ust. 1 i 2.

2. Do lokali będących w dyspozycji ministra właściwego do spraw wewnętrznych lub podległych mu organów, do lokali będących w dyspozycji jednostek organizacyjnych Służby Więziennej oraz do lokali pozostających i przekazanych do dyspozycji Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego lub Szefa Agencji Wywiadu, przepisy ustawy stosuje się, jeżeli

przepisy odrębne dotyczące tych lokali nie stanowią inaczej.

3. Do lokali będących w zasobie Wojskowej Agencji Mieszkaniowej przepisów ustawy nie stosuje się.
4. Przepisy niniejszej ustawy nie naruszają przepisów innych ustaw regulujących ochronę praw lokatorów w sposób korzystniejszy dla lokatora.”;

3) tytuł rozdziału 2 otrzymuje brzmienie:

„Prawa i obowiązki właścicieli i lokatorów oraz ochrona praw lokatorów”;

4) art. 6 otrzymuje brzmienie:

„Art. 6. 1. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Kaucji nie pobiera się, jeżeli umowa:

- 1) dotyczy najmu lokalu zamiennego lub socjalnego,
- 2) jest zawierana w związku z zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji.

3. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

4. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.”;

5) po art. 6 dodaje się art. 6a-6g w brzmieniu:

„Art. 6a. 1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych, instalacji telekomunikacyjnych, w tym radiowo-telewizyjnych, oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.

2. W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu.

3. Do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:

1) utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia,

2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy,

- 3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcy, a zwłaszcza:
 - a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu,
 - b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

Art. 6b. 1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

- 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
- 2) okien i drzwi,
- 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,

- 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
- 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
- 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów,
- 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w wypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
- 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

Art. 6c. Przed wydaniem lokalu najemcy strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.

Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

Art. 6d. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

Art. 6e. 1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w art. 6b ust. 2 pkt 4, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy. Jeżeli najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.

2. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem art. 6d i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu.

Art. 6f. W umowie najmu lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, strony mogą ustalić odmiennie prawa i obowiązki wymienione w art. 6a - 6e.

Art. 6g. W okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nie odebraną, uważa się za doręczoną.”;

6) art. 7 otrzymuje brzmienie:

„Art. 7. W lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego wynajmujący ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenia budynku, zwłaszcza w centrum, na peryferiach, w zabudowie zwartej, wolno stojącej,
- 2) położenia lokalu w budynku, zwłaszcza kondygnacji, stopnia nasłonecznienia lokalu,
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.”;

7) art. 8 otrzymuje brzmienie:

„Art. 8. Jeżeli wynajmującym jest jednostka samorządu terytorialnego, stawki czynszu, o których mowa w art. 7, ustala organ wykonawczy tej jednostki:

- 1) w przypadku gminy – zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt 4,
- 2) w przypadku pozostałych jednostek samorządu terytorialnego – zgodnie z uchwałą odpowiednio rady powiatu lub sejmiku województwa w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność

tych jednostek lub własność samorządowych osób prawnych.”;

8) po art. 8 dodaje się art. 8a w brzmieniu:

„Art. 8a. 1. Właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

2. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy.
3. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.
4. Podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu przekroczy w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu, może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach. Na pisemne żądanie lokatora właściciel niezwłocznie przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.
5. W ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia lokator może zakwestionować podwyżkę, o której mowa w ust. 4, wnosząc pozew do sądu o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości, albo odmówić przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania umowy z upływem okresu dokonanego wypowiedzenia. Ciężar udowodnienia zasadności podwyżki ciąży na właścicielu.

6. W przypadkach określonych w ust. 5, lokator jest obowiązany uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w dotychczasowej wysokości:

- 1) w razie zakwestionowania podwyżki – do dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu kończącego postępowanie w sprawie,
- 2) w razie odmowy przyjęcia podwyżki – do dnia rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal.

7. Przepisy ust. 1-6 nie mają zastosowania do podwyżek:

- 1) opłat za używanie lokalu, do ponoszenia których są obowiązani członkowie spółdzielni mieszkaniowych, na podstawie art. 4 ust. 1 i 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116),
 - 2) opłat niezależnych od właściciela,
 - 3) czynszu w stosunkach najmu lokali niewchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem lokali wynajmowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe.”;
- 9) w art. 9 uchyla się ust. 4, 7 i 9;
- 10) po art. 9 dodaje się art. 9a w brzmieniu:
- „Art. 9a. Czynsz najmu w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego regulują odrębne przepisy.”;
- 11) w art. 11:
- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

- „1. Jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5, w art. 21 ust. 4 i 5 oraz w art. 30 ust. 5 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.³⁾). Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.”,
- b) w ust. 2 pkt 3 otrzymuje brzmienie:
- „3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela lub”,
- c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:
- „3. Właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu:
- 1) z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy,
 - 2) z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub w pobliskiej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.”,
- d) ust. 7 otrzymuje brzmienie:
- „7. Przepisy ust. 4-6 stosuje się, jeżeli w lokalu właściciela ma zamieszkać jego pełnoletni zstępny, wstępny lub

osoba, wobec której właściciel ma obowiązek alimentacyjny. Wypowiedzenie stosunku prawnego, pod rygorem nieważności, powinno wskazywać osobę mającą zamieszkać w lokalu właściciela.”;

12) uchyla się art. 12;

13) w art. 14:

a) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Sąd może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, w szczególności jeżeli nakazanie opróżnienia następuje z przyczyn, o których mowa w art. 13.”,

b) po ust. 6 dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

„7. Przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego.”;

14) w art. 18 ust. 3 i 4 otrzymują brzmienie:

„3. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

4. Jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy

w wysokości odpowiadającej różnicy między odszkodowaniem określonym w ust. 2 a odszkodowaniem, do płacenia którego jest obowiązany były lokator, jeżeli osoba ta nadal zamieszkuje w lokalu właściciela.”;

15) po art. 18 dodaje się art. 18a w brzmieniu:

„Art. 18a. 1. W razie samowolnego zajęcia lokalu ten, którego prawo zostało naruszone, może przed upływem siedmiu dni od powzięcia wiadomości o zajęciu, nie później jednak niż w ciągu trzech miesięcy od zajęcia, własnym działaniem przywrócić stan poprzedni, nie wolno mu jednak stosować przy tym przemocy względem osób.

