



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VI kadencja
Prezes Rady Ministrów
RM 10-96-09

Druk nr 2250

Warszawa, 20 sierpnia 2009 r.

Pan
Bronisław Komorowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku

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.

Z poważaniem

(-) Donald Tusk

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. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.²⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2 w ust. 1 dodaje się pkt 13 w brzmieniu:

„13) najmie okazjonalnym lokalu – należy przez to rozumieć oddanie, na podstawie umowy o najem okazjonalny lokalu, do używania lokalu, którego właściciel, będący osobą fizyczną, nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali.”;

2) w art. 3 uchyla się ust. 1;

3) po rozdziale 2 dodaje się rozdział 2a w brzmieniu:

„Rozdział 2a

Najem okazjonalny lokalu

Art. 19a. 1. Umowa o najem okazjonalny lokalu może być zawarta wyłącznie na czas oznaczony, nie dłuższy niż dziesięć lat.

2. Umowa o najem okazjonalny lokalu zawiera w szczególności:

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego i ustawę z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne.

²⁾ 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 oraz z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218.

- 1) oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy o najem okazjonalny lokalu w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19d ust. 2;
 - 2) wskazanie przez najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu, z zastrzeżeniem ust. 4.
3. Do umowy, o której mowa w ust. 1, dołącza się oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokali, o których mowa w ust. 2 pkt 2 i ust. 4, o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu. Na żądanie wynajmującego dołącza się oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym.
4. W razie utraty możliwości zamieszkania w lokalu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, najemca jest obowiązany w terminie siedmiu dni od dnia powzięcia wiadomości o tym zdarzeniu wskazać inny lokal, w którym mógłby zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu, oraz przedstawić oświadczenie, o którym mowa w ust. 3, pod rygorem wypowiedzenia umowy, o którym mowa w art. 19d ust. 5.
5. Zawarcie umowy o najem okazjonalny lokalu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu okazjonalnego lokalu przysługujących właścicielowi w dniu opróżnienia lokalu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy o najem okazjonalny lokalu.
6. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności właściciela, o których mowa w ust. 5.
7. Umowa o najem okazjonalny lokalu oraz zmiany tej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
8. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy oświadczeniu, o którym mowa w art. 19a ust. 2 pkt 1, wynosi nie więcej niż 1/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679, z późn. zm.³⁾).

³⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1314.

Art. 19b. 1. Właściciel zgłasza zawarcie umowy o najem okazjonalny lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania właściciela, w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu.

2. Na żądanie najemcy właściciel ma obowiązek przedstawić potwierdzenie zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1.

3. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 1, nie stosuje się przepisów art. 19c i 19d ustawy oraz art. 1046 § 4¹ Kodeksu postępowania cywilnego.

Art. 19c. 1. Z tytułu najmu okazjonalnego lokalu, oprócz czynszu, właściciel pobiera jedynie opłaty niezależne od właściciela, chyba że umowa stanowi inaczej.

2. Właściciel może podwyższyć czynsz wyłącznie zgodnie z warunkami określonymi w umowie.

Art. 19d. 1. Umowa o najem okazjonalny lokalu ulega rozwiązaniu po upływie czasu, na jaki była zawarta, lub po upływie okresu wypowiedzenia tej umowy.

2. Po rozwiązaniu umowy o najem okazjonalny lokalu, jeżeli najemca dobrowolnie nie opróżnił lokalu, właściciel przedstawia najemcy żądanie opróżnienia lokalu, sporządzone na piśmie opatrzonym urzędowo poświadczonym podpisem właściciela.

3. Żądanie opróżnienia lokalu zawiera w szczególności:

1) oznaczenie właściciela oraz osób, których żądanie dotyczy;

2) wskazanie umowy o najem okazjonalny lokalu i przyczynę ustania stosunku z niej wynikającego;

3) termin, nie krótszy niż siedem dni od dnia doręczenia żądania najemcy, w którym najemca i osoby z nim zamieszkujące mają opróżnić lokal.

4. W przypadku bezskutecznego upływu terminu, o którym mowa w ust. 3 pkt 3, właściciel składa do sądu wnioski o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, o którym mowa w art. 19a ust. 2 pkt 1. Do wniosku załącza się:

1) żądanie opróżnienia lokalu wraz z dowodem jego doręczenia najemcy albo dowodem wysłania go przesyłką poleconą;

2) dokument potwierdzający przysługujący właścicielowi tytuł prawny do lokalu, którego opróżnienia dotyczy żądanie właściciela;

3) potwierdzenie zgłoszenia, o którym mowa w art. 19b ust. 1.

5. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w art. 19a ust. 4, właściciel lokalu może wypowiedzieć na piśmie umowę o najem okazjonalny lokalu, z zachowaniem co najmniej siedmiodniowego okresu wypowiedzenia.

Art. 19e. W przypadku dokonania zgłoszenia, o którym mowa w art. 19b ust. 1, do najmu okazjonalnego lokalu przepisów ustawy nie stosuje się, z wyjątkiem: art. 2, art. 6 ust. 3, art. 10 ust. 1 – 3, art. 11 ust. 2 pkt 1 – 3, art. 13, art. 18 ust. 1 i 2 oraz art. 19a – 19d.”.

