



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
IV kadencja

Druk nr 3248
Warszawa, 18 czerwca 2004 r.

Pan
Józef Oleksy
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. i na podstawie art. 32 ust. 2 regulaminu Sejmu niżej podpisani posłowie wnoszą projekt ustawy:

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

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy pana posła Zbigniewa Wassermanna.

(-) Tadeusz Cymański; (-) Andrzej Diakonow; (-) Ludwik Dorn; (-) Jacek Falfus; (-) Szymon Giżyński; (-) Przemysław Gosiewski; (-) Marek Jurek; (-) Mariusz Kamiński; (-) Elżbieta Kruk; (-) Marek Kuchciński; (-) Andrzej Liss; (-) Kazimierz Marcinkiewicz; (-) Tomasz Markowski; (-) Antoni Mężydło; (-) Maria Nowak; (-) Bolesław Piecha; (-) Marian Piłka; (-) Paweł Poncyłjusz; (-) Jacek Sauk; (-) Małgorzata Stryjska; (-) Marek Suski; (-) Aleksander Szczygło; (-) Jolanta Szczypińska; (-) Bartłomiej Szrajber; (-) Zbigniew Wassermann; (-) Elżbieta Węclawska-Sauk; (-) Artur Zawisza; (-) Jarosław Zieliński; (-) Zbigniew Ziobro.

Ustawa

z dnia 2004 r.

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

Art. 1.

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

1/ po art. 9 dodaje się art. 9a w brzmieniu:

„Art. 9a. Jeżeli na skutek zwłoki w zapłacie przez właściciela opłat niezależnych od właściciela, mimo że otrzymał on te opłaty od lokatora w terminie, przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła lub przedsiębiorstwo zajmujące się dostarczaniem wody oraz odbiorem nieczystości stałych i płynnych zamierza wstrzymać lub wstrzyma dostarczanie paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła, wody lub odbiór nieczystości stałych lub płynnych, przedsiębiorstwo to jest zobowiązane, na żądanie lokatora wypowiedzieć w odpowiedniej części lub w całości umowę z właścicielem oraz zawrzeć z nim odpowiednią umowę i zainstalować niezbędne urządzenia pomiarowe umożliwiające indywidualne rozliczenie lokatora z dokonanych dostaw.”;

2/ w art. 11:

a) uchyla się ust. 5 i 6.

b) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„ 7. Przepis ust. 4 stosuje się, jeżeli w lokalu właściciela ma zamieszkać jego pełnoletni zstępny, wstępny lub osoba, wobec której właściciel ma obowiązek alimentacyjny.” ;

c) ust. 10 otrzymuje brzmienie:

„ 10. W razie gdy właściciel z powodu braku możliwości wystarczającego zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu lub z ważnych przyczyn, innych niż określone w ust. 2 właściciel może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku. ...”

Art. 2.

1. Osobie, której przed dniem wejścia w życie ustawy właściciel wypowiedział stosunek prawny, na podstawie art. 11 ust. 5 ustawy wymienionej w art. 1 niniejszej ustawy, przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, jeżeli została objęta orzeczeniem sądowym, chociażby nieprawomocnym, nakazującym opróżnienie lokalu, a orzeczenie to nie zostało wykonane.

2. Na żądanie osoby, o której mowa w ust. 1, o uprawnieniu do lokalu socjalnego orzeka sąd w sprawie przeciwko gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Roszczenie to wypasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu sześciu miesięcy od zawiadomienia uprawnionego przez komornika o przysługującym uprawnieniu.

3. Orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

4. Postępowanie w sprawach, o którym mowa w ust. 2, jest wolne od opłat sądowych.

5. Jeżeli w toku postępowania egzekucyjnego okaże się, że obowiązkiem opróżnienia lokalu objęta jest osoba, o której mowa w ust. 1, komornik :

- 1) zawiadamia tę osobę, że może wystąpić z powództwem o ustalenie uprawnienia do lokalu socjalnego w terminie, o którym mowa w ust. 2,
- 2) zawiesza postępowanie egzekucyjne,
- 3) o zawieszeniu postępowania egzekucyjnego zawiadamia prokuratora.

