



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VIII kadencja

Druk nr 2425

Warszawa, 31 stycznia 2018 r.

Pan

Marek Kuchciński

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 panią poseł Małgorzatę Chmiel.

(-) Zbigniew Ajchler; (-) Joanna Augustynowska; (-) Małgorzata Chmiel; (-) Janusz Cichoń; (-) Zofia Czernow; (-) Andrzej Czerwiński; (-) Artur Dunin; (-) Grzegorz Furgo; (-) Krzysztof Gadowski; (-) Elżbieta Gapińska; (-) Tomasz Głogowski; (-) Marta Golbik; (-) Cezary Grabarczyk; (-) Bożena Kamińska; (-) Magdalena Kochan; (-) Zbigniew Konwiński; (-) Tomasz Kostuś; (-) Marek Krzakała; (-) Rajmund Miller; (-) Joanna Mucha; (-) Arkadiusz Myrcha; (-) Małgorzata Niemczyk; (-) Tomasz Piotr Nowak; (-) Włodzimierz Nykiel; (-) Norbert Obrycki; (-) Paweł Papke; (-) Małgorzata Pępek; (-) Marek Rząsa; (-) Krystyna Sibińska; (-) Michał Szczerba; (-) Tomasz Szymański; (-) Marcin

Święcicki; (-) Cezary Tomczyk; (-) Monika Wielichowska; (-) Ryszard Wilczyński.

Ustawa

z dnia 2018 r.

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 2016 r. poz. 1610 oraz z 2017 r. poz. 1442 i 1529) wprowadza się nasypujące zmiany:

- 1) w art. 19f uchyla się ust. 3;
- 2) w art. 19g uchyla się ust. 2;
- 3) w art. 19i uchyla się ust. 5 i 6.

Art. 2. Właściciel lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy najmu instytucjonalnego, nie może powoływać się na oświadczenie złożone przez najemcę na podstawie art. 19f ust. 3 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 3. Ustawa wchodzi w życie 14 dni po ogłoszeniu.

UZASADNIENIE

Przedmiotowy projekt ma na celu nowelizację ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 oraz z 2017 r. poz. 1442 i 1529).

Polega ona na uchyleniu art. 19f ust. 3 stanowiącego, że „do umowy najmu instytucjonalnego lokalu załącza się oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19i ust. 3, oraz przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje.”

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, wprowadzająca zmiany ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nie była konsultowana z organizacjami lokatorskimi, natomiast na końcowym etapie prac nad projektem dodano przepisy ułatwiające wyrzucanie lokatorów na bruk.

Ustawa ta wprowadziła przepisy dotyczące najmu instytucjonalnego, zgodnie z którymi osoba, która będzie chciała wynająć takie mieszkanie, musi podpisać oświadczenie, w formie aktu notarialnego, w którym zobowiązuje się, do opuszczenia lokalu w ciągu min. 14 dni, bez prawa do lokalu socjalnego czy pomieszczenia zastępczego.

Podkreślenia wymaga fakt, że ww. lokatorzy przez lata mieszkania w tym zasobie, nie mogli się jednocześnie starać o lokal gminny, bo posiadają umowę najmu

mieszkania. W przypadku wystąpienia trudnej finansowej sytuacji, lokatorzy zostaną pozbawieni lokalu mieszkalnego, bez wyroku sądu ws. eksmisji.

Program Mieszkanie+ z Krajowego Zasobu Nieruchomości może przyczyniać się skazywania ludzi na bezdomność. Najem instytucjonalny, utworzony w art. 119 ustawy o KZN, wprowadza obowiązek zawarcia umowy najmu w formie aktu notarialnego, w którym najemca zrzeknie się jakichkolwiek praw do lokalu zastępczego w przypadku rozwiązania umowy z jego winy (zaległości w opłacie czynszu, niszczenie mienia wspólnego, uciążliwość względem innych lokatorów).

Przedmiotowy projekt ustawy ma na celu likwidację możliwości wyrzucenia ludzi na bruk, bez prawa do lokalu socjalnego.

Obowiązujące przepisy w tym zakresie są sprzeczne z art. 75 Konstytucji RP, który nakłada na władze publiczne obowiązek przeciwdziałania bezdomności. Pominięcie w omawianych regulacjach minimalnych standardów, chroniących osoby eksmitowane z mieszkania przed bezdomnością, może prowadzić do naruszenia godności człowieka.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego bez prawa do tymczasowego pomieszczenia. Zatem przymus opróżnienia lokalu może być przez komornika sądowego zrealizowany do noclegowni, bądź schroniska dla bezdomnych.