Art. 2. W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.⁴⁾) w art. 1046 po § 4 dodaje się § 4¹ w brzmieniu:

„§ 4¹. Przepisu § 4 nie stosuje się do egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu wynajętego na podstawie umowy o najem okazjonalny lokalu, której zawarcie zostało zgłoszone zgodnie z art. 19b ust. 1 ustawy 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 i 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 2009 r. Nr ..., poz.).”.

⁴⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1965 r. Nr 15, poz. 113, z 1974 r. Nr 27, poz. 157 i Nr 39, poz. 231, z 1975 r. Nr 45, poz. 234, z 1982 r. Nr 11, poz. 82 i Nr 30, poz. 210, z 1983 r. Nr 5, poz. 33, z 1984 r. Nr 45, poz. 241 i 242, z 1985 r. Nr 20, poz. 86, z 1987 r. Nr 21, poz. 123, z 1988 r. Nr 41, poz. 324, z 1989 r. Nr 4, poz. 21 i Nr 33, poz. 175, z 1990 r. Nr 14, poz. 88, Nr 34, poz. 198, Nr 53, poz. 306, Nr 55, poz. 318 i Nr 79, poz. 464, z 1991 r. Nr 7, poz. 24, Nr 22, poz. 92 i Nr 115, poz. 496, z 1993 r. Nr 12, poz. 53, z 1994 r. Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 83, poz. 417, z 1996 r. Nr 24, poz. 110, Nr 43, poz. 189, Nr 73, poz. 350 i Nr 149, poz. 703, z 1997 r. Nr 43, poz. 270, Nr 54, poz. 348, Nr 75, poz. 471, Nr 102, poz. 643, Nr 117, poz. 752, Nr 121, poz. 769 i 770, Nr 133, poz. 882, Nr 139, poz. 934, Nr 140, poz. 940 i Nr 141, poz. 944, z 1998 r. Nr 106, poz. 668 i Nr 117, poz. 757, z 1999 r. Nr 52, poz. 532, z 2000 r. Nr 22, poz. 269 i 271, Nr 48, poz. 552 i 554, Nr 55, poz. 665, Nr 73, poz. 852, Nr 94, poz. 1037, Nr 114, poz. 1191 i 1193 i Nr 122, poz. 1314, 1319 i 1322, z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 49, poz. 508, Nr 63, poz. 635, Nr 98, poz. 1069, 1070 i 1071, Nr 123, poz. 1353, Nr 125, poz. 1368 i Nr 138, poz. 1546, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 26, poz. 265, Nr 74, poz. 676, Nr 84, poz. 764, Nr 126, poz. 1069 i 1070, Nr 129, poz. 1102, Nr 153, poz. 1271, Nr 219, poz. 1849 i Nr 240, poz. 2058, z 2003 r. Nr 41, poz. 360, Nr 42, poz. 363, Nr 60, poz. 535, Nr 109, poz. 1035, Nr 119, poz. 1121, Nr 130, poz. 1188, Nr 139, poz. 1323, Nr 199, poz. 1939 i Nr 228, poz. 2255, z 2004 r. Nr 9, poz. 75, Nr 11, poz. 101, Nr 68, poz. 623, Nr 91, poz. 871, Nr 93, poz. 891, Nr 121, poz. 1264, Nr 162, poz. 1691, Nr 169, poz. 1783, Nr 172, poz. 1804, Nr 204, poz. 2091, Nr 210, poz. 2135, Nr 236, poz. 2356 i Nr 237, poz. 2384, z 2005 r. Nr 13, poz. 98, Nr 22, poz. 185, Nr 86, poz. 732, Nr 122, poz. 1024, Nr 143, poz. 1199, Nr 150, poz. 1239, Nr 167, poz. 1398, Nr 169, poz. 1413 i 1417, Nr 172, poz. 1438, Nr 178, poz. 1478, Nr 183, poz. 1538, Nr 264, poz. 2205 i Nr 267, poz. 2258, z 2006 r. Nr 12, poz. 66, Nr 66, poz. 466, Nr 104, poz. 708 i 711, Nr 186, poz. 1379, Nr 208, poz. 1537 i 1540, Nr 226, poz. 1656 i Nr 235, poz. 1699, z 2007 r. Nr 7, poz. 58, Nr 47, poz. 319, Nr 50, poz. 331, Nr 99, poz. 662, Nr 106, poz. 731, Nr 112, poz. 766 i 769, Nr 115, poz. 794, Nr 121, poz. 831, Nr 123, poz. 849, Nr 176, poz. 1243, Nr 181, poz. 1287, Nr 192, poz. 1378 i Nr 247, poz. 1845, z 2008 r. Nr 59, poz. 367, Nr 96, poz. 609 i 619, Nr 110, poz. 706, Nr 116, poz. 731, Nr 119, poz. 772, Nr 120, poz. 779, Nr 122, poz. 796, Nr 171, poz. 1056, Nr 220, poz. 1431, Nr 228, poz. 1507, Nr 231, poz. 1547 i Nr 234, poz. 1571 oraz z 2009 r. Nr 26, poz. 156, Nr 67, poz. 571 i Nr 69, poz. 592 i 593.