2. Jeżeli sprawca samowolnego zajęcia lokalu nie zostanie usunięty przed upływem trzech miesięcy od dnia samowolnego zajęcia lokalu, ten, którego prawo zostało naruszone, może ubiegać się o jego eksmisję wyłącznie na drodze sądowej.”;

16) w art. 20:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W celu realizacji zadań, o których mowa w art. 4, gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy.”,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali, o których mowa w ust. 3, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.”;

17) w art. 23 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Umowa najmu lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1, może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy podjętej na podstawie art. 21 ust. 3 pkt 1.”;

18) w art. 28:

a) uchyla się ust. 1,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W stosunkach najmu powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy, w których w dniu poprzedzającym dzień wejścia ustawy w życie obowiązywał czynsz regulowany, wysokość czynszu nie może przekraczać w stosunku rocznym:

1) do dnia 31 grudnia 2004 r. – 3% wartości odtworzeniowej lokalu,

2) do dnia 31 grudnia 2005 r. – 3,25% wartości odtworzeniowej lokalu,

3) do dnia 31 grudnia 2006 r. – 3,5% wartości odtworzeniowej lokalu,

4) do dnia 31 grudnia 2007 r. – 3,75% wartości odtworzeniowej lokalu,

5) do dnia 31 grudnia 2008 r. – 4% wartości odtworzeniowej lokalu.”,

c) po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Jeżeli na skutek obniżenia wskaźnika przeliczeniowego, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12, wysokość czynszu przekroczy w stosunku rocznym maksymalne wartości określone w ust. 2, wynajmujący nie ma obowiązku obniżenia wysokości czynszu.”;

19) uchyla się art. 29;

20) art. 32 otrzymuje brzmienie:

„Art. 32. W razie wypowiedzenia najmu, na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4, najemcy opłacającemu w dniu poprzedzającym dzień wejścia w życie ustawy czynsz regulowany, obowiązek zapewnienia temu najemcy lokalu zamiennego oraz pokrycia kosztów przeprowadzki spoczywa, do dnia 31 grudnia 2015 r., na właściwej gminie.”;

21) w art. 36 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Kaucja wpłacona przez najemcę w okresie obowiązywania ustawy, o której mowa w art. 39, podlega zwrotowi w zwaloryzowanej kwocie odpowiadającej przyjętemu przy jej wpłacaniu procentowi wartości odtworzeniowej lokalu obowiązującej w dniu jej zwrotu, w terminie określonym w ust. 1. Zwrócona kwota nie może być jednak niższa od kwoty kaucji wpłaconej przez najemcę.”.

Art. 2. W ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.⁴⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) uchyla się art. 343¹;

2) art. 685¹ otrzymuje brzmienie:

„Art. 685¹. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.”.

Art. 3. W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.⁵⁾) w art. 30 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. W razie:

- 1) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, towarzystwo wypowiada mu umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić towarzystwu miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłby, gdyby umowa nie została rozwiązana,
- 2) gdy najemca nie złoży deklaracji w terminie, o którym mowa w ust. 3, lub wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w ust. 1 pkt 2, towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu; w takich przypadkach nie stosuje się art. 28 ust. 2.”.

Art. 4. Przepisów art. 3 ust. 1, art. 8a ust. 7 pkt 3 oraz art. 14 ust. 7 ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 5. W nawiązanych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosunkach najmu lokali mieszkalnych, wynajmowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, najemcy, do dnia 31 grudnia 2004 r., opłacają czynsz w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i remontów ponoszonym przez członków spółdzielni.

Art. 6. Przepisu art. 685¹ Kodeksu cywilnego, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, nie stosuje się do umów najmu lokali użytkowych, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 7. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

-
- 1) Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny oraz ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
 - 2) Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 168, poz. 1383 oraz z 2003 r. Nr 113, poz. 1069.
 - 3) Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 16, poz. 167 i Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 153, poz. 1271, Nr 216, poz. 1824 i Nr 240, poz. 2058 oraz z 2003 r. Nr 65, poz. 594.
 - 4) Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1971 r. Nr 27, poz. 252, z 1976 r. Nr 19, poz. 122, z 1982 r. Nr 11, poz. 81, Nr 19, poz. 147 i Nr 30, poz. 210, z 1984 r. Nr 45, poz. 242, z 1985 r. Nr 22, poz. 99, z 1989 r. Nr 3, poz. 11, z 1990 r. Nr 34, poz. 198, Nr 55, poz. 321 i Nr 79, poz. 464, z 1991 r. Nr 107, poz. 464 i Nr 115, poz. 496, z 1993 r. Nr 17, poz. 78, z 1994 r. Nr 27, poz. 96, Nr 85, poz. 388 i Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 83, poz. 417, z 1996 r. Nr 114, poz. 542, Nr 139, poz. 646 i Nr 149, poz. 703, z 1997 r. Nr 43, poz. 272, Nr 115, poz. 741, Nr 117, poz. 751 i Nr 157, poz. 1040, z 1998 r. Nr 106, poz. 668 i Nr 117, poz. 758, z 1999 r. Nr 52, poz. 532, z 2000 r. Nr 22, poz. 271, Nr 74, poz. 855 i 857, Nr 88, poz. 983 i Nr 114, poz. 1191, z 2001 r. Nr 11, poz. 91, Nr 71, poz. 733, Nr 130, poz. 1450 i Nr 145, poz. 1638, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 141, poz. 1176 oraz z 2003 r. Nr 49, poz. 408, Nr 60, poz. 535, Nr 64, poz. 592 i Nr 124, poz. 1151.
 - 5) Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 16, poz. 167 i Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 153, poz. 1271, Nr 216, poz. 1824 i Nr 240, poz. 2058 oraz z 2003 r. Nr 65, poz. 594.

UZASADNIENIE

Uwagi ogólne

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego weszła w życie dnia 10 lipca 2001 r. i spotkała się z krytyką zarówno właścicieli budynków mieszkalnych, jak i lokatorów.

Zarzuty dotyczyły m. in.:

-
- doprowadzenia do zahamowania transakcji na rynku wynajmu lokali mieszkalnych,
 - nadmiernej ingerencji w swobodę zawierania umów,
 - braku równowagi między prawami lokatorów i właścicieli.

Stan ten uzasadniał przygotowanie nowej ustawy, która zastąpiłaby obecnie obowiązującą. W związku z tym został przygotowany projekt ustawy o najmie lokali mieszkalnych, który w czerwcu 2002 r. był dwukrotnie rozpatrywany przez Komitet Rady Ministrów, lecz nie został rekomendowany Radzie Ministrów. Najważniejsze zastrzeżenia dotyczyły:

- dopuszczalnych podwyżek czynszów, które nie gwarantowały utrzymania lokalu, a zatem przerzucały na właściciela lokalu bez jego zgody koszty utrzymania lokalu,
- ograniczenia zakresu ochrony praw lokatorów wyłącznie do najemców oraz członków spółdzielni, choć w rozumieniu art. 75 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej pojęcie lokatora jest szersze.