Eksmisja jest dopuszczalna, co do zasady, tylko na podstawie wyroku sądu, który orzeka także, czy dać eksmitowanemu lokal socjalny. Przyznanie takiego lokalu jest jednak obligatoryjne w przypadku m.in. niepełnosprawnych, ciężko chorych i kobiet w ciąży, a taka eksmisja ekspresowa (możliwy nakaz opuszczenia lokalu nawet w 14 dni) pozbawia możliwości rozprawy sądowej. Nie przewidziano tu żadnych wyjątków, ani dla kobiet w ciąży, ani niepełnosprawnych.

Wykreślając art. 19f ust. 3 dajemy możliwość dłużnikowi dochodzenia lokalu socjalnego od gminy. Likwidujemy tym samym obecne regulacje, zgodnie z którymi

sytuacja najemcy nie podlega ocenie żadnego organu, w tym przede wszystkim sądu i w konsekwencji może zostać on usunięty do noclegowni lub schroniska.

Zmiany art. 19g oraz art. 19i są konsekwencją uchylecia art. 19f ust. 3.

W art. 2 projektu ustawy przewidziano regulację, zgodnie z którą właściciel lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy najmu instytucjonalnego, nie może powoływać się na oświadczenie złożone przez najemcę na podstawie art. 19f ust. 3 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

Obecne rozwiązania, związane z brakiem jakiegokolwiek ochrony najemcy przed bezdomnością budzą duże wątpliwości przy najmie instytucjonalnym realizowanym w ramach programu Mieszkanie+.

Dlatego uważamy, że proponowana nowelizacja jest konieczna ze względów społecznych i będzie stanowić podstawowe gwarancję dla osób wynajmujących mieszkania z programu Mieszkanie+ w ramach Krajowego Zasobu Nieruchomości.

Wejście w życie projektu ustawy nie będzie miało wpływu na budżet państwa.

Projekt jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Warszawa, 6 lutego 2018 r.

BAS-WAPM-237/18

Pan
Marek Kuchciński
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia

w sprawie zgodności z prawem Unii Europejskiej poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Małgorzata Chmiel)

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 roku – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (Monitor Polski z 2012 r. poz. 32, ze zmianami) sporządza się następującą opinię:

1. Przedmiot projektu ustawy

W projekcie ustawy przewidziano zmianę artykułów 19f, 19g i 19i ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, ze zmianami, zwanej dalej: ustawą), regulujących instytucję prawną najmu umowy instytucjonalnego lokalu¹. W projekcie przewidziano uchylenie ustępu 3 w art. 19f ustawy, zgodnie z którym do umowy najmu instytucjonalnego lokalu załącza się oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu opróżnienia lokalu oraz przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje. W związku z zakładanym uchyleniem ustępu 3 w art. 19f ustawy zaproponowano także uchylenie ustępu 2 w art. 19g ustawy oraz ustępów 5 i 6 w art. 19i ustawy. Przepisy te regulują wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy sporządzeniu oświadczenia określonego w art. 19f ustawy oraz tryb składania do sądu wniosku o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu.

¹ Umową najmu instytucjonalnego lokalu jest umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana na czas oznaczony przez osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, prowadzącą działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali (art. 19f ust. 1 i 2 ustawy).

Projekt zawiera postanowienie przejściowe. Proponowana ustawa ma wejść w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

2. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem

Prawo Unii Europejskiej nie reguluje kwestii zawartych w przepisach opiniowanego projektu.

3. Analiza przepisów projektu pod kątem ustalonego stanu prawa Unii Europejskiej

Przepisy projektu nie należą do materii regulacji prawa UE.

4. Konkluzja

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

Akceptował:

Dyrektor

Biura Analiz Sejmowych

Wojciech Arndt

Warszawa, 6 lutego 2018 r.

BAS-WAPM-238/18

Pan
Marek Kuchciński
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia

w sprawie stwierdzenia – w trybie art. 95a ust. 3 regulaminu Sejmu – czy poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Małgorzata Chmiel) jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej

W projekcie ustawy przewidziano zmianę artykułów 19f, 19g i 19i ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, ze zmianami, zwanej dalej: ustawą), regulujących instytucję prawną najmu umowy instytucjonalnego lokalu¹. W projekcie przewidziano uchylenie ustępu 3 w art. 19f ustawy, zgodnie z którym do umowy najmu instytucjonalnego lokalu załącza się oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu opróżnienia lokalu oraz przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje. W związku z zakładanym uchyleniem ustępu 3 w art. 19f ustawy zaproponowano także uchylenie ustępu 2 w art. 19g ustawy oraz ustępów 5 i 6 w art. 19i ustawy. Przepisy te regulują wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy sporządzeniu oświadczenia określonego w art. 19f ustawy oraz tryb składania do sądu wniosku o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu.