Art. 3. W ustawie z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. Nr 144, poz. 930, z późn. zm.⁵⁾) w art. 12 wprowadza się następujące zmiany:

1) w ust. 1 w pkt 3 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) przychodów, o których mowa w art. 6 ust. 1a, ”;

2) uchyla się ust. 11.

Art. 4. Do umów zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 1, stosuje się przepisy tej ustawy w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 5. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 3, który wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2010 r.

⁵⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2000 r. Nr 104, poz. 1104 i Nr 122, poz. 1324, z 2001 r. Nr 74, poz. 784, Nr 88, poz. 961, Nr 125, poz. 1363 i 1369 i Nr 134, poz. 1509, z 2002 r. Nr 141, poz. 1183, Nr 169, poz. 1384, Nr 172, poz. 1412 i Nr 200, poz. 1679, z 2003 r. Nr 45, poz. 391, Nr 96, poz. 874, Nr 135, poz. 1268, Nr 137, poz. 1302 i Nr 202, poz. 1958, z 2004 r. Nr 210, poz. 2135 i Nr 263, poz. 2619, z 2005 r. Nr 143, poz. 1199, Nr 164, poz. 1366 i Nr 169, poz. 1420, z 2006 r. Nr 183, poz. 1353 i Nr 217, poz. 1588 oraz z 2008 r. Nr 141, poz. 888, Nr 143, poz. 894 i Nr 209, poz. 1316.

UZASADNIENIE

Uwagi ogólne

Niedobór lokali mieszkalnych oraz sytuacja na rynkach finansowych, która przekłada się na zmniejszenie dostępności kredytów hipotecznych i spadek podaży mieszkań deweloperskich, sprawia, że wysoce pożądane są te rozwiązania polityki mieszkaniowej, które stymulują prawidłowy rozwój rynku najmu.

W obecnej sytuacji, gdy obserwujemy zwiększony nacisk na segment mieszkań na wynajem, szczególnie istotne jest podjęcie działań mających na celu zlikwidowanie barier, jakie napotykają osoby fizyczne chcące w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa wynajmować lokale mieszkalne i uzyskiwać z tego tytułu dochody.

Należy również zwrócić uwagę na fakt, że osoby, które nabyły mieszkanie przy finansowaniu zakupu kredytem hipotecznym, obawiają się utraty możliwości spłat zaciągniętych kredytów wobec sytuacji na rynkach finansowych (wzrost oprocentowania kredytów hipotecznych, zmiany kursów walut). Dla takich właścicieli mieszkań korzystnym rozwiązaniem byłaby możliwość uzyskiwania dochodów z tytułu najmu, ponieważ poprawiłaby ich możliwości spłaty zaciągniętych zobowiązań oraz pokrycia kosztów utrzymania lokali. Jednocześnie należy podkreślić, że na rynku najmu lokali mieszkalnych obecnie funkcjonuje stosunkowo duża szara strefa. Zasadne zatem wydaje się podjęcie działań skłaniających zarówno obecnie wynajmujących, którzy obchodzą obowiązujące przepisy, jak i tych, którzy dopiero zdecydują się na uzyskiwanie dochodów z najmu, na legalne uzyskiwanie dochodów.

Biorąc powyższe pod uwagę proponuje się uzupełnienie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego o przepisy dotyczące najmu okazjonalnego.

Pojęcie najmu okazjonalnego zostało wprowadzone ustawą z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, której art. 2 wyłączał ten najem spod jej przepisów. Wobec powyższego stosunek najmu takiego lokalu był oparty na przepisach Kodeksu cywilnego.

Najem okazjonalny został zniesiony z dniem wejścia w życie ustawy o ochronie praw lokatorów (...), tj. od dnia 10 lipca 2001 r. Dopiero w nowelizacji tej ustawy, od dnia 1 stycznia 2005 r., ustawodawca przywrócił możliwość zawierania przez strony umów najmu

lokalu mieszkalnego, z którego właściciel przejściowo nie korzysta w całości lub w części w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych (art. 3 ust. 1).

Wyłączenie na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) najmu takiego lokalu spod większości przepisów tej ustawy i oparcie go o przepisy Kodeksu cywilnego, które w założeniu ustawodawcy miało przyczynić się do rozwoju rynku najmu i eliminowania przypadków zawierania umów najmu „na czarno”, bez płacenia podatku od dochodów z najmu, okazało się niewystarczające. Proponowane obecnie zmiany mają na celu rozwiązanie problemów w tym zakresie.

Formuła najmu okazjonalnego jest adresowana do określonego kręgu osób, których potrzeba najmu wynika z ich aktywności życiowej, a które posiadają możliwość wskazania lokalu, w którym będą mogły zamieszkać w przypadku opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy o najem okazjonalny. Dlatego też, po analizie, nie mogła zostać uwzględniona propozycja wprowadzenia w projekcie ustawy przepisu umożliwiającego stronom odstąpienie od zamieszczania w umowie tych postanowień.