W konsekwencji takiego stanowiska, w lipcu 2002 r. został przygotowany projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, którego celem była zmiana przepisów budzących najwięcej kontrowersji, tj.:

- 1) przywrócenia swobody zawierania umów na czas oznaczony,
- 2) sposobu zawierania ugody w sprawie zapłaty zaległych i bieżących należności za używanie lokalu.

W trakcie prac parlamentarnych, w dniu 2 października 2002 r. z wniosku Rzecznika Praw Obywatelskich Trybunał Konstytucyjny orzekł (sygn. akt K 48/01), że niezgodne z Konstytucją są następujące przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego:

-
- art. 9 ust. 3 regulujący dopuszczalną wysokość podwyżek czynszu i innych opłat za używanie lokalu,
 - art. 35 ust. 1 w zakresie, w jakim wyłącza uprawnienie do lokalu socjalnego osób, o których mowa w art. 14 ust. 4 tej ustawy, jeżeli zostały one objęte orzeczeniem sądowym nakazującym opróżnienie lokalu wydanym w okresie od dnia 31 grudnia 2000 r. do dnia wejścia w życie ustawy, a orzeczenie nie zostało wykonane do tego dnia.

Zdaniem Trybunału ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nadmiernie ograniczyła możliwości dokonywania podwyżek czynszów. Trybunał stwierdził również, że chociaż jest dopuszczalne ustawowe ograniczenie wysokości czynszu za najem lokalu mieszkalnego, to nie może ono zejść poniżej minimum niezbędnego do utrzymania lokalu. Minimum tego nie zapewniały dotychczas obowiązujące zasady ustalania czynszu, w wyniku których wpływy z tytułu czynszu nie pokrywały nawet bieżących kosztów eksploatacji budynków i uniemożliwiały przeprowadzanie kapitalnych remontów.

W dniu 9 maja 2003 r. Sejm Rzeczypospolitej Polskiej uchwalił ustawę o zmianie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ta, tzw. „mała nowelizacja” dotyczy tylko dwóch odrębnych kwestii: zasad zawierania umów o odpłatne używanie lokalu oraz uprawnień do lokalu socjalnego osób, które zostały objęte wyrokami eksmisyjnymi. Przepisy ustawy z dnia 9 maja 2003 r., ogłoszonej w Dz. U. Nr 113, poz. 1069, weszły w życie z dniem 15 lipca 2003 r.

Biorąc powyższe pod uwagę, uznano za konieczne przygotowanie szerszej nowelizacji, mającej na celu poprawę funkcjonowania omawianej ustawy.

Rozwiązania szczegółowe:

1. Art. 2:

-
- zostaje zmieniona definicja opłat niezależnych od właściciela. Zmiana ta, o charakterze redakcyjnym, ma na celu ujednoczenie słownictwa ustawy z innymi przepisami dotyczącymi ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych,
 - wprowadza się definicję mieszkaniowego zasobu gminy, precyzując poprzedni zapis zawarty w art. 20 ust. 1. Jednocześnie dostosowuje się terminologię do obecnie obowiązujących przepisów,
 - wprowadza się definicję publicznego zasobu mieszkaniowego, precyzując poprzedni zapis zawarty w art. 7. Zmiana ma charakter terminologiczny,
 - wprowadza się nową definicję wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Oprócz przeniesienia regulacji dotyczącej tego wskaźnika z art. 9 ust. 9 do art. 2 zawierającego definicje, zmianie ulega także sposób jego obliczania. Proponuje się, aby wojewoda ustalał dla województwa tylko dwa wskaźniki (dla miasta siedziby wojewody lub sejmiku oraz dla pozostałej części województwa). Tak ustalane wskaźniki będą lepiej odzwierciedlać przeciętne koszty budowy i nie będą podlegać takim wahaniom, jak ustalane obecnie dla powiatów.

2. Art. 3 – zmiana konstrukcji przepisu:

- ust. 1 – propozycja dotyczy wyłączenia spod działania przepisów ustawy (z wyjątkiem niektórych przepisów, dotyczących usuwania awarii w lokalu, przyczyn wypowiedzenia umowy przez wynajmującego, możliwości doprowadzenia do eksmisji współlokatora lub sąsiada oraz przepisów dotyczących zajmowania lokalu bez tytułu prawnego) przypadków oddania do używania lokalu, z którego właściciel przejściowo nie korzysta w całości lub w części, w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Proponowane wyłączenie dotyczyłoby najmu nawiązywanego doraźnie przez właścicieli będących osobami fizycznymi w związku z przejściowym nieużywaniem lokalu.

Wyłączenie to powinno przyczynić się do rozwoju rynku najmu i eliminowania przypadków zawierania umów najmu „na czarno”, bez płacenia podatku od dochodów z najmu,

- ust. 2 – proponuje się wyłączyć spod działania ustawy lokale pozostające w dyspozycji tzw. „służb mundurowych”. Oznacza to, że przepisy zmienianej ustawy będą stosowane do lokali będących w dyspozycji ministra właściwego do spraw wewnętrznych lub podległych mu organów (także Służby Więziennej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencji Wywiadu) jedynie wówczas, gdy przepisy odrębne (ustawa z dnia 24 maja 2002 r. o Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencji Wywiadu, ustawa z dnia 16 marca 2001 r. o Biurze Ochrony Rządu, ustawa z dnia 6 kwietnia 1990 r. o Policji, ustawa z dnia 12 października 1990 r. o Straży Granicznej, ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o Państwowej Straży Pożarnej, ustawa z dnia 26 kwietnia 1996 r. o Służbie Więziennej) nie stanowią inaczej. W odniesieniu do „służb mundurowych”, w stosownych przepisach występują odrębne regulacje dotyczące statusu lokatorów, powodowane specyfiką działania tych służb, która uzasadnia odstępstwa od powszechnego modelu ochrony praw lokatorów,
- ust. 3 – proponuje się wyłączyć spod działania ustawy lokale pozostające w zasobie Wojskowej Agencji Mieszkaniowej – wynika to ze specyfiki problematyki mieszkalnictwa wojskowego, wymuszającej regulacje odmienne od modelu powszechnego (np. wydzielony zasób mieszkaniowy przeznaczony tylko na zakwaterowanie żołnierzy w czasie pełnienia służby). Zarówno obowiązująca ustawa z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2002 r. Nr 42, poz. 368, z późn. zm.), jak i rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw (druk sejmowy nr 1850), przewidują niezbędną ochronę praw osób zasiedlających kwatery lub lokale mieszkalne, które pozostają w zasobie Wojskowej

Agencji Mieszkaniowej. Stosowne przepisy są zamieszczone w rozdziałach 4-6 wspomnianej ustawy.

