

Warszawa, dnia 6 sierpnia 2010 r.

Krajowa Rada Komornicza

KRK/IV/1835/10

Szanowny Pan

Lech Czaplą

Szef Kancelarii Sejmu

Kancelaria Sejmu

ul. Wiejska 4/6/8

00-902 Warszawa

W odpowiedzi na pismo z dnia 23 lipca 2010 r. (GMS-PP-181-116/10) dotyczące projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w imieniu Krajowej Rady Komorniczej w Warszawie uprzejmie informuję, że co do zasady konieczne jest dokonania nowelizacji wskazanej ustawy, zgodnie z sygnalizacją Trybunału Konstytucyjnego zawartą w postanowieniu z dnia 4 marca 2008 r. (sygn. akt S 2/08).

Na wstępie wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 1046 § 4 k.p.c. wykonując obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego lub zamiennego, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina wskaże tymczasowe pomieszczenie lub gdy dłużnik znajdzie takie pomieszczenie.

Wyrokiem z dnia 4 grudnia 2007 r. (K 26/05, OTK-A z 2007 r., Nr 11, poz. 153; Dz. U. z 2007 r., nr 231, poz. 1703) Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że art.

1046 § 4 k.p.c. jest zgodny z art. 2 w związku z art. 7 i nie jest niezgodny z art. 167 ust. 1 i 4 Konstytucji. Jednak we wskazanym wcześniej postanowieniu z dnia 4 marca 2008 r. Trybunał Konstytucyjny uznał za zasadne zasygnalizować Sejmowi – dla zapewnienia spójności systemu prawnego Rzeczypospolitej Polskiej – potrzebę podjęcia inicjatywy ustawodawczej w celu jasnego określenia w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego **obowiązków gminy związanych ze wskazaniem tymczasowego pomieszczenia**, o którym mowa w art. 1046 § 4 k.p.c. W uzasadnieniu Trybunał wskazał, że przywołany w art. 1046 § 4 k.p.c. obowiązek gminy wskazania tymczasowego pomieszczenia osobie, w stosunku do której orzeczono opróżnienie lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, bez orzeczenia o prawie dłużnika do lokalu socjalnego lub zamiennego, wymaga jasnego ukształtowania i dookreślenia w przepisach prawa materialnego, regulującego obowiązki gmin w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Zdaniem Trybunału, przepisy ustawy o ochronie lokatorów nie są dostosowane do sytuacji, w której gminy mają „wskazywać” tymczasowe pomieszczenia osobom, w stosunku do których orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego lub zamiennego. Przepisy ustawowe, a w szczególności kodeks postępowania cywilnego oraz ustawa o ochronie praw lokatorów, nie określają, na jaki okres winno być udostępniane „tymczasowe pomieszczenie”. Termin „tymczasowe” sugeruje, że na okres przejściowy, a zatem nie na czas nieoznaczony. Z ustawy o ochronie praw lokatorów wynika, że zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej następuje przede wszystkim przy wykorzystaniu mieszkaniowego zasobu gminy (art. 4 ust. 3). Tymczasem, w myśl art. 20 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów lokale, stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony. To znaczy, że, działając zgodnie z przepisami ustawy, gmina może wynajmować lokale wchodzące w skład jej zasobu mieszkaniowego, z przeznaczeniem na „tymczasowe pomieszczenia” wyłącznie na czas nieoznaczony, co przeczy „tymczasowości”, a zatem przejściowości

udostępnienia takiego pomieszczenia. Możliwe jest udostępnienie takiego pomieszczenia na czas oznaczony spoza zasobu mieszkaniowego gminy (art. 4 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów), jednak częstokroć działanie takie może być nieracjonalne z punktu widzenia gospodarki gminy. Gmina, gospodarując swoim mieniem i realizując określone zadania, powinna mieć możliwość kierowania się jasnymi, niesprzecznymi normami.

