



**SENAT
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VII KADENCJA**

Warszawa, dnia 4 sierpnia 2010 r.

Druk nr 968

**KOMISJA
PRAW CZŁOWIEKA,
PRAWORZĄDNOŚCI I PETYCJI**

**Pan
Bogdan BORUSEWICZ
MARSZAŁEK SENATU
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Na podstawie art. 90d ust. 1 pkt 1 Regulaminu Senatu Komisja Praw Człowieka, Praworządności i Petycji wnosi o podjęcie postępowania w sprawie inicjatywy ustawodawczej dotyczącej projektu ustawy

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

Do reprezentowania Komisji w dalszych pracach nad tym projektem ustawy upoważniony jest senator Piotr Wach.

W załączeniu przekazuję projekt ustawy wraz z uzasadnieniem.

Przewodniczący Komisji
Praw Człowieka, Praworządności i Petycji
(-) Stanisław Piotrowicz

USTAWA

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. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.¹⁾) w art. 8a ust. 5 otrzymuje brzmienie:

"5. Lokator może:

- 1) w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal, z upływem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 2, albo
- 2) zakwestionować podwyżkę, o której mowa w ust. 4, wnosząc, w ciągu 3 miesięcy od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, do sądu pozew o ustalenie, na podstawie przepisów ust. 4a-4e, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości; udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu."

Art. 2.

Do wypowiedzeń wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu dokonanych przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 3.

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

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2010 r. Nr 3, poz. 13.

UZASADNIENIE

Przedłożony projekt ustawy dokonuje wydłużenia do trzech miesięcy terminu, w jakim lokator może skorzystać z, określonego w art. 8a ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej dalej "ustawą", instrumentu w postaci wniesienia powództwa w przedmiocie ustalenia zasadności podwyżki, w przypadku wypowiedzenia przez właściciela dotychczasowej wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu.

Proponowana regulacja stanowi częściową realizację postulatów, w zakresie zmiany ustawy, wyrażonych w petycji rozpatrywanej przez senacką Komisję Praw Człowieka Praworządności i Petycji.

Obecnie obowiązujące przepisy przewidują, iż lokator może w ogóle nie zgodzić się na podwyżkę, odmawiając na piśmie jej przyjęcia, w wyniku czego rozwiązaniu - z upływem okresu wypowiedzenia - ulega umowa o odpłatne używanie lokalu, na podstawie której lokator zajmuje lokal. Obok odmowy przyjęcia podwyżki lokator ma możliwość zakwestionowania jej poprzez wniesienie do sądu pozwu o ustalenie - na podstawie przepisów art. 8a ust. 4a-4e przywołanej ustawy, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości.

Ustawowy termin dla dokonania wyboru jednego z przysługujących lokatorowi instrumentów wynosi dwa miesiące od dnia dokonania wypowiedzenia.

W każdym z wymienionych przypadków do czasu uprawomocnienia się orzeczenia sądu lub do dnia rozwiązania stosunku prawnego, w sytuacji odmowy przyjęcia podwyżki, lokator obowiązany jest uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w dotychczasowej wysokości.

Jeżeli podwyżka w całości bądź w części okaże się zasadna lokator, zgodnie z postanowieniami art. 8a ust. 6b ustawy, ma obowiązek zapłacić różnicę między skutecznie podwyższonym czynszem a dotychczasowym.

Nieskorzystanie przez lokatora z któregokolwiek ze środków, przewidzianych w art. 8a ust. 5 ustawy powoduje - od upływu terminu wypowiedzenia - konieczność uiszczenia czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w wysokości wynikającej z wypowiedzenia.

Proponowane w projekcie wydłużenie terminu do wniesienia pozwu z dwóch do trzech miesięcy od dnia wypowiedzenia czynszu albo innych opłat w dotychczasowej wysokości, ułatwi w szczególności lokatorom będącym w trudnej sytuacji materialnej,

skorzystanie z tego uprawnienia. Dla wielu osób osiągających niskie dochody, koszty związane z wystąpieniem z powództwem do sądu (opłaty sądowe, wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika) stanowią wydatki, których nie są w stanie ponieść bez uszczerbku utrzymania koniecznego dla siebie i rodziny, jak również wygospodarować z budżetu domowego w tak krótkim okresie. Zaproponowana zmiana daje lokatorom, w szczególności pozostającym w trudnej sytuacji materialnej, dłuższy czas na przeprowadzenie czynności związanych wniesieniem pozwu w przedmiocie ustalenia zasadności podwyżki czynszu lub innych opłat.

Mając na uwadze cele ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wyrażające się koniecznością szczególnej ochrony praw lokatorów, proponowana regulacja wydaje się uzasadniona.

Wejście w życie ustawy może mieć niekorzystny wpływ na wydatki i dochody Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego. Ustawa reguluje zasady i formy ochrony wszystkich lokatorów, zarówno z zasobów mieszkaniowych jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa oraz innych osób fizycznych i prawnych. Wydłużenie terminu określonego w art. 8a ust. 5 pkt 2, stanowiącego swoiste odroczenie konieczności zapłaty podwyższonego czynszu, skutkować może negatywnymi konsekwencjami dla właścicieli lokali (w tym właściwych stanoŃs fiski Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego), z których najważniejsze to nieotrzymywanie na bieżąco środków finansowych niezbędnych dla utrzymania lokalu w naleŃyтым stanie technicznym oraz brak jakichkolwiek gwarancji otrzymania kwoty różnicy między czynszem podwyższonym a dotychczasowym z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia sądu. Jednorazowa zapłata kwoty wyrównania może bowiem przekraczać finansowe możliwości lokatorów, tym samym wyegzekwowanie jej przez właściciela stanie się niemożliwe.

PrzedłoŃzony projekt jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

.....
T ł o c z o n o z p o l e c e n i a M a r s z a ł k a S e n a t u
.....