3. Art. 6 – zmiana dotyczy kaucji zabezpieczającej przy zamianie lokali. Obecnie wynajmujący nie ma możliwości pobrania kaucji przy zamianie lokali. Proponowana zmiana będzie pozwalać na pobieranie kaucji przy zamianie lokalu, ale tylko wtedy, jeżeli kaucja wypłacona za zwracany lokal została zwaloryzowana. Zwrot kaucji bez waloryzacji oznacza rezygnację wynajmującego z kaucji za lokal udostępniany w wyniku zamiany.
4. Rozdział 2 – wprowadzono szczegółowy katalog obowiązków wynajmujących i najemców w zakresie technicznego utrzymania budynków i lokali. Brak dokładnego określenia obowiązków każdej ze stron stosunku najmu jest źródłem konfliktów, tak więc jest postulowane przywrócenie tego rodzaju regulacji. Należy zwrócić uwagę, że katalog ten funkcjonował z powodzeniem już wcześniej. Jest on poza tym elementem ochrony praw słabszej strony stosunku najmu, czyli najemcy-lokatora.
5. Art. 6a – dotyczy obowiązków wynajmującego. Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń technicznych budynku w sposób umożliwiający najemcy korzystanie z przedmiotu najmu. Ujednolicono również użyte słownictwo z innymi przepisami.
6. Art. 6b – przepis ten wymienia obowiązki najemcy. Najemca jest przede wszystkim obowiązany utrzymywać lokal we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego. Ujednolicono również użyte słownictwo z innymi przepisami.
7. Art. 6c, 6d i 6e – dodaje się przepis określający czynności wstępne, jakie powinny być dokonane przez najemcę i wynajmującego przed wydaniem lokalu, przepis o możliwości dokonywania ulepszeń przez najemcę oraz o obowiązkach związanych z oddaniem (opróżnieniem) lokalu. Rozwiązania te i dodawane w art. 6a i 6b funkcjonowały w ustawie z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych

i w praktyce okazało się, że ich brak w zmienianej ustawie jest bardzo odczuwalny zarówno przez najemców, jak i wynajmujących.

8. Art. 6f – przepis ten dopuszcza możliwość odmiennego określania wzajemnych praw i obowiązków stron w umowie najmu (z wyjątkiem zasobu publicznego).
9. Art. 6g – wprowadza się obowiązek poinformowania drugiej strony umowy na piśmie o zmianie swojego adresu lub siedziby. Zgłoszona propozycja ułatwi w praktyce rozwiązywanie problemów związanych np. ze zmianą właściciela w czasie trwania umowy. Bez tej regulacji jest możliwe np. wykorzystanie zmiany adresu właściciela do uchylania się od przyjmowania należności w celu wypowiedzenia najmu.
10. Art. 7 – zmiana redakcyjna, będąca konsekwencją wprowadzenia do słowniczka ustawy definicji publicznego zasobu mieszkaniowego.
11. Art. 8 – zmiana redakcyjna, wynikająca ze zmiany przepisów ustawy o samorządzie gminnym, w wyniku której zarząd gminy został zastąpiony wójtem, burmistrzem lub prezydentem. Poza tym zmieniono błędne odwołanie w pkt 1.
12. Art. 8a – mając na uwadze orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2 października 2002 r., dotyczące niezgodności z Konstytucją przepisu ustawy ograniczającego i uzależniającego od średniego wzrostu cen towarów i usług podwyżki czynszu albo innych opłat za używanie lokalu oraz konstytucyjny postulat ochrony praw lokatora, podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat w skali roku przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu, będzie musiała zostać uzasadniona. Na pisemne żądanie lokatora właściciel będzie obowiązany przedstawić na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację. Nowelizacja dopuszcza dokonywanie podwyżek wysokości czynszu po co najmniej trzymiesięcznym wypowiedzeniu dotychczasowych stawek.

Jednocześnie wprowadza się możliwość kwestionowania przez lokatora zasadności i wysokości podwyżki, w wyniku której wysokość czynszu w skali

roku przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu, i rozstrzygnięcia sporu w drodze postępowania sądowego, przy czym ciężar udowodnienia niezbędności podwyżki będzie spoczywać na właścicielu.

Proponowane zapisy pozwolą na elastyczne dokonywanie podwyżek czynszu w uzasadnionych sytuacjach, np. w celu uzyskania wysokości czynszu pozwalającej na pokrywanie bieżących kosztów eksploatacji i remontów, modernizację zasobu, a także osiągnięcie zysku.

Spod reżimu tego przepisu wyłączono opłaty za używanie lokali ponoszone przez członków spółdzielni mieszkaniowych, bowiem ustalanie tych opłat regulowane jest przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Spod trybu przewidzianego w tym artykule wyłączono także opłaty niezależne od właściciela, których podwyżki regulowane są w art. 9 ustawy.

Dodatковым wyłączeniem objęto podwyżki czynszu w stosunkach najmu lokali niewchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem lokali wynajmowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, lecz tylko w stosunku do umów zawieranych po dniu wejścia w życie nowelizacji. W związku z tym przepisy mają zastosowanie do podwyżek czynszu w stosunkach najmu w zasobie publicznym i w stosunkach najmu nawiązanych ze spółdzielnią mieszkaniową.

Dla efektywnej ochrony lokatorów, oprócz systemu prawnego określającego zasady zawierania i rozwiązywania stosunku prawnego, ochrony przed nadmiernymi opłatami za używanie lokalu, ochroną przed eksmisją itp., niezbędnym jest działanie na rzecz równoważenia rynku najmu lokali. Sytuację mieszkaniową w Polsce charakteryzuje bardzo wysoki deficyt mieszkań. Na podstawie wyników Spisu Powszechnego w 2002 r. szacuje się, że ten deficyt, traktowany jako różnica między liczbą gospodarstw domowych a liczbą mieszkań, wynosi ponad 1,5 mln mieszkań. Szczególnie duży niedobór dotyczy mieszkań na wynajem.

Z opinii kierowanych do UMiRM wynika, że obecnie obowiązujące przepisy w zakresie ochrony lokatorów ograniczają wzrost podaży mieszkań na wynajem. Wprowadzenie tzw. najmu komercyjnego (przez wyłączenie spod reżimu dokonywania podwyżek opłat za używanie lokalu wg art. 8a oraz wyłączenie obligatoryjnego prawa do lokalu socjalnego – art. 14 ust. 7) powinno zachęcić inwestorów do budowy domów z mieszkaniami na wynajem. Część inwestorów przeznaczy na wynajem również część lokali wybudowanych na sprzedaż, które przejściowo nie znajdują nabywców.