Regulacje szczegółowe

Art. 1 pkt 1 projektu – dodaje pkt 13 do słowniczka w art. 2 w ust. 1 obecnej ustawy, który wprowadza definicję najmu okazjonalnego lokalu, precyzując, że dotyczyłby on lokalu mieszkalnego, należącego do właściciela, będącego osobą fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali.

Proponowana zmiana ma na celu rozszerzenie zakresu okazjonalnego najmu lokali mieszkalnych, a w konsekwencji ma pobudzić rynek najmu nieruchomości prywatnych. Uprawnienie to przysługiwać miałyby jednak tylko osobom fizycznym, dla których nie stanowiłoby to działalności gospodarczej w zakresie najmu lokali mieszkalnych.

Art. 1 pkt 2 projektu – uchyla ust. 1 w art. 3 obecnej ustawy.

Powyższe znajduje uzasadnienie w związku z proponowaną definicją najmu okazjonalnego. Przepis w obecnym brzmieniu zawęży przypadki wynajmowania do tych lokali, z których właściciele przejściowo nie korzystają w całości lub w części w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.

Art. 1 pkt 3 projektu – dodaje do obecnie obowiązującej ustawy nowy rozdział 2a, obejmujący art. od 19a do 19e.

Rozdział ten wprowadza szczegółowy katalog praw i obowiązków wynajmujących i najemców w zakresie najmu okazjonalnego lokalu.

Art. 19a ust. 1 – określa okres, na jaki mogą być zawierane umowy najmu okazjonalnego (maksymalnie do lat 10) ze względu na przepis art. 661 Kodeksu cywilnego przewidujący, że najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony.

Art. 19a ust. 2 – precyzuje obowiązkowe postanowienia umowy o najem okazjonalny, jak:

- oświadczenie najemcy, w formie aktu notarialnego, o poddaniu się egzekucji i zobowiązaniu się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy o najem okazjonalny lokalu,
- obowiązek najemcy do wskazania lokalu, do którego ma być przeprowadzona eksmisja.

Art. 19a ust. 3 – określa, że obowiązek najemcy wskazania lokali, o których mowa w art. 19a ust. 2 pkt 2 i ust. 4, ma być potwierdzony oświadczeniem woli osoby, u której ma zamieszkać osoba eksmitowana. Na żądanie wynajmującego dołącza się oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym osoby, u której ma zamieszkać osoba eksmitowana.

Art. 19a ust. 4 – wprowadza dla najemcy obowiązek wskazania, w terminie siedmiu dni od dnia powzięcia wiadomości o utracie możliwości zamieszkania w lokalu wskazanym przy zawieraniu umowy o najem okazjonalny, innego lokalu, w którym najemca mógłby zamieszkać po ustaniu stosunku prawnego, wraz z oświadczeniem, o którym mowa w ust. 3.

Art. 19a ust. 5 i 6 – wprowadza możliwość pobierania przez właściciela kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu okazjonalnego w wysokości nieprzekraczającej sześciokrotności miesięcznego czynszu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu, jak również zasady jej zwrotu po wygaśnięciu stosunku prawnego. Wysokość proponowanej kaucji jest o połowę niższa od maksymalnej przewidzianej w ustawie.

Powyższe zabezpiecza właściciela na wypadek ewentualnych szkód powstałych w okresie najmu lokalu mieszkalnego czy też kosztów związanych z egzekucją z lokalu.

Art. 19a ust. 7 – nakłada na strony stosunku prawnego obowiązek sporządzenia umowy oraz ewentualnych jej zmian w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Forma tych czynności prawnych będzie stanowiła dowód w sprawie w sytuacji ewentualnego sporu.

Art. 19a ust. 8 – określa maksymalną wysokość wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy oświadczeniu, o którym mowa w art. 19a ust. 2 pkt 1. Przepis ten precyzuje, że nie może ono być większe niż 1/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

Art. 19b – wprowadza dla właściciela obowiązek zgłoszenia zawarcia umowy o najem okazjonalny lokalu naczelnikowi właściwego urzędu skarbowego; niedopełnienie obowiązku skutkować będzie tym, że wyłączone zostanie stosowanie przepisów specjalnych dla najmu okazjonalnego, na rzecz pełnej regulacji ochrony praw lokatorów.

Art. 19c – precyzuje, że w stosunkach najmu okazjonalnego właściciel oprócz czynszu może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela (media), o ile umowa nie stanowi inaczej, oraz wskazuje, że zasady dokonywania podwyżek czynszu następują wyłącznie w oparciu o postanowienia umowy. Ustawodawca, nie narzucając bezwzględnie obowiązujących norm w zakresie zasad i trybu dokonywania podwyżek czynszu, daje stronom swobodę w kształtowaniu treści umowy w tym zakresie.