6. W razie wytoczenia powództwa, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu zakończenia postępowania w sprawie o ustalenie uprawnienia do lokalu socjalnego.

7. Postępowanie egzekucyjne podejmuje się z urzędu, jeżeli w terminie sześciu miesięcy od jego zawieszenia komornikowi nie zostanie przedłożony nakaz sądu, o którym mowa w ust. 6.

Art. 3.

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

Uzasadnienie

1. Celem projektowanej ustawy jest zapewnienie realnej ochrony praw lokatorów, gwarantowanych w art. 75 ust. 2 i art. 76 konstytucji przez:

- a) zapobieżenie nadużywaniu przez właścicieli prawa do wypowiedzenia umowy na podstawie art. 11 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 71, poz. 733 ze zm.),
- b) zapobieganiu patologiom wynikającym z niewywiązywania się przez właścicieli budynków z obowiązków, jakie spoczywają na nich z tytułu najmu lokali mieszkalnych (w tym także w wypadku, gdy właściciele są nieznani, a gmina nie sprawuje zarządu budynkiem).

Ustawa o ochronie praw lokatorów w art. 11 ust. 5 zezwala właścicielowi na wypowiedzenie stosunku prawnego, na podstawie którego lokator uprawniony jest do odpłatnego korzystania z lokalu mieszkalnego. Jeżeli właściciel lub osoby wymienione w art. 11 ust. 7 ustawy zamierzają zamieszkać w lokalu, zaś lokatorowi nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 lata naprzód, przy czym właściciel nie jest obowiązany dostarczyć lokatorowi lokalu zamiennego. Ochronę lokatorowi przed nadużyciem tego uprawnienia przez właściciela ma zapewnić art. 11 ust. 6, przez przyznanie lokatorowi roszezenia o powrotne zamieszkanie na dotychczasowych warunkach lub zapłatę przez właściciela swoistego odszkodowania, odpowiadającego różnicy między czynszem i opłatami płaconymi przez (byłego) lokatora za inny lokal a takimi samymi należnościami za lokal, w stosunku do którego właściciel dokonał wypowiedzenia.

Powyższa regulacja próbując wyważyć interesy właściciela i lokatora w praktyce nie zapewnia jednak należytej ochrony temu ostatniemu. Jest to spowodowane następującymi względami:

- ponieważ skuteczność wypowiedzenia zależy od istnienia „zamiaru zamieszkania”, tak określona przesłanka wypowiedzenia jest praktycznie bardzo trudna do zweryfikowania w chwili dokonywania wypowiedzenia; lokator nie zawsze jest zresztą zorientowany w sytuacji rodzinnej właściciela, ani w jego (lub osób wymienionych w art. 11 ust. 7) sytuacji mieszkaniowej, trudno jest mu zatem ocenić, czy wypowiedzenie jest uzasadnione i czy zostało złożone skutecznie; ponadto przesłanka ta odnosi się do okoliczności przyszłej. Tym samym w praktyce, przepis ten stwarza możliwość nadużyć ze strony właścicieli lokali, którzy traktują go jako „furtkę”, dzięki której mogą ominąć pozostałe istniejące ograniczenia wypowiedzenia stosunku prawnego, na podstawie którego lokator korzysta z lokalu. Może to być też forma nacisku na lokatora, aby zgodził się na zawarcie umowy na nowych warunkach, mniej dla niego korzystnych;
- środki ochrony lokatora przewidziane w art. 11 ust. 6 ustawy nie wydają się być efektywne. Po pierwsze, mogą być stosowane dopiero po upływie okresu wypowiedzenia, jeżeli właściciel nie zamieszka w lokalu lub lokal opuści przed pół rokiem od zamieszkania w nim; właściciel może taki lokal w tym czasie np. wynająć innej osobie, a nawet zbyć (ustanowić odrębną własność lokalu). W takim wypadku lokatorowi pozostanie jedynie roszezenie o zapłatę różnicy czynszu i opłat, które nie będzie mu rekompensowało niedogodności, jakie wiążą się ze zmianą miejsca zamieszkania. Zresztą realizacja „prawa do powrotu” do zajmowanego dotąd lokalu

może się również trudna z powodu konieczności wytaczania właścicielowi powództwa, co wymaga czasu i zaangażowania środków finansowych.