Z kolei zwiększenie liczby mieszkań na rynku spowoduje większą dostępność lokali na wynajem i konieczność stosowania konkurencyjnego czynszu przez właścicieli mieszkań, aby nie dopuścić do kosztownego utrzymywania pustostanów. W końcowym efekcie postulowane wprowadzenie najmu komercyjnego powinno być korzystne dla ochrony lokatorów.

13. Art. 9 – uchylono ust. 4 i ust. 7 jako konsekwencję wprowadzenia zapisów art. 8a. Uchylenie ust. 9 jest związane z przeniesieniem definicji wskaźnika przeliczeniowego do art. 2 (słowniczka).
14. Art. 9a. – przepisy dotyczące czynszu najmu nie znajdują zastosowania do czynszu w zasobach TBS, są one bowiem regulowane ustawą z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.).
15. Art. 11 ust. 1 – do katalogu przyczyn wypowiedzenia umowy dodano okoliczności określone w art. 30 ust. 5 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Rozszerzony katalog ma jednak zastosowanie tylko do zasobów TBS.
16. W art. 11 ust. 2 doprecyzowano przepis dotyczący wypowiedzenia najmu, jeżeli lokator podnajął lokal bez pisemnej zgody właściciela. Obowiązek wyrażenia zgody na piśmie ułatwi rozstrzygnięcie ewentualnych sporów.

-
17. Art. 11 ust. 3 – zmiana redakcyjna polegająca na uściśleniu, że w przepisie jest mowa o wartości odtworzeniowej w skali roku.
 18. Art. 11 ust. 7 – pisemne wskazanie członka rodziny, który ma zamieszkać w opróżnionym lokalu. Proponowany zapis jest doprecyzowaniem jednego z najbardziej krytykowanych artykułów ustawy. Proponowana zmiana ma na celu ograniczenie nadużywania tego przepisu przez niektórych właścicieli.
 19. Art. 12 – uchylenie ugody. Instytucja obligatoryjnej ugody jest całkowicie nowym rozwiązaniem, wprowadzonym ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Przed wejściem w życie obecnej ustawy wynajmujący i najemcy, w sytuacji zadłużenia najemcy z tytułu opłat za mieszkanie, korzystali z uregulowań zawartych w Kodeksie cywilnym (art. 917), tj. z rozłożenia spłaty długu na raty.

Wydaje się, że regulacje te w stopniu wystarczającym pozwalają na rozwiązanie problemu zadłużenia najemcy (lokatora).

Z założenia obligatoryjna ugoda miała być elementem ochrony lokatora, jednak powodowała w praktyce więcej komplikacji niż możliwości rzeczywistego rozwiązywania problemów.

Z pism docierających do UMiRM oraz z wypowiedzi przedstawicieli organizacji zrzeszających właścicieli i lokatorów (zgłaszanych w toku prac zespołu roboczego ds. nowelizacji ustawy) wynika, że efekty obligatoryjnej ugody są niewielkie. Zazwyczaj większość lokatorów nie wywiązuje się z ugody. Z danych dostarczanych do Urzędu wynika również, że więcej porozumień zakończonych sukcesem było realizowanych przed wejściem w życie obligatoryjnej ugody, co wskazuje dodatkowo na niecelowość tego rozwiązania. Bez regulacji ustawowej właściciele i tak częściowo umarzają zobowiązania lokatorów, ale czynią to bez nadmiernej i niepotrzebnej biurokracji.

Należy zwrócić uwagę na jeszcze jeden argument za uchyleniem tej regulacji. W praktyce, jeżeli lokator zalega z opłatami za mieszkanie, oznacza to w większości przypadków, że przyczyną jest bardzo zła sytuacja materialna lokatora. W tej sytuacji ponoszenie podwojonych wydatków (opłat bieżących i zaległych) zazwyczaj przekracza możliwości większości lokatorów. Dodatkowo przepis ten nasuwa wątpliwości co do wysokości dochodów lokatora, od której jest uzależniony obowiązek właściciela do zaproponowania ugody. Krytykowano również zasadę, że to właściciel, a nie lokator, jest zobowiązany do zaproponowania ugody.

Wszystkie te argumenty przemawiają za uchyleniem instytucji ugody w ustawie o ochronie praw lokatorów.

20. Art. 14 ust. 5 – zmiana dotyczy usprawnienia wykonywania eksmisji osób rażąco naruszających porządek prawny. Obecny stan prawny przewiduje, że jeżeli nakazanie opróżnienia lokalu następuje z powodu wykroczenia przeciwko porządkowi domowemu (art. 13), zaś osoba, która ma opróżnić lokal, należy do kręgu osób wymienionych w art. 14 ust. 4, to sąd nie może odmówić jej prawa do lokalu socjalnego. Propozycja umożliwi szybkie wykonywanie eksmisji osób rażąco naruszających porządek prawny, nawet jeżeli należą do szczególnej, chronionej kategorii. Rozwiązanie to jest dodatkowo uzasadnione planowanymi zmianami w Kodeksie postępowania cywilnego (art. 1046) zmierzającymi do dopuszczenia dokonywania eksmisji pod warunkiem zapewnienia co najmniej pomieszczenia tymczasowego.

– ust. 7 – nowo wprowadzony przepis wyłącza stosowanie obligatoryjnego przyznawania prawa do lokalu socjalnego osobom, wymienionym w ust. 4 tego artykułu, jeżeli osoby te utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego z wyjątkiem osób, które miały spółdzielcze prawa do lokali, były najemcami lokali wynajmowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe albo TBS. Ograniczenie to jest skorelowane z art. 8a ust. 7 pkt 3 i wynika z podobnych przesłanek – wprowadzenie tzw. najmu komercyjnego.