Art. 19d – wskazuje obowiązek najemcy oraz osób z nim zamieszkujących do opróżnienia lokalu po upływie umownego terminu najmu lub po wypowiedzeniu umowy przez właściciela. Dodatkowo przepis definiuje zawartość żądania właściciela przez wskazanie obligatoryjnych punktów, które należy w nim zamieścić. W związku z koniecznością zabezpieczenia interesów najemcy i zapobieżenia nieuzasadnionego podjęcia przez właściciela kroków zmierzających do eksmisji najemcy, przepis nakłada na właściciela obowiązek dołączenia do wniosku o nadanie klauzuli wykonalności dokumentów potwierdzających przyczyny opróżnienia lokalu przez najemcę i niewykonania przez niego tego obowiązku. Do wniosku powinno być dołączone potwierdzenie zgłoszenia umowy w urzędzie skarbowym.

Art. 19e – wyłącza strony umowy o najem okazjonalny lokalu zgłoszonej właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego spod obowiązywania przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów (...), z wyjątkiem przepisów dotyczących:

- definicji pojęć użytych w ustawie,
- sposobu waloryzacji zwracanej kaucji,
- udostępnienia przez najemcę lokalu celem usunięcia awarii wywołującej szkodę bądź grożącej bezpośrednim powstaniem szkody oraz wejścia w takich okolicznościach do lokalu podczas nieobecności najemcy,
- możliwości wypowiedzenia przez wynajmującego stosunku najmu, w sytuacji gdy lokator używał lokalu w sposób sprzeczny z umową lub pozostawał przez 3 miesiące w zwłoce z zapłatą czynszu bądź wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal bez wymaganej pisemnej zgody właściciela,
- powództwa o rozwiązanie najmu przez sąd na wniosek innego lokatora lub właściciela innego lokalu z powodu rażącego wykroczenia przeciwko porządkowi domowemu lub powództwa o nakazanie przez sąd eksmisji małżonka lub innego współlokatora, jeżeli ten swoim nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie,
- podstaw i sposobu obliczania odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,
- najmu okazjonalnego lokali.

Art. 2 projektu dotyczy zmian w ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.). Przepis ten przewiduje, że w art. 1046 K.p.c. po § 4 zostanie dodany § 4¹. Proponowana zmiana ułatwia wykonanie eksmisji. Wraz z wejściem w życie w dniu 5 lutego 2005 r. znowelizowanego art. 1046 K.p.c. utrudniona została eksmisja. Jeżeli sąd nie przyzna prawa do lokalu socjalnego, opróżnienie lokalu może nastąpić pod warunkiem dostarczenia eksmitowanemu pomieszczenia tymczasowego. Zmiana uchyli ten obowiązek w przypadku egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu wynajmowanego na podstawie umowy o najem okazjonalny lokalu.

Kolejna zmiana mająca na celu zintensyfikowanie najmu lokali mieszkalnych dotyczy opodatkowania przychodu uzyskiwanego z tytułu najmu tych lokali.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów osoba fizyczna może rozliczyć podatek dochodowy, stosując ryczałt od przychodu.

Przychodem jest czynsz uzyskiwany od najemcy. Nie podlegają zaliczeniu do przychodu i opodatkowaniu opłaty uiszczane w spółdzielni mieszkaniowej czy wspólnocie, opłaty za media itp., jeżeli z umowy najmu wynika, że najemca jest zobowiązany do ich ponoszenia.

Obowiązujące stawki to 8,5 % – do kwoty stanowiącej równowartość 4 000 euro i 20 % – po przekroczeniu kwoty 4 000 euro. W 2009 r. limit dla stawki 8,5 % wynosi 13 510 zł; przychody przekraczające tę kwotę są opodatkowane według stawki 20 %. W trakcie trwania roku podatkowego nie jest możliwe przejście z ryczałtu na opodatkowanie na zasadach ogólnych. Przejście z zasad ogólnych opodatkowania na ryczałt należy zgłosić do dnia 20 stycznia danego roku.

Mając na uwadze sytuację panującą zarówno na rynku mieszkaniowym, jak i na rynkach finansowych, proponuje się wprowadzenie przedstawionej poniżej zmiany w zakresie opodatkowania przychodów uzyskiwanych przez osoby fizyczne z tytułu najmu lokalu mieszkalnego.

Art. 3 projektu dotyczy zmian w ustawie z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. Nr 144, poz. 930, z późn. zm.) i przewiduje, iż w art. 12 ust. 1 pkt 3 lit. a ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym (...) zostanie nadane nowe brzmienie, zgodnie z którym zostanie zniesiony limit 4 000 euro, powyżej którego stosowana jest stawka 20 %.

Wprowadzenie powyższej regulacji oznacza, iż w odniesieniu do wszystkich osób fizycznych, które zdecydują się na wykonywanie najmu, zastosowanie znajdzie jedna, niższa, 8,5 % stawka podatku. Zmiany wprowadzane w art. 3 projektu znoszą zatem dla podatników wykonujących najem limit w kwocie 4 000 euro, powyżej którego obowiązuje wyższa, tj. 20 % stawka podatku, oraz wprowadzają jednolitą obniżoną – w stosunku do obecnie obowiązującej na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 3 lit. a – stawkę podatku ryczałtowego dla przychodów z najmu.