W celu wyeliminowania wyżej wymienionych praktyk nadużywania prawa przez właścicieli kosztem lokatorów proponuje się uchylene ust. 5 i 6 w art. 11 ustawy i zmianę ust. 10. Propozycja ta nie znosi możliwości wypowiedzenia stosunku prawnego lokatorowi, gdyż w trybie ust. 10 art. 11 właściciel będzie mógł żądać aby sąd rozwiązał stosunek najmu z lokatorem. Wskutek proponowanej zmiany o rozwiązaniu stosunku prawnego i nakazaniu lokatorowi opuszczenia lokalu orzekać będzie sąd, który rozważy interesy zarówno właściciela, jak i lokatora. Właściciel będzie musiał wykazać, że zachodzi rzeczywiście ważny powód, uzasadniający rozwiązanie stosunku prawnego. Ponieważ sąd orzeka według stanu z chwili wydawania orzeczenia (art. 316 § 1 k.p.c.), będzie uwzględnić zmianę okoliczności pomiędzy datą wytoczenia powództwa a datą orzekania (np. gdyby przed wydaniem wyroku został opróżniony inny lokal w budynku, albo właściciel zaspokoiłby swoje potrzeby mieszkaniowe w inny sposób).

Wpływające skargi lokatorów wskazują na zdarzające się działania właścicieli budynków, którzy – mimo posiadanych możliwości – nie wywiązują się ze swoich obowiązków związanych z zapewnieniem lokatorom wody, gazu i energii elektrycznej, jak też z wykonywaniem innych obowiązków (np. przeprowadzania niezbędnych remontów). Zdarzają się wręcz patologiczne praktyki nieprzekazywania przez właścicieli dostawcom mediów zapłaty za zużyty gaz, energię elektryczną, wodę, chociaż otrzymali oni od lokatorów zapłatę. Prowadzi to do wyłączenia dostaw gazu, energii, wody, co może być „doskonałym” sposobem zmuszenia lokatorów do opuszczenia zajmowanych lokali. Stwarza to również zagrożenie dla zdrowia i bezpieczeństwa lokatorów.

Należy od razu podkreślić, że celem projektowanych przepisów ustawy nie jest „karanie” właścicieli za niewykonywanie ciężących na nich obowiązków, gdy na skutek obowiązujących regulacji prawnych nie są oni w stanie uzyskać od lokatorów zapłaty, która pozwoliłaby im w pełni wykonać te obowiązki. Trzeba, bowiem rozróżnić dwie grupy stanów faktycznych: gdy właściciel uzyskuje bardzo niskie przychody od lokatorów, które nie pokrywają kosztów utrzymania budynku i sytuację, gdy właściciel nie przeznacza otrzymywanych od lokatorów (w wystarczającej wysokości) środków na utrzymanie budynku. Szczególnie naganne są zaś praktyki zatrzymywania przez właściciela wpłaconych środków za gaz, wodę, energię i nieprzekazywania ich dostawcom tych mediów. Obowiązujące przepisy nie uprawniają lokatorów do dokonywania zapłaty bezpośrednio na rzecz dostawców mediów, jeżeli dostawcy mają zawartą umowę jedynie z właścicielem budynku, aby w ten sposób zapobiec wyłączeniu dostaw. Wpłata bezpośrednio do rąk dostawcy nie prowadzi, bowiem do automatycznego wygaśnięcia zobowiązania lokatorów wobec właściciela (lokatorzy mogą wprawdzie dokonać zapłaty dostawcom z tytułu cudzego długu, zgodnie z art. 356 § 2 k.c., ale nie zwalnia ich to z własnego zobowiązania wobec właściciela do zapłaty za gaz, wodę, energię, zgodnie z łączącą ich z właścicielem umową; aby uniknąć dochodzenia przez właściciela zapłaty z tego tytułu, lokatorzy, którzy dokonali wpłat bezpośrednio dostawcom mediów, musieliby wykazać, że na skutek tego właściciel bezpodstawnie się wzbogacił ich kosztem, gdyż jego zobowiązanie wobec dostawców mediów wygasło, i dokonać potrącenia własnej wierzytelności z bezpodstawnego wzbogacenia z wierzytelnością właściciela o zapłatę z tytułu opłat za wodę, gaz i energię).