Podobne niejasności, zdaniem Trybunału, dotyczą zasad ustalania wysokości czynszu.

Dalej Trybunał wskazał, że ustawodawca, respektując konstytucyjnie chronione prawo własności, wprowadzając regulacje ochronne dla dłużnika, powinien również zabezpieczyć interesy właściciela, którego lokal może nie zostać opróżniony, mimo prawomocnego orzeczenia sądu. Chodzi o wprowadzenie także i w tym zakresie stosownych regulacji, np. określenie terminów udostępnienia pomieszczenia tymczasowego, uregulowanie zasad dochodzenia roszczeń odszkodowawczych przez właścicieli.

Trybunał zasygnalizował również potrzebę zagwarantowania ochrony członkom rodziny osoby, w stosunku do której orzeczono nakaz opróżnienia lokalu, ze względu na znęcanie się nad rodziną. W art. 17 ustawy o ochronie praw lokatorów zastrzeżono, że mechanizmów ochronnych zagwarantowanych dłużnikowi, w stosunku do którego orzeczono nakaz opróżnienia lokalu (orzekanie przez sąd z urzędu o uprawnieniu do lokalu socjalnego – art. 14 ustawy), oraz zakaz eksmisji w okresie od 1 listopada do 31 marca następnego roku, jeżeli eksmitowanemu nie wskazano lokalu, do którego ma nastąpić przekwaterowanie (art. 16 ustawy), nie stosuje się do wypadków, w których powodem wydania wyroku nakazującego opróżnienie lokalu jest znęcanie się nad rodziną. Ochrona dłużnika przed „eksmisją na bruk”, wynikająca z obowiązującego art. 1046 § 4 k.p.c. nie jest jednak wyłączona wobec osób, których eksmisję nakazano ze względu na znęcanie się nad rodziną. Zdaniem Trybunału, wprowadzenie stosownej regulacji w tym zakresie jest konieczne

dla zapewnienia spójności systemu prawa oraz poszanowania praw ofiar przemocy w rodzinie.

W przedłożonym projekcie ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zaproponowano w pierwszej kolejności zmianę treści art. 2 ustawy poprzez dodanie pkt. 6a zawierającego definicję pomieszczenia tymczasowego. Definicja ta sprowadza się jednak wyłącznie do odesłania do treści art. 1046 § 4 k.p.c., który to jednak przepis nie zawiera określenia pojęcia „pomieszczenie tymczasowe”, a jedynie określa obowiązek gminy do wskazania takiego pomieszczenia. Definicja zawarta zaś jest w treści art. 1046 § 6 k.p.c. Prawidłowo więc projektowany przepis art. 2 ust. 1 pkt. 6a ustawy o ochronie lokatorów odsyłać winien do definicji zawartej w art. 1046 § 6 k.p.c.

Wydaje się jednak, że lepszym rozwiązaniem byłoby powtórzenie w treści ustawy o ochronie lokatorów definicji „pomieszczenia tymczasowego”, tak jak to uczyniono w odniesieniu do lokalu socjalnego (art. 2 ust. 1 pkt. 5 ustawy) i lokalu zamiennego (art. 2 ust. 1 pkt. 6 ustawy) lub przeniesienie owej definicji z art. 1046 § 6 k.p.c. do ustawy o ochronie praw lokatorów. Dopiero w takiej sytuacji zapewniona zostałaby „spójność systemu prawnego”, na co zwrócił uwagę Trybunał Konstytucyjny.