Projekt ustawy nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

Projektowana ustawa nie podlega notyfikacji zgodnie z trybem przewidzianym w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania

krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. Nr 239, poz. 2039, z późn. zm.).

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414 oraz z 2009 r. Nr 42, poz. 337), projekt ustawy został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury. Organizacje o charakterze lobbingsowym wymienione w rejestrze podmiotów wykonujących zawodową działalność lobbingsową nie zgłosiły zainteresowania pracami nad projektem ustawy.

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

Cel wprowadzenia ustawy

Celem proponowanych zmian jest pobudzenie rynku wynajmu lokali mieszkalnych, przez zdefiniowanie najmu okazjonalnego i wyłączenie go spod reżymu większości przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów (...) oraz eliminowanie „czarnego rynku” najmu lokali, co ma skutkować zwiększeniem dochodów budżetu sektora publicznego z tytułu podatku od wynajmu nieruchomości mieszkalnych.

1. Podmioty, na które oddziałuje akt normatywny

Projektowana ustawa ma duże znaczenie dla:

- właścicieli lokali mieszkalnych będących osobami fizycznymi i nieprowadzącymi działalności gospodarczej w zakresie wynajmu nieruchomości mieszkalnych,
- najemców tych lokali.

Zakres oceny skutków regulacji

W zakresie skutków społeczno-gospodarczych ustawy należy się spodziewać:

- 1) pozytywnej opinii właścicieli lokali oraz organizacji ich zrzeszających,
- 2) zmniejszenia poziomu ochrony najemców.

Proponowany w noweli krótki okres wypowiedzenia umowy o najem okazjonalny lokalu (siedmiodniowy) odnosi się do przypadku określonego w art. 19d ust. 5 projektu, tj. sytuacji zawinionej przez lokatora, gdy nie dopełnił on obowiązku wskazania innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać. W innych przypadkach, zgodnie z art. 19e projektu, wypowiedzenie takiej umowy jest możliwe tylko na zasadach wskazanych w art. 11 ust. 2 pkt 1 – 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Zatem w tym zakresie prawa najemców nie zostają zmienione.

Odnosząc się natomiast do sytuacji osób wymienionych w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), które zdaniem ustawodawcy zasługują na zwiększoną ochronę (w wyroku eksmisyjnym sąd nie może orzec wobec nich o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego), należy podkreślić, że stosownie do art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r.

o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 281, poz. 2783), przepis art. 14 ust. 4 zgodnie z ust. 7 art. 14 nie ma zastosowania do umów najmu lokali zawartych od dnia 1 stycznia 2005 r. w niepublicznym (w tym stanowiącym własność osób fizycznych) zasobie mieszkaniowym.

Proponowana nowelizacja nie wpłynie zatem znacząco na sytuację prawną lokatorów wyszczególnionych w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), którzy zdecydują się na zawarcie umowy najmu okazjonalnego lokalu.

Jeżeli chodzi o liczbę eksmisji z lokali wynajmowanych okazjonalnie, to z danych GUS za 2007 r. wynika, iż na 17 tys. toczących się w sądzie postępowań eksmisyjnych ok. 6 % dotyczyło lokatorów wynajmujących mieszkania od osób fizycznych. Wg tych danych wykonano eksmisje z 4,7 tys. lokali, z czego ok. 600 odbyło się z zasobów innych niż gminne i spółdzielcze (w tym będących własnością osób fizycznych).

Zakładając, że umowy o najem okazjonalny lokali obejmą ok. 10 % ogółu zawartych umów najmu (szacuje się, że obecnie lokali mieszkalnych wynajmowanych przez osoby fizyczne jest ok. 1,5 mln), eksmisje mogą dotyczyć ok. 60 przypadków w skali roku.

Przejawem zmniejszenia poziomu ochrony lokatora jest także traktowanie, złożonego w formie aktu notarialnego, oświadczenia najemcy o poddaniu się egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu jako tytułu egzekucyjnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 K.p.c.

Ponadto osobie, która utraciła tytuł prawny do lokalu wynajmowanego na podstawie umowy o najem okazjonalny lokalu, nie przysługuje uprawnienie do otrzymania pomieszczenia tymczasowego.

2. Konsultacje społeczne

W ramach konsultacji projekt ten został udostępniony na stronach internetowych Ministerstwa Infrastruktury.

Projekt został przekazany w dniu 17 lutego 2009 r. do konsultacji następującym organizacjom:

- 1) Krajowej Radzie Spółdzielczej w Warszawie,
- 2) Krajowemu Związkowi Rewizyjnemu SM w Warszawie,
- 3) Narodowemu Bankowi Polskiemu,
- 4) Polskiemu Zrzeszeniu Lokatorów – Zarząd Główny w Krakowie,