Projekt nie zawiera przepisów mających na celu wykonanie prawa UE.

¹ Umową najmu instytucjonalnego lokalu jest umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana na czas oznaczony przez osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, prowadzącą działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali (art. 19f ust. 1 i 2 ustawy).

Projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów,
mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego **nie jest**
projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej.

Akceptował:
Dyrektor
Biura Analiz Sejmowych

Wojciech Arndt



RZECZPOSPOLITA POLSKA

PIERWSZY ZASTĘPCA
PROKURATORA GENERALNEGO
PROKURATOR KRAJOWY

Warszawa, dnia 28. 02. 2018 r.

PK I BP 0280.56.2018

SEKRETARIAT Z-CY SZEFA KS

L. dz.

Data wpływu 02. 03. 2018

Pan

Adam Podgórski

Zastępca Szefa

Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Gliwicki

Odpowiadając na pismo z dnia 9 lutego 2018 r., nr GMS-WP-173-47/18, dotyczące poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, przekazanego Prokuratorowi Generalnemu do wyrażenia opinii w trybie art. 3 § 1 pkt 12 ustawy z dnia 28 stycznia 2016 r. – Prawo o prokuraturze (Dz. U. z 2017 r., poz. 1767, z późn. zm.), uprzejmie informuję – przy uwzględnieniu zakresu kompetencji Prokuratora Generalnego – że nie przedstawiam opinii w przedmiotowej sprawie.

z pozdrowieniami


Bogdan Święczkowski



SĄD NAJWYŻSZY
Rzeczypospolitej Polskiej

Pierwszy Prezes Sądu Najwyższego
Prof. dr hab. Małgorzata Gersdorf

Warszawa, dnia 2 marca 2018 r.

BSA I-021-63/18

SEKRETARIAT Z-CY SZEFA KS

L. dz.

Data wpływu 5. 03. 2018r.

Pan

Adam Podgórski

Zastępca Szefa

Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze,

W odpowiedzi na pismo z dnia 9 lutego 2018 r., GMS-WP-173-47/18 uprzejmie przesyłam uwagi Sądu Najwyższego do *poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.*

Z wyrazami szacunku



BSA I-021-63/18

**Uwagi Sądu Najwyższego
do poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów,
mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (bez numeru
druku)**

Projekt określony w tytule niniejszej opinii jest kolejnym projektem zmian w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (dalej: ustawa o ochr. lok), jaki przekazano Sądowi Najwyższemu do opiniowania w ciągu ostatnich kolejnych tygodni. Było już tych projektów kilka, przy czym tylko jeden z nich był projektem rządowym. Ustawiczne fragmentaryczne, nieraz wręcz „punktowe” propozycje zmian w tej samej ustawie, dokonywane niemal w tym samym czasie, rozpatrywane przez Sejm w przypadkowej kolejności, pozostające w niejasnym wzajemnym stosunku naruszają zasady prawidłowej legislacji. Sąd Najwyższy nie ma żadnego wpływu na jakość procesu legislacyjnego, natomiast wspomniane wyżej okoliczności, w połączeniu z ekspresowym tempem rozpatrywania projektów ustaw przez Sejm w ostatnich latach poważnie utrudniają przygotowywanie opinii na temat niektórych z nich, zwłaszcza projektów poselskich.

Zgłoszony przez opozycję komentowany projekt zmierza do istotnego ograniczenia ochrony właścicieli lokali, którzy wynajmują je na prawach najmu instytucjonalnego. Ta ostatnia instytucja została wprowadzona bardzo niedawno, w lipcu 2017 r. (zob. ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, Dz. U. poz. 1529). Jako środek zabezpieczenia praw właściciela przewidziano wówczas rozwiązanie zawarte w obecnym art. 19f ust. 3 ustawy o ochr. lok. Jednym z jego elementów jest oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji, zobowiązaniu do opróżnienia i wydania lokalu oraz przyjęciu do wiadomości, że w razie konieczności wykonania tego zobowiązania nie przysługuje mu prawo do lokalu socjalnego ani do pomieszczenia

tymczasowego. Opiniowany projekt zmierza do całkowitego wyeliminowania gwarancji wynikającej ze wspomnianego oświadczenia najemcy, gdyż przepis nakładający obowiązek złożenia go ma być usunięty z ustawy.