Nadto, ani z obecnej treści art. 1046 § 6 k.p.c., ani z projektowanych zmian ustawy o ochronie praw lokatorów nie wynika, na czym ma polegać „tymczasowość” pomieszczenia. Porównując pojęcie „lokalu socjalnego” z pojęciem „pomieszczenia tymczasowego” stwierdzić należy, że brak jest istotnych różnic pozwalających na dokonanie precyzyjnego rozróżnienia. „Lokal socjalny” to lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. „Pomieszczenie

„tymczasowe” zaś powinno nadawać się do zamieszkania, zapewniać co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę, znajdować się w tej samej miejscowości lub pobliskiej, jeżeli zamieszkanie w tej miejscowości nie pogorszy nadmiernie warunków życia osób przekwaterowywanych. Z powyższego zestawienia wynika, że pomieszczenie tymczasowe nie musi znajdować się w tej samej miejscowości oraz że w przypadku gospodarstwa jednoosobowego musi zapewniać wyłącznie 5 m² powierzchni, a nie 10 m² – tak jak w przypadku lokalu socjalnego.

Tymczasem z sygnalizacji Trybunału Konstytucyjnego wynika, że przepisy ustawowe, a w szczególności kodeks postępowania cywilnego oraz ustawa o ochronie praw lokatorów, nie określają, na jaki okres winno być udostępniane „tymczasowe pomieszczenie”. Wydaje się, że wypełniając dostrzeżone przez Trybunał braki winno się już w definicji pomieszczenia tymczasowego określić, na czym owa tymczasowość ma polegać, przy czym nie chodzi o czas trwania umowy. Pomieszczeniem tymczasowym winno być każde pomieszczenie, które nadaje się do zamieszkiwania, choćby okresowego (np. tylko w sezonie letnim).

Nie wydaje się trafne dokonywanie rozróżnienia zawartego w projektowanym przepisie art. 4 ust. 2, a mianowicie rozróżnienia „zapewniania” przez gminę lokali socjalnych i zamiennych i „wskazywania” pomieszczeń tymczasowych.

Błędna wydaje się proponowana treść art. 5a ust. 1 – zgodnie z treścią tego przepisu „umowa o odpłatne używanie tymczasowego pomieszczenia może być zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 12 miesięcy”. Z przepisu tego nie wynika zakaz zawierania umowy na czas nieoznaczony, co przeczy założeniu „tymczasowości”. Tym bardziej, że kolejny projektowany przepis art. 20 ust. 2 stanowi, że lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem: a) lokali socjalnych, b) lokali, o których mowa w ust. 3 (tj. lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy), c) tymczasowych pomieszczeń - **mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony**. Wynika stąd, że pomieszczenia tymczasowe nie muszą być wynajmowane na czas nieoznaczony, ale

nie muszą też być wynajmowane na czas oznaczony. Wydaje się, że przepis art. 5a ust. 1 stanowić winien, że „umowa o odpłatne używanie tymczasowego pomieszczenia może być zawarta **tylko** na czas oznaczony, nie dłuższy niż 12 miesięcy”. Rozważenia wymaga również konieczność wskazania w przepisie minimalnego czasu trwania umowy odnoszącej się do pomieszczenia tymczasowego. W przeciwnym razie dopuszczalne będzie zawieranie umów na bardzo krótki okres, np. na jeden dzień.

Również należy mieć na uwadze, że zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 pkt. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów przez **mieszkaniowy zasób gminy** należy 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. Treść projektowanego przepisu art. 20 ust. 2 sugeruje, że pomieszczenia tymczasowe wchodzić muszą w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a więc muszą stanowić własność gminy, co stoi w sprzeczności z istotą i przeznaczeniem pomieszczenia tymczasowego oraz treścią art. 4 ust. 3 ustawy, zgodnie z którym gmina wykonuje zadania, o których mowa w ust. 1 i 2 (po zmianie: zapewnianie lokali socjalnych i zamiennych oraz wskazywanie tymczasowych pomieszczeń), wykorzystując **mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób**.