- 5) Ogólnopolskiemu Ruchowi Ochrony Interesów Lokatorów w Warszawie,
- 6) Polskiej Unii Właścicieli Nieruchomości w Warszawie,
- 7) Stowarzyszeniu Właścicieli Nieruchomości w Gdyni,
- 8) Stowarzyszeniu „Wspólnota Mieszkaniowa” – Zarząd Krajowy w Warszawie,
- 9) Unii Metropolii Polskich w Warszawie,
- 10) Związkowi Miast Polskich w Poznaniu,
- 11) Związkowi Gmin Wiejskich RP w Poznaniu,
- 12) Federacji Związków Gmin i Powiatów RP w Krakowie,
- 13) Krajowej Komisji Wykonawczej NSZZ „Solidarność” w Gdańsku,
- 14) Ogólnopolskiemu Porozumieniu Związków Zawodowych w Warszawie,
- 15) Ogólnopolskiej Izbie Gospodarczej TBS w Warszawie,
- 16) Krajowej Izbie Gospodarczej w Warszawie,
- 17) Stowarzyszeniu Zarządców Nieruchomości w Warszawie,
- 18) Warszawskiemu Stowarzyszeniu Pośredników w Obrocie Nieruchomościami w Warszawie,
- 19) Krajowej Radzie Notarialnej w Warszawie,
- 20) Instytutowi Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie.

Uwagi do projektu zgłosiło 15 podmiotów. Najczęściej powtarzające się wnioski dotyczyły rozszerzenia definicji najmu okazjonalnego o osoby prowadzące działalność gospodarczą w zakresie wynajmu lokali mieszkalnych oraz osoby prawne. Ponadto zgłaszający uwagi postulowali ograniczenie ochrony praw lokatorów korzystających z najmu okazjonalnego przez umożliwienie eksmisji „na bruk”, jak również rozszerzenie katalogu przyczyn, z powodu których właściciel mógłby wypowiedzieć taką umowę.

Propozycje te nie zostały uwzględnione.

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

W obecnym stanie prawnym na rynku najmu lokali mieszkalnych funkcjonuje stosunkowo duża szara strefa. Poza tym są też lokale mieszkalne, których właściciele nie decydują się na ich wynajmowanie i uzyskiwanie z tego tytułu dochodów. Sytuacja taka jest konsekwencją m.in. przepisów dotyczących ochrony lokatorów, jak również przepisów z zakresu prawa podatkowego.

Wprowadzenie projektowanych zmian, upraszczających system opodatkowania w zakresie podatku ryczałtowego, w połączeniu z regulacjami dotyczącymi najmu okazjonalnego będzie stanowić dla właścicieli lokali zachętę do ich zgodnego z prawem wynajmowania, a co za tym idzie płacenia z tego tytułu podatków.

Skutki proponowanych zmian dla wysokości przychodu podlegającego opodatkowaniu i wysokości podatku ilustrują poniższe tabele (przykład dla mieszkania o powierzchni 50 m² wynajmowanego w Warszawie przy miesięcznym przychodzie z najmu w wysokości 2 000 zł).

Zryczałtowany podatek dochodowy

(przy przychodzie 2 000 zł miesięcznie i limicie 4 000 euro, tj. 13 510 zł, obowiązującym na 2009 r.)

	Stan obecny (stawki: 8,5 % do limitu 4 000 euro i 20 %)	Stan projektowany (jedna stawka 8,5 %)
Podatek w skali roku	13 510*8,5 % + 10 490*20 % 3 246,35 zł	24 000*8,5 % 2 040 zł
Podatek w skali m-ca (kwota jw./12)	270,53 zł	170 zł
Dochód po opodatkowaniu w skali miesiąca	1 729,47 zł	1 830 zł

Przy zastosowaniu stawki 20 % podatek od przychodów z najmu, podnajmu i dzierżawy wyniósł w 2007 r. 141 mln zł, natomiast po wprowadzeniu jednolitej stawki 8,5 % wyniósłby 60 mln zł, zatem różnica na skutek likwidacji stawki 20 % wyniosłaby 81 mln zł.

Należy jednak zauważyć, że wprowadzenie nowych rozwiązań w zakresie opodatkowania przychodów z najmu zachęci podatników do korzystania z tej formy opodatkowania, gdyż jest to dogodna dla podatnika forma opodatkowania, z uwagi m.in. na nielączenie przychodów z tego źródła z innymi przychodami podlegającymi opodatkowaniu podatkiem dochodowym (np. wynagrodzeniem) i uproszczoną formę rozliczeń.

Według danych wynikających z zeznań podatkowych za lata 2006 – 2008 z roku na rok wzrasta liczba podatników opłacających ryczałt z tytułu najmu, i tak:

- w 2006 r. wzrosła o ponad 21 tysięcy,
- w 2007 r. – o ok. 26 tysięcy,
- w 2008 r. – o ok. 33 tysiące

mimo zróżnicowania stawek ryczałtu (8,5 % oraz 20 % od nadwyżki ponad 4 000 euro).

Wprowadzenie nowych rozwiązań powinno przyczynić się do wzrostu liczby wynajmowanych lokali mieszkalnych.

Prognozowany w wysokości 81 mln zł skutek budżetowy powinien zatem zostać zniwelowany wzrostem dochodów budżetowych wynikającym ze zwiększonego zainteresowania tą formą opodatkowania, a także absorpcją szarej strefy występującej w tym obszarze.