Jak już była mowa, jeżeli właściciel nie wywiązuje się ze swoich obowiązków, lokator może żądać na drodze sądowej przymusowego spełnienia świadczenia. Jednakże, gdy

właściciel nie przekazuje środków uzyskanych od lokatorów dostawcom mediów, na skutek czego ci wstrzymują dalsze dostawy, wyrok nakazujący właścicielowi dostarczenie – zgodnie z treścią stosunku prawnego łączącego go z lokatorem – wody, gazu, energii byłby trudny do wykonania w trybie egzekucji. Wydaje się, że jego wykonanie polegałoby na nakładaniu na właściciela, jako dłużnika grzywny w celu przymuszenia do zawarcia odpowiedniej umowy, gdyby dostawcy wypowiedzieli umowę z właścicielem, albo do wznowienia dostaw (uzależnioną od zapłaty przez właściciela zaległości na rzecz dostawców). Byłby to, więc sposób egzekucji uregulowany w art. 1050 k.p.c.

Należy, zatem przyznać lokatorom roszczenie do dostawców o zawarcie z nimi indywidualnych umów i zainstalowanie odpowiednich urządzeń (w tym zwłaszcza pomiarowych), umożliwiających dostarczanie mediów i bezpośrednie rozliczanie się lokatorów z dostawcami z pominięciem właściciela lokalu budynku.

Art. 2 projektu wprowadza możliwość otrzymania lokalu socjalnego przez osoby, którym właściciele wypowiedzieli stosunek najmu w trybie, uchylanego w projekcie art.11 ust. 5 ustawy. Osoby te, po upływie okresu wypowiedzenia znajdują się w dramatycznej sytuacji, bez możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych a w obecnym stanie prawnym nie przysługuje im prawo do lokalu socjalnego.

Przedstawiany projekt, w zakresie regulacji zawartej w art. 2 wywołuje skutki finansowe dla budżetów gmin. Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym zadanie zaspakajania zbiorowych potrzeb wspólnoty gminnej, między innymi w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego należy do gminy, to jednak bez przekazania gminom z budżetu państwa dodatkowych środków finansowych na budowę lokali socjalnych gminy nie będą w stanie wykonać wyroków sądów przydzielających takie lokale.

W tych warunkach wydaje się niezbędne aby Rząd, a w szczególności Minister Infrastruktury przedstawił Sejmowi raport, zawierający szczegółową analizę tego społecznego problemu, oszacował skutki finansowe i zaproponował systemowe rozwiązania w zakresie finansowania gminnego budownictwa mieszkaniowego, w celu zapobieżenia drastycznym skutkom społecznym wywołanym eksmisjami na bruk rodzin, niebędących w stanie własnym wysiłkiem zaspokoić potrzeb mieszkaniowych.

Projekt jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Warszawa, dnia 1 lipca 2004 r.