Wydaje się więc, że kwestia pomieszczeń tymczasowych winna być uregulowana oddzielnie, nie zaś poprzez włączenie tego pojęcia do obowiązujących przepisów. Należy też mieć na uwadze, że zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 pkt. 4 ustawy pomieszczenie tymczasowe nie jest lokalem - nie jest bowiem w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych. Pomieszczenie tymczasowe z założenia służyć ma krótkotrwałemu (tymczasowemu) pobytowi. Stąd nie można w przepisach jednolicie mówić o lokalach i pomieszczeniach.

Trybunał Konstytucyjny zwrócił również uwagę, że ochrona dłużnika przed „eksmisją na bruk”, wynikająca z obowiązującego art. 1046 § 4 k.p.c. nie jest wyłączona wobec osób, których eksmisję nakazano ze względu na znęcanie się nad rodziną. Zdaniem Trybunału, wprowadzenie stosownej regulacji w tym zakresie jest konieczne dla zapewnienia spójności systemu prawa oraz poszanowania praw ofiar przemocy w rodzinie. Projekt nowelizacji ustawy o ochronie praw lokatorów nie zawiera żadnych rozwiązań w tym zakresie.

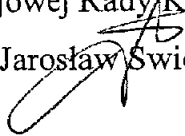
Mam nadzieję, że powyższe uwagi okażą się pomocne i zostaną wykorzystane w toku dalszych prac legislacyjnych.

Z poważaniem

Prezes

Krajowej Rady Komorniczej

dr Jarosław Świeczkowski





ZWIĄZEK POWIATÓW POLSKICH

ASSOCIATION OF POLISH COUNTIES

(member of Council of European Municipalities and Regions)

Pałac Kultury i Nauki, XIX piętro, 00-901 Warszawa 134,

Plac Defilad 1, skr. pocztowa 7, tel. (0-22) 656 63 34, fax. (0-22) 656 63 33

Adres do korespondencji: 33-300 Nowy Sącz 1, skr. pocztowa 119, tel. (0-18) 477 86 00,
fax. (0-18) 477 86 11, e-mail: zpp@zpp.pl, biuro@powlatypolskie.pl, www.zpp.pl

PREZES ZARZĄDU

Kazimierz Kotowski
POWIAT OPATOWSKI

WICEPREZESI ZARZĄDU

Robert Godek
POWIAT STRYZOWSKI

Marzena Kempieńska
POWIAT ŚWIECKI

Andrzej Płonka
POWIAT BIELSKI /woj. ŚLĄSKIE/

Marek Trams
POWIAT POLKOWICKI

CZŁONKOWIE ZARZĄDU

Zbigniew Deptuła
POWIAT MAKOWSKI

Jan Golonka
POWIAT NOWOSĄDECKI

Andrzej Jęcz
POWIAT KOŚCIAŃSKI

Ligia Krajewska
MIASTO NA PRAWACH POWIATU
m. st. WARSZAWA

Ryszard Kurp
POWIAT WOLSZTYŃSKI

Henryk Łakwa
POWIAT OPÓLSKI

Krzysztof Lis
POWIAT SZCZECINECKI

Krzysztof Maćkiewicz
POWIAT WĄBRZESKI

Józef Matysiak
POWIAT RAWSKI

Włodzimierz Pietroczyk
POWIAT HAJNOWSKI

Józef Reszke
POWIAT WEJHERÓWSKI

Zenon Ródnik
POWIAT OPÓLSKI /woj. LUBELSKIE/

Sławomir Snerski
POWIAT BIELSKI /woj. PODLASKIE/

Wacław Strażewicz
POWIAT GIŻYCKI

Marek Szponar
POWIAT OŁAWSKI

Zbigniew Szumski
POWIAT ŚWIEBODZIŃSKI

KOMISJA REWIZYJNA

PRZEWODNICZĄCY

Michał Karolus
POWIAT PLESZEWSKI

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO

Szczepan Ołdakowski
POWIAT SUWALSKI

CZŁONKOWIE

Jarosław Bróda
POWIAT BEŁCHATOWSKI

Sławomir Jazierski
POWIAT ELBLĄSKI

Józef Jodłowski
POWIAT RZESZOWSKI

Ryszard Ożóg
POWIAT BRZEŃSKI /woj. MAŁOPOLSKIE/

Józef Swieczyna
POWIAT STRZELECKI

Zygmunt Worsa
POWIAT ŚWIDNICKI

Zbigniew Zbikowski
POWIAT ALEKSANDROWSKI

SEKRETARZ GENERALNY

Rudolf Borusiewicz

Or.A. 0715/261/10

26 lipca 2010 r.