Wpływ projektowanych zmian w zryczałtowanym podatku dochodowym na wpływy budżetowe

liczba podatników	szara strefa jako % liczby podatników	liczba podatników w szarej strefie	przychód w mln zł	przychód w mln zł z szarej strefy	stawka	wpływy budżetowe z szarej strefy w mln zł
1	2	3	4	5	6	5*6
133 778 ¹	50 %	66 889	1 822	911	8,5 %	77
	100 %	133 778		1 822	8,5 %	155
	160 %	214 045		2 915	8,5 %	248
	250 %	334 445		4 555	8,5 %	387
	300 %	401 334		5 466	8,5 %	465

¹ Przepisy o zryczałtowanym podatku dochodowym dotyczą nie tylko przychodów z najmu lokali mieszkalnych, ale i z innych źródeł (tytułem przykładu można wskazać przychody z: najmu ściany budynku pod nośnik reklamowy, dzierżawy gruntu pod wiatraki czy konstrukcje nośników reklamowych, najmu garażu). Informacje publikowane przez Ministerstwo Finansów nt. wpływów z podatku ryczałtowego nie wskazują, jak duże wpływy budżet państwa uzyskuje z tytułu najmu lokali mieszkalnych. Informacje te zawierają ogólną kwotę uzyskanych przychodów, liczbę podatników oraz wymiar podatku.

Powyższe wyliczenia wskazują, że proponowane zmiany w zakresie zryczałtowanego podatku dochodowego mogą pozytywnie wpłynąć na wpływy budżetowe, jeżeli uwzględni się fakt, iż uproszczenie systemu podatkowego dotyczącego najmu zmniejszyłoby zjawisko występowania tzw. szarej strefy funkcjonującej w zakresie najmu lokali mieszkalnych.

O liczbie osób fizycznych faktycznie wynajmujących lokale mieszkalne, które mogłyby skorzystać z nowych rozwiązań w zakresie podatku ryczałtowego i zalegalizować uzyskiwane przychody, co przełoży się na zwiększenie wpływów budżetowych z tytułu zryczałtowanego podatku dochodowego z tytułu najmu, świadczyć mogą poniższe dane.

Zgodnie z wynikami Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 2002 r. w kraju było 760 tys. mieszkań niezamieszkałych, z czego 493 tys. to mieszkania przeznaczone do stałego zamieszkania, które nie są zamieszkałe. Spis wykazał również, że ok. 900 tys. mieszkań będących własnością osób fizycznych użytkowane było przez gospodarstwa domowe niedysponujące prawem własności. Wielkość tych zasobów może wskazywać na skalę mieszkań mogących być przedmiotem najmu oraz na szacunkową skalę występowania szarej strefy.

Porównując zatem wyniki uzyskane w Spisie z 2002 r. oraz szacowany wpływ projektowanych zmian na wpływy budżetowe, można przyjąć, że prawdopodobieństwo zwiększenia wpływów budżetowych na skutek proponowanych zmian jest znaczne.

4. Wpływ na rynek pracy

Projektowana ustawa nie wywiera bezpośredniego wpływu na rynek pracy. Pośrednio jednak, dzięki zwiększeniu dostępności mieszkań na wynajem, może pozytywnie wpłynąć na sytuację osób poszukujących pracy poza miejscem swojego stałego zamieszkania. Zwiększenie podaży mieszkań na wynajem oznacza łatwiejszy do nich dostęp oraz większą konkurencję, jeżeli chodzi o aspekt kosztów ponoszonych przez najemców z tytułu wynajmu lokalu mieszkalnego. Obydwa te czynniki mogą oddziaływać pozytywnie w procesie podejmowania decyzji o przemieszczaniu się w związku z uzyskaniem pracy. Poprawa dostępności mieszkań na wynajem może zatem przyczynić się do ułatwienia przemieszczania się pracowników.

5. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw

Brak wpływu na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw.

6. Wpływ na sytuację i rozwój regionalny

Brak wpływu na sytuację i rozwój regionalny.



71

**URZĄD
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ
SEKRETARZ**

**KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ
SEKRETARZ STANU**

Mikołaj Dowgielewicz

Min.MD/1859/09/DP/AM

Warszawa, dnia 4 sierpnia 2009 r.

**Pan
Maciej Berek
Sekretarz Rady Ministrów**

Opinia o zgodności z prawem Unii Europejskiej autopoprawki do projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw, wyrażona na podstawie art. 9 pkt 3 w związku z art. 2 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 2a ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Komitecie Integracji Europejskiej (Dz. U. Nr 106, poz. 494, z późn. zm.) przez Sekretarza Komitetu Integracji Europejskiej Mikołaja Dowgielewicza

Szanowny Panie Ministrze,

W związku z przedłożonym projektem autopoprawki (pismo nr RM-10-96-09) pozwalam sobie wyrazić następującą opinię:

Projektowana regulacja nie jest objęta zakresem prawa Unii Europejskiej.

Z poważaniem,

Z up. Sekretarza
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ
PODSEKRETARZ STANU

Maciej Szpunar

Do wiadomości:

Pan Cezary Grabarczyk
Minister Infrastruktury

GABINET
SEKRETARZA RADY MINISTRÓW

2009-08-05