

Resort transportu, budownictwa i gospodarki morskiej przedstawił projekt założeń do ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

Podstawowym celem projektowanej ustawy jest próba rozwiązania poważnego problemu społecznego, jakim jest niski stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób realnie najuboższych wynikający z małej elastyczności w gospodarowaniu publicznym zasobem mieszkaniowym, deficytu lokali w zasobie oraz ograniczonych możliwości adekwatnego do potrzeb zaadresowania wsparcia jakim jest uzyskanie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

Poprawa istniejącego stanu rzeczy wymaga ograniczenia istniejących barier i stworzenia elastyczniejszych instrumentów regulacyjnych, które umożliwiłyby gminom racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym, efektywniejsze zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób najbardziej potrzebujących, większą rotację lokatorów i urealnienie kolejek osób oczekujących na przydział mieszkania.

Proponowane zmiany w zakresie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dotyczą publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem zmiany polegającej na oddaniu do wyłącznej własności sądu orzekania o uprawnieniach do zawarcia najmu socjalnego lokalu, która będzie miała zastosowanie także do zasobu prywatnego, oraz zmiany polegającej na dopuszczeniu stosowania formuły najmu okazjonalnego lokali mieszkalnych również przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą, która dotyczyć będzie wyłącznie zasobu prywatnego.

Zmiana definicji mieszkaniowego zasobu gminy i publicznego zasobu mieszkaniowego

Proponuje się zmianę definicji zasobu mieszkaniowego gminy i objęcie nią wyłącznie lokali służących do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w stosunku do których gminie przysługuje prawo własności oraz tych, które pozostają w jej posiadaniu samoistnym. W konsekwencji gminy będą realizować politykę mieszkaniową wykorzystując własny zasób oraz zasób, którym władają tak, jak właściciele. Natomiast lokalami będącymi własnością innych podmiotów gminy będą mogły dysponować na podstawie umów cywilnoprawnych. Sytuacja prawna najemców lokali wyłączonych z mieszkaniowego zasobu gminy na skutek proponowanej zmiany nie ulegnie zmianie, bowiem dopiero z chwilą opróżnienia lokalu przestaną w stosunku do nich obowiązywać zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Stosownie do powyższych rozwiązań, projektowane zmiany powinny także objąć definicję publicznego zasobu mieszkaniowego, tj. w skład publicznego zasobu mieszkaniowego będą wchodzić lokale stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa. Skutkiem takiej deregulacji będzie wejście gmin w relacje rynkowe w zakresie realizacji polityki mieszkaniowej i w konsekwencji rozszerzenie stosowania instytucji podnajmu.

Wprowadzenie dla gmin i innych jednostek samorządu terytorialnego obowiązku zawierania umów na czas oznaczony, nie krótszy niż rok i nie dłuższy niż 5 lat.

Umowa zawarta na czas określony będzie wygasać z upływem okresu na jaki została zawarta bądź ulegnie rozwiązaniu po upływie okresu wypowiedzenia.

Proponowana zmiana umożliwi weryfikację dochodów najemców i pozwoli na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób rzeczywiście niebędących w stanie samodzielnie zapewnić sobie mieszkania.

Najemca będzie zobowiązany do przedstawiania oświadczenia o stanie majątkowym, pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.

Kryteria, które dane gospodarstwo domowe będzie musiało spełnić, żeby umowa najmu mogła zostać przedłużona, ustalane będą np. w stosownych uchwałach organów stanowiących jednostek samorządu terytorialnego. W konsekwencji osoby zamożne niespełniające ustalonych warunków, będą musiały po wygaśnięciu umowy najmu opuścić lokal, a jednostka samorządu „odzyskane” mieszkanie będzie mogła wynająć osobie do tego uprawnionej na podstawie uchwały organu stanowiącego.

Zgodnie z zasadą ochrony praw nabytych, proponowana zmiana będzie się odnosić wyłącznie do umów najmu zawieranych po wejściu w życie ustawy. Do wcześniejszych umów będą miały zastosowanie przepisy dotychczas obowiązujące, z zastrzeżeniem rozwiązań przedstawionych w pkt 19 projektu założeń.