Pan
Józef Oleksy
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia
w sprawie zgodności poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy
o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie
Kodeksu cywilnego z prawem Unii Europejskiej

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (Monitor Polski z 2002 r. Nr 23, poz. 398, z 2003 r. Nr 23, poz. 337, z 2004 Nr 12, poz. 182) sporządza się następującą opinię:

1. Przedmiot projektu ustawy

Projekt przewiduje zmianę 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 późniejszymi zmianami). Proponowane zmiany dotyczą w szczególności: wprowadzenia uprawnienia lokatora do żądania od przedsiębiorstwa energetycznego wypowiedzenia umowy właścicielowi lokalu i zawarcia takiej umowy z lokatorem, w przypadku gdy właściciel zwleka z zapłatą należną przedsiębiorcy, mimo że otrzymał od lokatora te opłaty w terminie; ograniczenia uprawnienia właściciela lokalu do wypowiedzenia lokatorowi stosunku prawnego; przyznania, w określonych okolicznościach, uprawnienia do lokalu socjalnego osobie, której właściciel wypowiedział stosunek prawny przed wejściem w życie proponowanej ustawy.

2. Stan prawa wspólnotowego w materii objętej projektem

Prawo wspólnotowe nie reguluje zagadnień, które są przedmiotem projektu ustawy.

3. Traktat o przystąpieniu Republiki Czeskiej, Republiki Estońskiej, Republiki Cypryjskiej, Republiki Łotewskiej, Republiki Litewskiej, Republiki Węgierskiej, Republiki Malty, Rzeczypospolitej Polskiej, Republiki Słowenii i Republiki Słowackiej do Unii Europejskiej

Traktat nie odnosi się do kwestii z zakresu projektu ustawy.

4. Analiza przepisów projektu pod kątem ustalonego stanu prawa wspólnotowego

Przedmiot projektu ustawy nie jest regulowany prawem wspólnotowym.

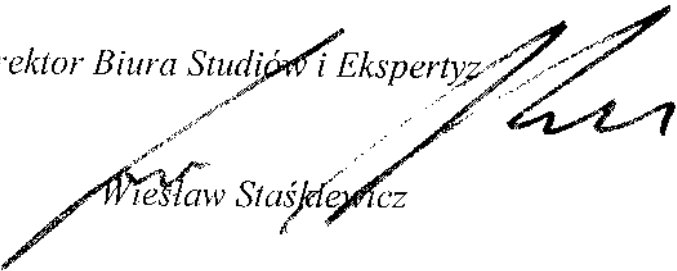
5. Konkluzja

Przedmiot projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie jest objęty prawem wspólnotowym.

Opracował: Zespół Prawa Europejskiego

Akceptował: Dyrektor Biura Studiów i Ekspertyz

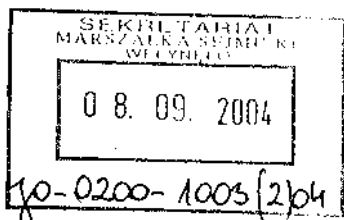
Wiesław Staśkiewicz



Posel na Sejm
Rzeczypospolitej Polskiej

Warszawa 2004-08-31

Zbigniew Wassermann



Pan

Józef Oleksy

Marszałek Sejmu RP

W odpowiedzi na pismo dotyczące wskazania źródeł finansowania skutków finansowych projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w imieniu wnioskodawców wyjaśniam, co następuje:

Jak wskazano w uzasadnieniu do przedłożonego projektu, propozycje w nim zawarte nie pociągają za sobą bezpośrednio obciążenia budżetu państwa lub budżetów jednostek samorządu terytorialnego. W uzasadnieniu zaznaczono jednak, że rozszerzenie prawa do otrzymania lokalu socjalnego wiązać się będzie w przyszłości z ogólnym problemem zaspokojenia zbiorowych potrzeb mieszkaniowych wspólnot gminnych.

W uzasadnieniu do projektu wnioskodawcy odnieśli się do ogólnego problemu gmin w zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych ludności, a problem ten nie wynika z przedłożonego projektu.