-
21. Art. 18 ust. 3 – zmiana eliminuje usterkę legislacyjną. Były lokator, w sytuacji przewidzianej tym przepisem, będzie opłacać odszkodowanie w wysokości dotychczasowego czynszu, jeżeli był najemcą, a w wysokości dotychczasowych opłat za używanie lokalu, gdy był członkiem spółdzielni.
 22. Art. 18 ust. 4 – zmiana ma na celu doprecyzowanie przepisu odnoszącego się do wysokości odszkodowania, jakie właścicielowi ma płacić gmina, jeżeli nie dostarczy osobie uprawnionej lokalu socjalnego, stosownie do uchwały Sądu Najwyższego (III CZP 22/03). Proponuje się, aby roszczenie dotyczyło różnicy między czynszem, jaki właściciel mógłby uzyskać z najmu lokalu, a odszkodowaniem, do płacenia którego jest obowiązany były lokator. Oznacza to, że roszczenie o spłatę zaległości z tytułu należnego odszkodowania przysługuje właścicielowi nie wobec gminy, lecz w stosunku do byłego najemcy, zajmującego lokal do czasu dostarczenia lokalu socjalnego. Jednocześnie poprawiono ewidentną usterkę gramatyczną, dotyczącą wskazania, że roszczenie odszkodowawcze kierowane jest do gminy, a nie od gminy.
 23. Art. 18a – wprowadzono przepis, wypełniający istniejącą lukę w prawie, regulujący przypadki samowolnego zajęcia lokalu mieszkalnego. Pozwala on właścicielowi lub lokatorowi własnym działaniem przywrócić stan poprzedni w ciągu 3 miesięcy od zajęcia lokalu. Nie wolno mu przy tym stosować przemocy względem innych osób.
 24. Art. 20 ust. 1 – zmiana redakcyjna, która jest wynikiem zamieszczenia w art. 2 (słowniczku) definicji mieszkaniowego zasobu gminy.
 - ust. 2 – zmiana w tym przepisie wynika ze zmiany art. 5, zawartej w ustawie z dnia 9 maja 2003 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ma na celu ujednolicenie tego przepisu z art. 5 ust. 2.
 25. Art. 23 ust. 2 – zmiana ma charakter redakcyjny (skreślono przyimek „z”).

-
26. Art. 28 ust. 1 uchyla się – w miejsce uchylonego przepisu przejściowego wprowadza się nowy przepis przejściowy w ustawie nowelizującej (art. 5). Dzięki takiemu zabiegowi będzie zachowana ciągłość obowiązywania regulacji przejściowej. Jednocześnie w nowym przepisie doprecyzowaniu ulega kwestia określenia „wynajmującego” w stosunkach najmu, których dotyczy omawiany przepis. Z nowego brzmienia przepisu wynika jednoznacznie, że wynajmującym, o którym mowa w przepisie, jest spółdzielnia mieszkaniowa, a nie członkowie posiadający spółdzielcze prawa do lokali albo spółdzielnia.
27. Art. 28 ust. 2 – zmiana wprowadza regulację szczególną, ograniczającą podwyższanie czynszu w przypadku stosunków najmu powstałych przed dniem 10 lipca 2001 r., w których przed tym dniem obowiązywał czynsz regulowany. Ochrona tych lokatorów polega obecnie na ograniczeniu (do końca 2004 r.) wysokości czynszu do 3% wartości odtworzeniowej lokalu w stosunku rocznym.

Zastosowanie zasady ogólnej wyrażonej w art. 8a mogłoby spowodować gwałtowny wzrost czynszów po 2004 r. w takich lokalach. Dlatego też zdecydowano się na wprowadzenie czteroletniego okresu przejściowego. Pozwoli to na płynne przejście od poziomu czynszów na koniec 2004 r. do czynszów ustalanych na podstawie zasad ogólnych.

Proponowana ochrona dotyczy przeważnie najemców lokali w zasobach stanowiących własność osób fizycznych. Po wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2 października 2002 r. większości z nich podwyższono czynsz do maksymalnej wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku. W przypadku np. powiatu warszawskiego stawka czynszu wzrosła z 2,17 zł/m² miesięcznie do 9,86 zł/m² miesięcznie, tj. ponad 4,5-krotnie. Tak drastyczne podwyżki czynszu nie miały praktycznie miejsca w przypadku najemców lokali, stanowiących mieszkaniowy zasób gmin.

Dlatego też, przez 4-letni okres przejściowy, proponuje się ograniczyć maksymalny poziom stawek czynszu, chroniąc w ten sposób przede

wszystkim najemców lokali w budynkach stanowiących własność osób fizycznych.

Podkreślenia wymaga, że maksymalne stawki czynszu proponowane w projekcie do uzyskania po 2004 r. w pełni zapewnią pokrycie przeciętnych kosztów utrzymania zasobów.

Potwierdzają to m. in. wyniki „Monitoringu mieszkaniowego za 2001 r.”. Na podstawie danych z 24 monitorowanych miast Instytut Gospodarki Mieszkaniowej stwierdził, „że w 2001 r. w komunalnych zasobach mieszkaniowych opłaty czynszowe pokrywały średnio około 68% kosztów ich utrzymania (bez kosztów świadczeń, tj. zimnej wody, kanalizacji i wywozu nieczystości)”.

Biorąc pod uwagę, że średni czynsz w tych zasobach stanowił niecałe 1,0% kosztu odtworzenia zasobów mieszkaniowych, a czynsz obowiązujący w mieszkaniach o najwyższym standardzie zaledwie około 1,3% kosztu odtworzenia liczonego w skali roku (przy przyjęciu średniego kosztu odtworzenia w wysokości 2700 zł) nie ulega najmniejszej wątpliwości, że czynsz po 2004 r. w wysokości od 3% do 4% wartości odtworzeniowej pozwoli nie tylko na pełne pokrycie przeciętnych kosztów utrzymania, ale również na osiągnięcie zysku przez właściciela.

Stwierzenie to potwierdza również przekazana do UMiRM uchwała Radnych Dzielnicy I Miasta Krakowa, w której stwierdzono m.in., że już obecnie czynsz przy 3% wartości odtworzeniowej wynosi przeciętnie ponad 6 zł/m² i jest 2-krotnie wyższy niż w zasobach gminy i wspólnotach mieszkaniowych, a 3-krotnie wyższy niż w spółdzielniach mieszkaniowych (opłata eksploatacyjna).

Czynsz ten pokrywa całkowicie koszty bieżącego utrzymania budynków i remontów w budynkach gdzie są lokale użytkowe (takich obiektów jest zdecydowana większość w związku z częstą zmianą użytkowania lokali mieszkalnych na użytkowe i przynosi właścicielowi znaczny zysk.

-
28. Art. 28 ust. 3 – zmiana polega na wprowadzeniu zasady, zgodnie z którą w przypadku obniżenia wskaźnika przeliczeniowego właściciel nie musi obniżać czynszu, mając na uwadze art. 28 ust. 2 i 3. UMiRM prezentuje stanowisko, że art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733, z późn. zm.), mówiący o tym, że czynsz nie może być wyższy w skali roku niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, odnosi się do momentu ustalania wysokości czynszu i wartości odtworzeniowej obowiązującej w tym momencie, dlatego w sytuacji obniżenia wysokości wartości wskaźnika przeliczeniowego, nie powinno być obowiązku zmniejszenia czynszu.
29. Art. 29 – zmiana ma charakter porządkujący. Przepis został przeniesiony do art. 8a jako ust. 8, ponieważ dotychczasowy art. 29 nie był przepisem końcowym, przejściowym ani zmieniającym.
30. Art. 32 – zmiana czysto redakcyjna, precyzująca, że uprawnieniem wynikającym z tego przepisu są objęci najemcy opłacający czynsz regulowany przed dniem 10 lipca 2001 r., bowiem w tym dniu nie było już czynszu regulowanego.
31. Art. 36 ust. 2 – wprowadzono zmianę gwarantującą zwrot zwaloryzowanej kaucji w wysokości przynajmniej równej kwocie kaucji wpłaconej, bowiem w praktyce zdarzało się, że nominalna kwota kaucji zwracanej była niższa od wpłaconej.