Wydaje się, że obecnie obowiązujący przepis art. 25d pkt 4) w związku z art. 19f ust. 3 ustawy o ochr. lok. w zakresie, w jakim pozbawia najemcę nawet prawa do pomieszczenia zastępczego, idzie zbyt daleko. Ponadto rozwiązanie to wydaje się niezharmonizowane z innym przepisem - zawartym w projekcie rządowym ustawy o zmianie ustawy o ochr. lok. (druk sejmowy nr 2192). Ten ostatni przepis wprowadza zmianę do art. 1046 kodeksu postępowania cywilnego polegającą na nakazaniu komornikowi wstrzymanie wykonania wyroku egsmisyjnego poprzez usunięcie dłużnika do noclegowni, schroniska itp., dopóki gmina nie zapewni mu pomieszczenia tymczasowego – bez ograniczenia w czasie (dotychczasowy limit czasowy odroczenia eksmisji w tej postaci wynosił 6 miesięcy). Projekt sformułowany w druku sejmowym 2192 został już uchwalony przez Sejm; obecnie znajduje się na etapie rozpatrywania go przez Senat. Jeżeli wynikająca z niego zmiana art. 1046 k.p.c. zostanie zaakceptowana, obecnie obowiązujący art. 19f ust. 3 ustawy o ochr. lok., który z góry pozbawia najemcę lokalu na prawach najmu instytucjonalnego prawa do pomieszczenia zastępczego, będzie z nią niespójny i niezgodny aksjologicznie. Okoliczność ta przemawiałaby na korzyść opiniowanego projektu poselskiego (bez numeru druku). Trzeba jednak wziąć pod uwagę, że zarówno w przypadku uchwalonego już przez Sejm projektu rządowego (druk sejmowy nr 1192), jak i obecnie omawianego projektu poselskiego mamy do czynienia z drastycznym ograniczeniem prawa własności. Rozwiązania zawarte w obydwu projektach są kontrowersyjne, gdyż przerzucają na właścicieli konsekwencje braku dostatecznej liczby pomieszczeń zastępczych. Może to doprowadzić do zmniejszonej podaży lokali oddawanych w najem.

Druga uwaga odnosząca się do omawianego projektu poselskiego dotyczy kwestii intertemporalnej. Likwidując obowiązek złożenia przez najemcę w ramach najmu „instytucjonalnego” oświadczenia na podstawie art. 19f ust. 3, projekt przewiduje krótkie *vacatio legis* i nie zawiera przepisu intertemporalnego dotyczącego oświadczeń już złożonych. Wydaje się, że pozbawienie ich mocy w razie uchwalenia projektu stanowiłoby naruszenie zasady *pacta sunt servanda*, gdyż zawierając umowy na prawach najmu instytucjonalnego właściciele lokali mieli świadomość istnienia gwarancji, która może im obecnie zostać odebrana. Wątpliwość w tej materii powinna być wyraźnie rozstrzygnięta w projekcie.

Termin rozpatrzenia projektu poselskiego nie jest jeszcze znany. Marszałek Sejmu skierował go na razie do różnych organów z prośbą o opinie.



Związek Województw Rzeczypospolitej Polskiej

Warszawa, 26 lutego 2018 r.

ZW/0714/21/18

SEKRETARIAT Z-CY SZEFA KS

L. dz.

Data wpływu 27.02.2018r.

Pan
Adam PODGÓRSKI
Zastępca Szefa
Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze

W odpowiedzi na pismo z dnia 09 lutego 2018 r., w sprawie przedłożenia opinii do poselskiego projektu ustawy - o zmianie ustawy o ochronie lokatorów (MK-020-835/18), w załączeniu, przekazujemy uwagi otrzymane z województwa zachodniopomorskiego.

Z uprzejmymi pozdrowieniami

/-/ Bogdan Ciepielewski

Dyrektor Biura ZWRP



CZŁONEK ZARZĄDU
WOJEWÓDZTWA
ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 15 lutego 2018 r.