SEKRETARIAT SZEFA KS

WPLYNEŁO

dnia 09 08 2010 200..... r.

(podpis)

Szef Kancelarii Sejmu

W odpowiedzi na Państwa pismo z dnia 23 lipca 2010 roku informuję, że Związek Powiatów Polskich senacki projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (druk sejmowy nr 3278)

opiniuje negatywnie.

Uzasadnienie

Zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami obowiązek znalezienia pomieszczenia tymczasowego spoczywa w równym stopniu na gminie jak i na dłużniku (por. art. 1046 §4 Kodeksu Postępowania Cywilnego). Pomieszczenie tymczasowe może również wskazać wierzyciel (por. art. 1046 §5 KPC).

Zaproponowane zmiany w sposób wyraźny zmierzają do przerzucenia wskazanego obowiązku wyłącznie na gminy. Tak bowiem należy odczytać nowelizację art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, która to de facto wskazywanie tymczasowych pomieszczeń czyni zadaniem własnym gminy. W konsekwencji można spodziewać się w niedługim czasie roszczeń odszkodowawczych wobec gmin za niewskazanie tymczasowego pomieszczenia.

W naszej ocenie jest to zbyt silne wzmocnienie pozycji właścicieli lokali kosztem interesu publicznego uosabianego przez gminy – wspólnotę mieszkańców zamieszkującą określone terytorium. Zważyć należy, iż obecnie obowiązujące przepisy ustanawiają daleko idącą ochronę nierzetelnych najemców – ochronę paraliżującą gospodarkę mieszkaniową w niejednym mieście. Art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów zawiera obszerny

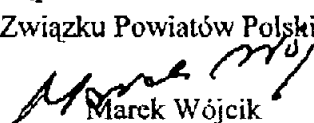
katalog przypadków, w przypadku wystąpienia których sąd w wyroku eksmisyjnym musi orzec o prawie do otrzymania lokalu socjalnego. Niezależnie – zgodnie z art. 14 ust. 3 powołanej ustawy – sąd może orzec o takim prawie biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez eksmitowane osoby z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Innymi słowy – w obecnym stanie prawnym wyrok eksmisyjny bez prawa do lokalu socjalnego otrzymują w praktyce osoby, które niewłaściwie korzystały z posiadanego lokalu lub ich sytuacja materialno-rodzinna wskazuje na możliwość znalezienia zakwaterowania we własnym zakresie. Tylko takich osób dotyczy kwestia wskazania pomieszczenia tymczasowego.

Trudno jest znaleźć jakiegokolwiek uzasadnienie dlaczego w stosunku do takich osób wspólnota samorządowa powinna zapewnić trwałe zamieszkanie. Trwałe – gdyż zawarta w zmienianym art. 20 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów – możliwość wynajmowania tymczasowych pomieszczeń na czas oznaczony wygląda dobrze wyłącznie na papierze. Usunięcie osoby z pomieszczenia tymczasowego po upływie terminu wynajmu wymaga bowiem ponownego wyroku eksmisyjnego, którego nie da się zrealizować dopóki... gmina nie dostarczy pomieszczenia tymczasowego. Oznacza to, że nierzetelni lokatorzy będą na stałe pozostawali w mieszkaniowym zasobie gminy. Ze względu na ograniczoną wielkość zasobów mieszkaniowych odbędzie się to z oczywistą stratą dla osób niezamożnych, które ze względów społecznych powinny uzyskać lokale od gminy.