Wprowadzenie zasady, że stawka czynszu w publicznym zasobie mieszkaniowym powinna pokrywać co najmniej koszty związane z utrzymaniem nieruchomości.

W obowiązującym stanie prawnym omawiane zagadnienie nie jest przedmiotem regulacji ustawowej.

Proponowana zmiana polega na wprowadzeniu przepisów, zgodnie z którymi wysokość stawek czynszu najmu właściciel zasobu będzie mógł ustalać na dwa sposoby:

- stawka czynszu dla danej jednostki terytorialnej (np. dzielnicy lub całej gminy) nieuwzględniająca prognozowanych obniżek czynszu przysługujących najemcom, pozwala na pokrycie co najmniej kosztów związanych z utrzymaniem wszystkich lokali znajdujących się w tej jednostce.
- stawka czynszu dla nieruchomości zabudowanej budynkiem wielolokalowym nieuwzględniająca prognozowanych obniżek czynszu przysługujących najemcom, pozwala na pokrycie co najmniej kosztów związanych z utrzymaniem lokali znajdujących się w tej nieruchomości.

Przewiduje się, że właściciel zasobu będzie mógł jednocześnie stosować dwa sposoby ustalania stawek czynszu na terenie jednej dzielnicy lub gminy.

Celem projektowanych rozwiązań prawnych jest zapewnienie właścicielowi zasobu elastyczności w określaniu stawek czynszu przy uwzględnieniu faktu, iż czynsze mają pokrywać faktyczne koszty związane z utrzymaniem lokali.

Jednocześnie dostrzegając potrzeby najemców o niskich dochodach, utrzymany będzie system obniżek czynszu, o których mowa w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stosowany w stosunku do stawek czynszów, a dodatkowe wsparcie stanowić będzie system dodatków mieszkaniowych.

Biorąc pod uwagę zakres niezbędnych przygotowań organizacyjnych koniecznych do przeprowadzenia przez gminy, wejście w życie proponowanych regulacji powinno być poprzedzone zastosowaniem odpowiedniego *vacatio legis*. Proponuje się zatem, by omawiane zmiany weszły w życie z dniem 1 stycznia drugiego roku następującego po roku ogłoszenia ustawy.

Zmiany w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Obecnie na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami właściwy organ może udzielić bonifikaty m.in. w sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Proponuje się wprowadzenie zakazu wyprzedaży z bonifikatą w przypadku komunalnych lokali mieszkalnych, na budowę których decyzja o pozwoleniu na budowę została wydana po wejściu w życie projektowanej obecnie ustawy nowelizującej ustawę o ochronie praw lokatorów (...), a także w przypadku wszystkich lokali komunalnych, na budowę których zostało udzielone finansowe wsparcie z budżetu państwa na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 kwietnia 2004 r. o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004-2006 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych oraz przepisów ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (patrz przepisy przejściowe i końcowe).

Inne zmiany przepisów:

- oddanie do wyłącznej właściwości sądu orzekania o uprawnieniach do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- wprowadzenie w odniesieniu do lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego rozwiązań szczególnych w stosunku do przepisów ustawy Kodeks cywilny dotyczących wstąpienia w najem po śmierci najemcy;
- dopuszczenie stosowania formuły najmu okazjonalnego lokali mieszkalnych również przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą (z wyłączeniem lokali z publicznego zasobu);
- wprowadzenie najmu socjalnego lokali mieszkalnych;
- wprowadzenie definicji miejscowości pobliskiej;
- możliwość rozwiązania umowy najmu w sytuacji, gdy najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu nie tylko w tej samej miejscowości, ale również w miejscowości pobliskiej;
- wprowadzenie dla osób ubiegających się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy obowiązku składania oświadczeń o stanie majątkowym pod rygorem odpowiedzialności karnej;
- jednoznaczne określenie rodzaju opłat, z tytułu których zaległości mogą być podstawą wypowiedzenia stosunku prawnego;
- wprowadzenie definicji kosztów utrzymania lokalu;
- zmiany w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr 251, poz. 1844, z późn. zm.) związane z wprowadzeniem do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego pojęcia „najmu socjalnego lokalu”;
- uchylenie ustawy z dnia 29 kwietnia 2004 r. o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004-2006 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych;
- zmiany w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi;
- zmiany w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Przepisy przejściowe i końcowe

Umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy gminy będą mogły weryfikować po upływie 3 lat od dnia jej wejścia w życie. Gmina będzie mogła zażądać od najemcy posiadającego umowę na czas nieoznaczony oraz od osób z nim zamieszkujących złożenia oświadczenia o sytuacji majątkowej nie częściej niż raz na 3 lata.

Gmina będzie zobowiązana określić w uchwale kryteria dotyczące wysokości dochodu gospodarstwa domowego, które uzasadniać będą wypowiedzenie umowy najmu, z uwzględnieniem dopuszczalnego przekroczenia wskazanej wysokości dochodu.

W przypadku zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, najemcy, z którym gmina zawarła umowę najmu na czas nieoznaczony przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, przysługiwać będzie prawo zawarcia umowy najmu na zamieniony lokal również na czas nieoznaczony.

Do postępowań sądowych o opróżnienie lokalu wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem stosuje się przepisy dotychczasowe.

Umowy najmu lokali socjalnych zawarte przed dniem wejścia w życie ustawy wiążą strony do upływu terminu, na jaki zostały zawarte. Do umów tych stosuje się przepisy dotychczasowe.

Przepisy art. 691 Kodeksu cywilnego, będą stosowane, gdy najemca zmarł przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy. Jeżeli natomiast śmierć najemcy nastąpi po dniu wejścia w życie projektowanych rozwiązań zastosowanie będą mieć przepisy nowe.

Do lokali mieszkalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych utworzonych lub będących w trakcie tworzenia na podstawie dotychczasowych przepisów ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, stosowane będą przepisy ustawy w brzmieniu dotychczasowym, z wyłączeniem przepisów dotyczących wyodrębniania ekwiwalentnego zasobu lokali socjalnych (z zastrzeżeniem akapitu poniżej).

Do lokali mieszkalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych utworzonych lub będących w trakcie tworzenia na podstawie dotychczasowych przepisów ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych stosowane będą przepisy dotyczące zbywania i zmiany przeznaczenia zawarte w znowelizowanej ustawie. Dotyczy to także lokali mieszkalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych utworzonych na podstawie uchylonej ustawy z dnia 29 kwietnia 2004 r. o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004-2006 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych. Wyjątkiem od tej zasady będą możliwość zbycia lub zmiany przeznaczenia zasobu ustalonego w ramach ustawy z dnia 29 kwietnia 2004 r. po upływie 5 lat od dnia rozliczenia przedsięwzięcia, pod warunkiem odtworzenia utraconego zasobu (a nie dopiero po 10 latach, jak przewidują przepisy art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu ...).

Do umów najmu lokalu mieszkalnego w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego, zawartych przed dniem wejścia w życie projektowanych przepisów stosowane będą obecne reguły ustalania czynszu stosownie do art. 28 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego w aktualnym brzmieniu, chyba że strony umów najmu postanowią inaczej.

Do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków złożonych do dnia 30 września 2009 r., stosowane będą przepisy art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, w brzmieniu dotychczasowym.

Do lokali mieszkalnych, na budowę których decyzja o pozwoleniu na budowę została wydana przed

Zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy

Kategoria: Komisja Wspólna Rządu i Samorządu Terytorialnego

Opublikowano: sobota, 04, sierpień 2012 17:20

Odsłony: 5724

dniem wejścia w życie projektowanej ustawy, stosowane będą przepisy art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu dotychczasowym, z wyjątkiem lokali mieszkalnych, na budowę których zostało udzielone finansowe wsparcie z budżetu państwa.

Ustawa, przewidywać będzie, że po upływie 5 lat od dnia wejścia w życie zostanie przeprowadzony monitoring stosowania jej przepisów w nowym brzmieniu.

Poniżej pełna treść projektu założeń.