WIiN.II.0821.6.2018.EKS

Związek Województw RP

ul. Świętojerska 5/7

00-236 Warszawa

Województwo Zachodniopomorskie uprzejmie informuje, iż nie wnosi merytorycznych uwag do poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Przedmiotowy projekt dotyczy zmian w zakresie najmu instytucjonalnego lokalu mieszkalnego. Obowiązujące przepisy w tym zakresie sprzeczne są z art. 75 Konstytucji RP, który nakłada na władze publiczne obowiązek przeciwdziałania bezdomności. Zatem proponowane zmiany konieczne są ze względów społecznych i stanowić będą podstawowe gwarancje dla osób wynajmujących mieszkania z programu Mieszkanie+ w ramach Krajowego Zasobu Nieruchomości.

CZŁONEK ZARZĄDU

Ryszard Mićko



Krajowa Rada Komornicza

ul. Szpitalna 4/10 | 00-031 Warszawa | tel. 22 827 71 13 | faks 22 827 29 76 | krk@komornik.pl | www.komornik.pl

Warszawa, dnia 06 marca 2018 r.

KRK/V/208/18

SEKRETARIAT Z-CY SZEFA KS

L. dz.
Data wpływu 09. 03. 2018

Szanowny Pan

Adam Podgórski

Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu

ul. Wiejska 4/6/8

00 – 902 Warszawa

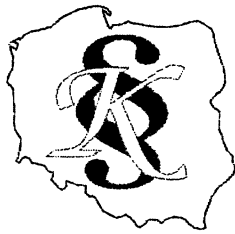
W odpowiedzi na pismo z dnia 9 lutego 2018 r. (GMS-WP-173-47/18) dotyczące projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w imieniu Krajowej Rady Komorniczej w Warszawie przedstawiam następujące uwagi do projektowanych rozwiązań prawnych.

W projekcie proponuje się skreślenie przepisów art. 19f ust. 3, art. 19g ust. 2 oraz art. 19i ust. 5 i 6 ustawy o ochronie praw lokatorów. Konsekwencją uchylenia wskazanych przepisów będzie likwidacja możliwości żądania, przy zawieraniu umowy najmu instytucjonalnego lokalu, oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddaje się egzekucji i zobowiązuje się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19i ust. 3, oraz przyjmuje do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje oraz likwidacja możliwości uzyskania klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu.

Wydaje się, że likwidacja proponowanych zapisów spowoduje, iż instytucja najmu instytucjonalnego stanie się fikcją i nie będzie wykorzystywana w praktyce.

Największe jednak zastrzeżenia budzi proponowany przepis art. 2 projektowanej ustawy. Zgodnie z treścią tego przepisu *„właściciel lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy najmu instytucjonalnego, nie może powoływać się na oświadczenie złożone przez najemcę na podstawie art. 19f ust. 3 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym”*.

Z treści tak sformułowanego zapisu wynika, że proponuje się w istocie ubezskutecznienie umów zawartych w oparciu o obowiązujące przepisy. Tym samym proponowane zmiany naruszają zasadę nieretroakcji. Działanie aktu prawnego z mocą wsteczną może być podyktowane tylko nadzwyczajnymi względami. Niezależnie od zasadności i celowości



Krajowa Rada Komornicza

ul. Szpitalna 4/10 | 00-031 Warszawa | tel. 22 827 71 13 | faks 22 827 29 76 | krk@komornik.pl | www.komornik.pl

zmian w obszarze regulacji dotyczącej najmu instytucjonalnego, nie ma żadnych konstytucyjnych względów by eliminować z porządku prawnego oświadczenia złożone wcześniej w zgodzie z obowiązującym prawem. Takie działania stanowią również naruszenie konstytucyjnej zasady zaufania do Państwa. Należy bowiem założyć, że strony zawierając umowę najmu instytucjonalnego działały w przekonaniu uzyskania ochrony w przypadku niewykonania umowy przez jedną ze stron, zaś w sytuacji braku możliwości skorzystania z tej pomocy w określonej formie nie nawiązałyby w ogóle określonego stosunku prawnego.

Z powyższych względów proponowane zmiany nie zasługują w całości na uwzględnienie.

Mam nadzieję że powyższe uwagi okażą się przydatne i zostaną wykorzystane w dalszym procesie legislacyjnym.

Prezes
Krajowej Rady Komorniczej

Rafał Fronczek



KRAJOWA RADA NOTARIALNA

ul. Dzika 19/23, 00-172 Warszawa
tel. 22 635-78-40
fax. 22 635-79-10

e-mail: biuro@krn.org.pl

www.krn.org.pl

Warszawa, dnia 02.03.2018 r.