Z tego względu przedłożony projekt został zaopiniowany negatywnie.

Z poważaniem,

Zastępca Sekretarza Generalnego
Związku Powiatów Polskich


Marek Wójcik



Związek Województw Rzeczypospolitej Polskiej

Warszawa, 09 sierpnia 2010 r.

SEKRETARIAT SZEFA KS
WPLYNEŁO
dnia... 10. 08. 2010... 200... r.
.....
(podpis)

ZW/0714/123/10

Szanowny Pan

Lech Czapla

Szef

Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Marceju

W odpowiedzi na pismo z dnia 23 lipca 2010 r., w sprawie przedłożenia opinii do senackiego projektu ustawy – o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (druk nr 3278), uprzejmie przekazuję opinie otrzymane z województwa śląskiego, warmińsko-mazurskiego oraz do ewentualnego wykorzystania stanowisko wyrażone przez Urząd m.st. Warszawy Dzielnica Mokotów.

Z wyrazami szacunku

/-/ Bogdan Ciepiewski
Dyrektor Biura ZWRP

UWAGA 1 - o charakterze podstawowym

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zamianie kodeksu cywilnego precyzuje zasady udzielania przez gminę publicznej pomocy mieszkaniowej wskazując dwie podstawowe drogi:

1. osoby kwalifikują się do najmu lokalu komunalnego jako niezamożne, bezdomne bądź pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych – szczegółowe kryteria określają tutaj rady gmin, zgodnie z ustawową delegacją wynikającą z art. 21 ust. 1 pkt 2).
2. sąd nakłada na gminę obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego w związku z orzeczeniem eksmisji, jako że jest każdorazowo zobowiązany do zbadania okoliczności, które wskazują, że publiczna pomoc mieszkaniowa jest konieczna analizując szereg wymienionych w ustawie kryteriów, w tym m.in. dochody, niepełnosprawność, bezrobocie i inne (art. 14 ust. 4).

Obie powyższe procedury gwarantują przejrzystość w zakresie kryteriów i przesłanek, które przemawiają za zapewnieniem mieszkania i schronienia na preferencyjnych w stosunku do rynkowych warunkach tj. w zasobie publicznym, na koszt wspólnot samorządowych, przy bezpośrednim i pośrednim dotowaniu mieszkalnictwa komunalnego z budżetów gminnych.

Proponowana nowelizacja w istocie tworzy nową dodatkową trzecią ścieżkę uzyskiwania pomocy mieszkaniowej bądź schronienia, która miałaby być zorganizowana na zasadach przysługującym innym lokatorom komunalnym, wraz z ich pełną ochroną, na preferencyjnych warunkach (całość Rozdziału 2 ustawy ma być stosowana odpowiednio – projektowany art. 5a ust. 2, bardzo zbliżony do zasad, na jakich funkcjonują lokale socjalne.

Jednak tworząc nową trzecią ścieżkę uzyskiwania pomocy mieszkaniowej, a zarazem nowy ustawowy obowiązek gmin, pociągający znaczne koszty z budżetów gmin, projekt nowelizacji w przedstawionym kształcie nie wskazuje na przesłanki, które miałyby wyróżniać tę grupę osób i predysponować ją do uzyskania wartościowej pomocy na koszt wspólnoty samorządowej, ani też nie deleguje na organy uchwalodawcze gmin, **szczegółowego doprecyzowania takich kryteriów uzasadniających.**

Prawdopodobnie gminy miałyby zostać obciążone nowym obowiązkiem przez analogię do dostarczania lokali socjalnych, jednak ustawa w tym przypadku ściśle precyzuje i zarazem uzasadnia, do jakiej grupy klientów może trafić preferencyjna oferta najmu takiego mieszkania. W projektowanym tekście nie ma podobnych kryteriów uzasadniających dostawę pomieszczeń tymczasowych.