Zmiany w przepisach obowiązujących i przepisy przejściowe

1. Art. 343¹ Kodeksu cywilnego – zmiana jest konsekwencją wprowadzenia do ustawy o ochronie praw lokatorów art. 18a.
2. Art. 685¹ K.c. – proponuje się powrót do brzmienia tego przepisu z okresu jego wprowadzenia ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733,

z późn. zm.), bowiem od dnia 24 kwietnia 2003 r. przepis uniemożliwia dokonywanie podwyżek czynszu w umowach najmu lokali innych niż mieszkalne oraz w umowach najmu lokali mieszkalnych, zawartych na czas oznaczony.

3. Art. 3 ustawy nowelizującej – art. 30 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego – zmiana polega na tym, że zmieniono sankcję w przypadku niezłożenia deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego w terminie. Do tej pory TBS mogło w takiej sytuacji wypowiedzieć najem, po nowelizacji będzie mogło jedynie wypowiedzieć wysokość czynszu. Mając na celu ujednoczenie słownictwa, dokonano zamiany sformułowania „użytkownik lokalu” na „osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego”.
4. Art. 4 ustawy nowelizującej – przepis wyłącza stosowanie przepisów ustawy w razie oddania do używania lokalu, z którego właściciel przejściowo nie korzysta w całości lub w części w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, z wyjątkiem przepisów dotyczących usuwania awarii w lokalu, przyczyn wypowiedzenia umowy o odpłatne używanie lokalu wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 1-3, z wyjątkiem przepisów dotyczących eksmisji współlokatora lub sąsiada i z wyjątkiem przepisów dotyczących zajmowania lokalu bez tytułu prawnego i płacenia odszkodowania, w stosunku do umów o używanie lokali mieszkalnych zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy.

Podobne wyłączenie stosowania nowej regulacji w stosunku do umów o używanie lokali mieszkalnych zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy obowiązuje w przypadku dokonywania podwyżek czynszu w stosunkach najmu lokali nie wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem lokali wynajmowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Wyłączenie dotyczące niestosowania przepisu o obligatoryjnym przyznaniu prawa do lokalu socjalnego nie dotyczy umów o używanie lokalu zawartych przed dniem wejścia w życie nowelizacji.

Powyższa regulacja wynika z konieczności ochrony praw nabytych przez lokatorów pod rządami dotychczasowych przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów.

5. Art. 5 ustawy nowelizującej – zmiana powiązana z uchynieniem art. 28 ust. 1, jest podyktowana wymogami zasad techniki prawodawczej (nie jest wskazane wprowadzanie przepisów przejściowych do przepisów przejściowych). Pośrednio dotyczy ona ustalania czynszu w nowych umowach najmu lokali mieszkalnych nawiązywanych przez spółdzielnie mieszkaniowe. Przez doprecyzowanie brzmienia art. 28 ust. 1 osiągnięto efekt, że po dniu wejścia w życie nowelizacji ustawy, spółdzielnie mieszkaniowe będą mogły ustalić czynsz wolny, również w wysokości przekraczającej koszty eksploatacji i remontów, ponoszone przez członków spółdzielni. Tym samym, przy ustalaniu wysokości czynszu dla nowych stosunków najmu, spółdzielnie mieszkaniowe będą traktowane podobnie jak pozostali wynajmujący.

Zmiana ta umożliwi spółdzielniom mieszkaniowym, w trybie art. 18 ust. 4 zmienianej ustawy, uzyskanie wymiernego odszkodowania od gminy, która nie dostarczy orzeczonego przez sąd lokalu socjalnego.

Utrzymano natomiast do dnia 31 grudnia 2004 r. obecne ograniczenia wysokości czynszu w stosunkach najmu powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej.

6. Art. 6 ustawy nowelizującej – wprowadza się przepis przejściowy, na mocy którego przepisu art. 685¹ Kodeksu cywilnego, w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą, nie stosuje się do umów najmu lokali użytkowych, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Wprowadzenie tego przepisu ma na celu ochronę najemców lokali użytkowych, bowiem

zmiana wprowadzana w art. 685¹ K.c. będzie oddziaływać na stosunki prawne powstałe przed wejściem w życie proponowanego przepisu.

Ocena skutków regulacji

związanych z wejściem w życie ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw

1. Cel wprowadzenia ustawy

Celem proponowanych zmian jest:

- wyłączenie spod przepisów ustawy najmu nawiązywanego doraźnie przez wynajmującego w związku z przejściowym nieużywaniem lokalu w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych (z wyjątkiem niektórych przepisów),
- wyłączenie regulacji dotyczących sposobu limitowanego dokonywania podwyżek oraz obligatoryjnego przyznania prawa do lokalu socjalnego w odniesieniu do tzw. najmu komercyjnego,
- wskazanie praw i obowiązków wynajmującego i najemcy celem silniejszej ochrony słabszej strony umowy najmu,
- wprowadzenie nowych zasad dotyczących ochrony lokatorów przed nadmiernymi podwyżkami czynszu i innych opłat za używanie lokalu,
- ujednoczenie słownictwa,
- skorelowanie przepisów dotyczących ochrony praw lokatorów i najmu w zasobach TBS,
- zmniejszenie dysproporcji między konstytucyjnie zagwarantowaną ochroną lokatorów, a konstytucyjnymi prawami właścicieli domów i mieszkań.

2. Podmioty, na które oddziałuje akt normatywny

Projektowana ustawa ma duże znaczenie dla:

- ponad 2,4 mln gospodarstw domowych najemców i ponad 3,4 mln członków spółdzielni mieszkaniowych,
- wynajmujących: właścicieli domów i lokali mieszkalnych, w tym samorządów lokalnych.

Przez wprowadzenie nowego przepisu w art. 28 przedłuża się o 4 lata, tj. do końca 2008 r., okres ochrony przed nadmiernymi czynszami w odniesieniu do najemców, którzy przed dniem wejścia w życie ustawy (10 lipca 2001 r.) opłacali czynsz regulowany.