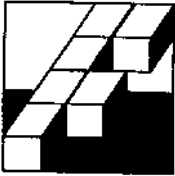
Z tych względów wnioskodawcy w uzasadnieniu wyrazili przekonanie, iż niezbędne jest, aby Rząd opracował raport zawierający, przede wszystkim szczegółową analizę potrzeb w tym zakresie, określił skutki społeczne niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych ludności, zwłaszcza tej najbiedniejszej oraz zaproponował systemowe rozwiązania w zakresie wsparcia finansowego gmin w budowaniu mieszkań.

Zresztą Rada Ministrów zasygnalizowała, że dostrzega omawiany problem społeczny, bowiem w rozporządzeniu z dnia 22 czerwca 2004 r. w sprawie przyjęcia Narodowego Planu Rozwoju 2004 - 2006 / Dz. U. Nr 149, poz 1567 / stwierdza iż „Niedostateczna liczba mieszkań oraz niski standard są też czynnikiem generalnie niskiego stopnia zaspokojenia potrzeb społecznych i poziomu życia wielu rodzin. Obecnie w Polsce ok. 1,5 mln gospodarstw domowych nie posiada samodzielnego mieszkania. (...) Brak podaży mieszkań o zróżnicowanym standardzie powoduje, że ceny ich zakupu i wynajmu (zwłaszcza w miastach) przekraczają możliwości finansowe przeważającej liczby zainteresowanych. Infrastruktura komunalna w przeważającej ilości miast i gmin jest przestarzała, dekapitalizowana i mało funkcjonalna. Dotyczy to także ośrodków metropolitalnych i wpływa na obniżenie ich pozycji konkurencyjnej w zabiegach o inwestycje, szczególnie kapitału zagranicznego.” (str. 10385 i 10386).

Tak więc, Narodowy Plan Rozwoju 2004 -2006 uwzględnia konieczność rozwiązania sprawy infrastruktury komunalnej i w ramach programów wyrównywania różnic regionów i przeciwdziałania marginalizacji niektórych obszarów, wskazuje źródła finansowania realizacji tego celu (środki finansowe, które zostaną przeznaczone na wspomaganie osiągania wyznaczonych w NPR celów, będą pochodzić z budżetu Unii Europejskiej – fundusze strukturalne i Fundusz Spójności - oraz z krajowych zasobów środków publicznych – budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, funduszy celowych. (str. 10419 w/w rozporządzenia Rady Ministrów)

Tak więc należy stwierdzić, że źródła finansowania kosztów mieszkań komunalnych (a nie skutków przedłożonego projektu) są w wyżej wymienionym Narodowym Planie Rozwoju wskazane.

Przedstawiając powyższe, w imieniu wnioskodawców proszę o pilne skierowanie projektu do dalszych prac legislacyjnych.



FEDERACJA REGIONALNYCH ZWIĄZKÓW GMIN I POWIATÓW RP

31-027 Kraków, Mały Rynek, ul. Mikołajska 4
tel.: (0-12) 421-30-15, tel./fax: 421-33-15
www.federacja.krakow.pl, e-mail: federacja@federacja.krakow.pl
nr konta: BPH S.A. 33 1060 0076 0000 3200 0022 1756

Podhalański
Związek Gmin

Podkarpackie
Stowarzyszenie
Samorządów
Terytorialnych

Pomorskie
Stowarzyszenie
Gmin Wiejskich

Stowarzyszenie
Gmin Babiogórskich

Stowarzyszenie
Gmin i Powiatów
Małopolski

Stowarzyszenie
Gmin Mazowieckich

Stowarzyszenie
Gmin
Uzdrowiskowych RP

Stowarzyszenie
Gmin i Powiatów
Nadbużańskich

Stowarzyszenie
Gmin Regionu
Południowo-Zach.
Mazowsza

Śląski Związek
Gmin i Powiatów

Unia Miasteczek
Polskich

Związek Gmin
Jurajskich

Związek Gmin
"Kwisa"

Związek Gmin
Lubelszczyzny

Związek Gmin
"Piłica"

Związek Gmin
"Szansa Białej
Przemszy"

Związek Gmin
Dorzecza Górnej
Raby i Krakowa

Związek Gmin
Warmińsko-
Mazurskich

Związek Gmin
Ziemi Dobrzyńskiej

Związek Miast
i Gmin Morskich

Instytut
Administracji
Publicznej

Kraków, dnia 24 sierpnia 2004r.