L.dz. 05/185/18

SEKRETARIAT Z-CY SZEFA KS

L. dz.

13.03.2018

Data wpływu

Szanowny Pan

Adam PODGÓRSKI

Zastępca Szefa

Kancelarii Sejmu

Szanowny Pan Adam

W odpowiedzi na pismo z dnia 09 lutego 2018 r. (GMS-WP-173-47/18), z prośbą o przekazanie uwag do projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, niniejszym w załączeniu przesyłam uchwałę nr IX/15/2018 Krajowej Rady Notarialnej z dnia 02 marca 2018 r. w sprawie projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (projekt z 31 stycznia 2018 r.).

Z poważaniem

Prezes
Krajowej Rady Notarialnej

Mariusz Białecki
Mariusz Białecki

UCHWAŁA Nr IX/15/2018
Krajowej Rady Notarialnej
z dnia 2 marca 2018 r.

**w sprawie poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
(projekt z 31 stycznia 2018 r.)**

Na podstawie art. 40 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2291 ze zm.)

Krajowa Rada Notarialna opiniuje w całości negatywnie poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, przesłany przy piśmie Zastępcy Szefa Kancelarii Sejmu z dnia 09 lutego 2018 r. (GMS-WP-173-47/18).

UZASADNIENIE

Celem projektu jest w zasadzie likwidacja istniejącej od niedawna instytucji najmu instytucjonalnego, która wydaje się dobrze wpisywać w oczekiwania społeczne i daje prawidłową podstawę dla ochrony prawa własności właściciela wynajmowanego lokalu. Projekt sugeruje usunięcie związanych z tą instytucją rygorów egzekucyjnych, które stanowią jej zasadniczą podstawę funkcjonowania. Sugerowana zmiana została przygotowana pod hasło rzekomej ochrony praw socjalnych (mieszkalno-bytowych) najemcy. Instytucja ta tymczasem, co do zasady, ma stanowić ułatwienie w funkcjonowaniu obrotu gospodarczego, mając zastosowanie do działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, a tym samym, zasadniczo, nie jest przeznaczona do gwarantowania praw do lokalu osobom znajdującym się w trudnej sytuacji socjalnej. Zgodnie z art. 19f ust. 2 obowiązującej ustawy umowa najmu instytucjonalnego jest zawierana na czas oznaczony. Istnieje niewątpliwie społeczna konieczność gwarantowania istnienia tego typu instytucji prawnej, ułatwiającej ograniczony terminem najem mieszkania, prowadzony w ramach działalności gospodarczej, której to potrzebie sugerowane do skreślenia przepisy wychodzą naprzeciw. Proponowana w projekcie poprawka sprzeczna jest z oczekiwaniami społecznymi i jako taka ma charakter kontrintuicyjny.

Jednocześnie proponowana zmiana uderza w ochronę praw nabytych. Art. 2 projektowanej ustawy pozbawiałby mocy obowiązującej dotychczas złożone rygory egzekucyjne. Nie ma jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do wprowadzenia tego typu rozwiązania, mającego charakter retroaktywny. Taką zmianę należałoby postrzegać jako godzącą w pewność prawa i w swej istocie sprzeczną z Konstytucją RP.

Przewidywalnym skutkiem projektowanej zmiany byłby jedynie wzrost szarej strefy bezumownego najmu mieszkaniowego i związane z tym straty Skarbu Państwa z tytułu nieuiszczonych podatków.

Krajowa Rada Notarialna w miejscu tym abstrahuje od faktu, że proponowana zmiana bez uzasadnienia ogranicza liczbę i różnorodność czynności dokonywanych przez polskiego notariusza, co także nie może być w chwili obecnej ocenione pozytywnie.



Prezes
Krajowej Rady Notarialnej

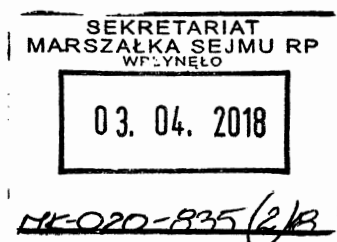
M. Białecki
Mariusz Białecki

Warszawa, dnia 2 kwietnia 2018 r.

Małgorzata Chmiel

Poseł na Sejm RP

Przedstawiciel wnioskodawców



Szanowny Pan
Marek Kuchciński
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

W odpowiedzi na pismo, znak: GMS-WP-03-30/18, z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego uprzejmie wyjaśniam, że zgodnie z art. 34 ust. 2 pkt 4 Regulaminu Sejmu w uzasadnieniu przedmiotowego projektu ustawy wskazano, że „wejście w życie projektu ustawy nie będzie miało wpływu na budżet państwa”.

Z poważaniem,

Małgorzata Chmiel