Dodatkowo literalna interpretacja znowelizowanego tekstu prowadzi do wniosku, że pomieszczenia tymczasowe miałyby być organizowane na koszt wspólnot samorządowych, na potrzeby egzekucji wyroków uzyskanych przez wszystkich wierzycieli a lokatorami miałyby być osoby nie spełniające ani jednego kryterium z wymienionych w art. 14 ust. 4 omawianej ustawy – gdyż w takim tylko przypadku sąd orzekając uprzednio eksmisję nie przyznaje prawa do lokalu socjalnego i osoba automatycznie powinna być eksmitowana do pomieszczenia tymczasowego.

Zatem odwracając wymienione w art. 14 kryteria, klientami pomieszczeń tymczasowych dostarczanych przez gminę w wyniku nowelizacji będą osoby, które mają gdzie zamieszkać, albo nie dotyczy ich żadna z poniższych sytuacji:

- nie są to kobiety w ciąży, małoletni, niepełnosprawni, osoby obłożnie chore, emeryci i renciści spełniający kryteria do uzyskania świadczeń z pomocy społecznej, bezrobotni, osoby spełniające przesłanki do najmu lokali na podstawie kryteriów ustalonych przez radę gminy,

gdy usługa nie jest dostępna komercyjnie, pozwala na organizację tej usługi przez większe wspólnoty - samorządowe.

Jednoznacznie wskazuje na to praktyka. Od ponad 5 lat, w mieście Warszawie prywatni wierzyciele, którzy z reguły otrzymują od gminy informację, że nie dysponuje ona wystarczającą liczbą pomieszczeń tymczasowych, aby obsługiwać wyroki spoza zasobu komunalnego, następnie bez przeszkód, w krótkich terminach, nabywają tę usługę na rynku i nie wracają ponownie do gminy ze swoim wnioskiem. Dostarczają ją m.in. hotele robotnicze, hostele. Kwoty zaczynają się od kilkuset złotych za zapewnienie schronienia eksmitowanemu przez okres miesiąca.

Powstaje pytanie, czy w zapisie wskazującym gminę, jako dostawcę tych usług, nie zostanie stworzony sztuczny i niepotrzebny monopol na te usługi, który zaburzy działania wolnorynkowe w tym zakresie, a w efekcie opóźni wykonywanie prawomocnych wyroków sądów, podobnie jak już dziś dzieje się to w przypadku lokali socjalnych.

Należy zauważyć, że Trybunał Konstytucyjny wskazał na konieczność doprecyzowania zasad wynajmu pomieszczeń tymczasowych, jednak nie wskazał na konieczność przypisania organizacji dostarczania lokali gminie.

Ustawa o ochronie praw lokatorów reguluje zarówno kwestie publicznej pomocy mieszkaniowej, jak też precyzuje zasady najmu na wolnym rynku. Zatem nie ma przeszkód, aby doprecyzowując niektóre zagadnienia, nie wskazywać gminy jako głównego dostawcy pomieszczeń tymczasowych na potrzeby wszystkich wierzycieli w Polsce, zarówno publicznych, jak i prywatnych. Obecnie zgodnie z art. 1046 Kodeksu Postępowania Cywilnego pomieszczenia mogą wskazywać wierzyciele, dłużnicy a gminy obok nich. Na podstawie dotychczasowej praktyki zapis taki był wystarczający i dość elastyczny, aby wierzyciele prywatni mogli sprawnie prowadzić egzekucję z lokali mieszkalnych.

Stąd warto zgłosić poprawkę przynajmniej do projektowanego nowego brzmienia art. 4 ust. 2 wykreślając i dodając tekst (podkreślony) jak niżej:

„ Gmina, na zasadach i w wypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, ~~wskazuje tymczasowe pomieszczenia~~, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach oraz wskazuje tymczasowe pomieszczenia niezbędne w celu realizacji wyroków eksmisyjnych z lokali komunalnych”.