W wyniku wyłączenia spod przepisów ustawy najmu nawiązywanego doraźnie przez wynajmującego w związku z przejściowym nieużywaniem lokalu w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych oraz wyłączenia regulacji dotyczących sposobu limitowanego dokonywania podwyżek oraz obligatoryjnego przyznania prawa do lokalu socjalnego w odniesieniu do tzw. najmu komercyjnego oczekuje się, że nastąpi ożywienie na rynku wynajmu lokali mieszkalnych, co powinno korzystnie wpłynąć zarówno na sytuację właścicieli, jak i lokatorów. W wyniku zwiększenia podaży mieszkań na wynajem możliwy jest również spadek wysokości czynszów.

Zamieszczenie katalogu praw i obowiązków wynajmującego i najemcy powinno być korzystne dla obu stron, bowiem pozwoli wyeliminować część konfliktów między stronami najmu.

3. Zakres oceny skutków regulacji

Odnośnie skutków społeczno-gospodarczych ustawy należy się nadal spodziewać przeciwstawnych opinii najemców i właścicieli oraz organizacji ich zrzeszających.

4. Wpływ na dochody i wydatki budżetu sektora publicznego, w tym budżetu państwa i budżetów jednostek samorządu terytorialnego

Wyłączenie spod przepisów ustawy najmu nawiązywanego doraźnie ma spowodować zmniejszenie „szarej strefy” na rynku wynajmu nieruchomości, a w konsekwencji wzrost dochodów budżetu z podatków.

Przez zmianę przepisu art. 18 ust. 4, dotyczącego obowiązku płacenia przez gminy odszkodowania z powodu niedostarczenia lokali socjalnych osobom do tego uprawnionym z mocy wyroków sądowych, powinno nastąpić zmniejszenie wydatków gmin na płacenie tych odszkodowań – w odniesieniu do prywatnych właścicieli. Natomiast w odniesieniu do płacenia odszkodowania przez gminę na rzecz spółdzielni mieszkaniowych istnieje możliwość zwiększenia obciążenia budżetu gminy, bowiem w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych odszkodowanie to obecnie wynosi „0” zł.

W ogólnym rozrachunku nie powinny ulec zmianie dotychczasowe wydatki gmin na odszkodowania dla właścicieli lokali z powodu niedostarczenia lokali socjalnych osobom do tego uprawnionym z mocy wyroków sądowych. Zmieni się jedynie struktura tych wydatków.

Jeżeli chodzi o gminy, o wysokim poziomie bezrobocia, dużym zapotrzebowaniu na lokale socjalne i niskim poziomie możliwości zaspokojenia potrzeb w tym zakresie, przewiduje się pomoc w ramach przyjętego przez Radę Ministrów dnia 29 lipca 2003 r. „Programu budownictwa mieszkań dla osób wymagających pomocy socjalnej”. Celem programu będzie m. in. zachęcanie gmin do stymulowania budownictwa dla osób wymagających pomocy socjalnej przez wspieranie finansowe ich działań.

5. Rynek pracy

Brak bezpośrednich skutków na rynek pracy. Umożliwienie zawierania umów o odpłatne używanie lokalu na dowolny okres czasu może korzystnie wpłynąć na mobilność ludności poszukującej pracy w regionach o mniejszym bezrobociu.

6. Konkurencyjność wewnętrzna i zewnętrzna gospodarki

Brak bezpośrednich skutków dla konkurencyjności zewnętrznej i wewnętrznej gospodarki.

7. Sytuacja i rozwój regionalny

Brak bezpośrednich skutków na sytuację i rozwój regionalny.

8. Konsultacje społeczne i informacje o przedstawionych wariantach i opiniach

W ramach konsultacji projekt ten został:

- 1) udostępniony na stronach internetowych UMiRM,
- 2) przekazany organizacjom zrzeszającym lokatorów, właścicieli, zarządców nieruchomości i samorządy.

Organizacje, które brały udział w konsultacjach:

- Komitet Obrony Mieszkań Zakładowych – Kraków,
- Komitet Obrony Mieszkańców Wszystkich Mieszkań Huty Zabrze,
- Krajowa Rada Konsultacyjna ds. Osób Niepełnosprawnych,
- Ogólnopolska Izba Gospodarcza TBS,
- Ogólnopolski Ruch Ochrony Interesów Lokatorów,
- Ogólnopolskie Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości,
- Polska Unia Lokatorów,
- Polska Unia Właścicieli Nieruchomości,
- Polskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości,
- Polskie Zrzeszenie Lokatorów,
- Stowarzyszenie „Lokatorzy w Obronie Prawa”,
- Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości,
- Unia Miasteczek Polskich,

– Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

Ponadto w ramach konsultacji społecznych odbyły się dwa spotkania plenarne: w dniu 8 kwietnia 2003 r. pod przewodnictwem Wicepremiera Pana Marka Pola i w dniu 29 kwietnia 2003 r. w UMiRM, podczas którego powołano kilkunastoosobowy Zespół roboczy złożony z przedstawicieli zgłoszonych przez poszczególne organizacje.

W trakcie trzech kilkugodzinnych spotkań Zespół rozpatrzył ok. 120 uwag i poprawek do projektu zmian ustawy i do samej ustawy.

W wyniku prac Zespołu w projekcie znalazły się nowe przepisy m. in. dotyczące obowiązku wzajemnego informowania się stron najmu o zmianach adresowych, braku potrzeby uzasadniania podwyżki czynszu, w wyniku której wysokość czynszu nie przekroczyłaby w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu, wyłączenia spod przepisów ustawy najmu nawiązywanego doraźnie przez wynajmującego w związku z przejściowym nieużywaniem lokalu w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, wyłączenia regulacji dotyczących sposobu limitowanego dokonywania podwyżek oraz obligatoryjnego przyznania prawa do lokalu socjalnego w odniesieniu do tzw. najmu komercyjnego, zlikwidowania instytucji ugody, a także zmiany w przepisach dotyczących wypowiedzenia umowy.



**URZĄD
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ**

MINISTER
Prof. dr hab. Danuta Hübner

Min. DH- 4459 /03/DPE/as

Warszawa, 11.12. 2003 r.

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 oraz o zmianie niektórych innych ustaw, 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 przedstawionym projektem ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw (pismo nr RM-10-205-03), 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

Z up. Sekretarza Komitetu
Integracji Europejskiej
PODSEKRETARZ STANU

Jarosław Pietras

Tłoczono z polecenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

Skierowano do druku 7 stycznia 2004 r.

Cena 1,92 zł + 22% VAT