**Szanowny Pan
Poseł Zbigniew Wassermann
Klub Parlamentarny
„Prawo i Sprawiedliwość”**

Szanowny Panie Posledzie,

W załączeniu przesyłamy Państwu opinię do projektu o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego(projekt poselski – pismo Zastępcy Szefa Kancelarii Sejmu z dnia 8.07.2004).

1. Co do zasady pozytywnie opiniuje się zapisy nakładające na przedsiębiorstwa zajmujące się dostarczaniem mediów obowiązek zawarcia indywidualnej umowy z najemcami (art. 1 pkt 1 projektu). Należy mieć na względzie, iż w pierwszym okresie rozwiązanie takie spowodować może wzrost kosztów działalności (a tym samym cen usług) po stronie tych przedsiębiorstw (w zakresie wody, ciepła i odbioru nieczystości – są to najczęściej przedsiębiorstwa komunalne). Rozwiązanie takie może gwarantować lepszą ściągalność tych opłat. Wprowadzenie tych zapisów w życie wymagać będzie modernizacji sieci (wodno-kanalizacyjnej i ciepłowniczej) dlatego dla jego wejścia w życie należy wprowadzić *vacatio legis*.
2. Przewidziane w art. 2 ust. 1 projektu uprawnienia do żądania otrzymania lokalu socjalnego wydaje się ujęte zbyt szeroko. Według propozycji praktycznie każdy, kto wystąpi z żądaniem dostarczenia lokalu socjalnego będzie uzyskiwał korzystne dla siebie orzeczenie. Uwzględniając, że obowiązkiem dostarczenia lokalu socjalnego obciążona jest gmina, proponowane rozwiązanie powoduje daleko idące konsekwencje dla budżetów jednostek samorządu terytorialnego. Zgodnie z art. 167 ust. 4 Konstytucji zmiany w zakresie

zadań i kompetencji jednostek samorządu terytorialnego następują wraz z odpowiednimi zmianami w podziale dochodów publicznych. Tymczasem projekt zagadnienie to pomija. Warunkiem kontynuowania prac nad projektem winno być przedstawienie szacunku kosztów związanych z wprowadzeniem projektu w życie oraz zapewnienie samorządom gminnym adekwatnych środków na realizację nowych zadań.

3. Co do zasady pozytywnie należy zaopiniować podjęcie inicjatywy choćby częściowego uregulowania problemu mieszkaniowego. Dziedzina ta mimo niezaprzeczalnej wagi społecznej i ścisłego związku z gospodarką (rynkem pracy) od wielu lat jest konsekwentnie marginalizowana a wprowadzane regulacje mają doraźny charakter. Postuluje się wprowadzenia rozwiązań systemowych obejmujących takie dziedziny jak planowanie przestrzenne i prawo budowlane (często stwarzające zbędne bariery dla procesu inwestycyjnego), prawo podatkowe (które winno motywować do przeznaczania wolnych kapitałów prywatnych na cele mieszkaniowe), regulacja obrotu nieruchomościami, stworzenie funduszy wspierających budownictwo mieszkaniowe zarówno finansowane ze środków prywatnych jak i publicznych, rozwój budownictwa czynszowego.

Do wiadomości:

Lech Czapia – Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu

Lech Czapia

Wiesław Miszta
Wiesław Miszta
Dyrektor Stowarzyszenie Gmin
i Powiatów Małopolski

Kazimierz Barczyk
Kazimierz Barczyk
Przewodniczący Federacji
Regionalnych Związków
Gmin i Powiatów RP