UWAGA II

Dodatkowo w celu odróżnienia pomieszczeń tymczasowych od lokali socjalnych, a także dla podkreślenia ich istoty tj. tymczasowości zamieszkania znacznemu skróceniu powinien ulec termin zaproponowany w art. 5a ust. 1 (zaprojektowany do dodania):

„Umowa o odpłatne używanie tymczasowego pomieszczenia może być zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 12 miesięcy” - okres ten powinien być określony na 3 miesiące a maksymalnie na pół roku.



URZĄD MARSZAŁKOWSKI
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO
W OLSZTYNIE

Olsztyn, 05.08.2010r.

P.0531-164/2010

**Uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów,
mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego**

Dostosowując system prawa do postanowienia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 4 marca 2008 r. (sygn. akt S 2/08) zmiany ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wprowadzają pojęcie tymczasowego pomieszczenia oraz określają jasne zasady wykonywania obowiązków gminy wynikających z art. 1046 § 4 Kodeksu postępowania cywilnego.

Projekt oceniam pozytywnie, nie wnoszę uwag formalno-prawnych i jednocześnie postuluję rozpatrzenie uwag otrzymanych w ramach konsultacji z innymi podmiotami (s.3 uzasadnienia do projektu) – w szczególności dotyczących wątpliwości co do konieczności zapewnienia lokalu tymczasowego sprawcy przemocy w rodzinie.

DYREKTOR
Departamentu Prawnego
RADCA PRAWNY

mgr Elżbieta Ciesielka

Departament Prawny

10-562 Olsztyn, ul. Emilii Plater 7; tel. (0 89) 521 91 58, fax (0 89) 521 91 59;

e-mail: dp@warmia.mazury.pl, www.wrota.warmia.mazury.pl

Certyfikat Systemu Zarządzania Jakością ISO 9001:2008 Nr 386/2006



**MARSZAŁEK
WOJEWÓDZTWA
ŚLĄSKIEGO**

Bogusław Śmigielski

WPŁYNEŁO 2010-08-09

IZH/564/2010

Katowice, dnia 3 sierpnia 2010 r.

OP. 0424-163/10

Pan
Bogdan Ciepielewski
Dyrektor Biura
Związku Województw RP
ul. Świętojska 5/7
00-236 Warszawa

W odpowiedzi na pismo z dnia 28 lipca 2010 r. (przesłane drogą elektroniczną) w sprawie konsultacji senackiego projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (druk nr 3278), przedstawiam następujące stanowisko w sprawie:

Uprzejmie informuję, iż nie wnoszę krytycznych uwag do projektu ww. aktu prawnego. Jak wynika z uzasadnienia projektowana zmiana stanowi wykonanie obowiązku dostosowania systemu prawa do postanowienia sygnalizacyjnego Trybunału Konstytucyjnego z dnia 4 marca 2008 r. (sygn. akt S 2/08), które dotyczy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przedstawiony projekt ustawy zmieniającej dotyczy jednak przede wszystkim rozszerzenia katalogu obowiązków gminy o obowiązek wskazywania tymczasowego pomieszczenia oraz określeniu maksymalnego okresu udostępnienia takiego pomieszczenia. Problematyka ta nie jest bezpośrednio związana z zakresem zadań publicznych realizowanych przez samorząd województwa.

Projekt opiniowanego rozporządzenia spełnia także wymagania formalne i treściowe określone w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2002 r. Nr 100, poz. 908).

Urząd Marszałkowski
Województwa Śląskiego
ul. Ligonia 46
40-037 Katowice
tel. +48 (32) 207 82 89
fax +48 (32) 207 82 91
marszat@slscia-region.pl
www.slscia-region.pl

MARSZAŁEK WOJEWÓDZTWA
Bogusław Śmigielski
Bogusław Śmigielski

