



SĄD NAJWYŻSZY
Rzeczypospolitej Polskiej

Pierwszy Prezes Sądu Najwyższego

SEKRETARIAT Z-CY SZEFA KS

L.dz. DS-178-521/20

Data wpływu 23.09.2020

Warszawa, dnia 22 września 2020 r.

Do druku nr 534

BSA I-021-225/20

Pan

Dariusz Salamończyk

Zastępca Szefa

Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze,

W odpowiedzi na pismo z dnia 6 sierpnia 2020 r., SPS-WP-020-48(3)/20 działając na podstawie art. 1 pkt 4 ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (j.t. Dz.U. z 2019r. poz. 825) w załączeniu uprzejmie przesyłam uwagi Sądu Najwyższego do *rządowego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (druk nr 534)*.

Z poważaniem,

w/z Pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego

Dr hab. Joanna Lemańska

Prezes Sądu Najwyższego

kierujący pracą Izby Kontroli Nadzwyczajnej
i Spraw Publicznych

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU

L.dz. SPS-WP-020-48(12)/20

Data wpływu 24.09.2020r.



**Uwagi Sądu Najwyższego
dotyczące rządowego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw
wspierających rozwój mieszkalnictwa (druk 534)**

Przedłożony do zaopiniowania rządowy projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa ma na celu przeciwdziałanie negatywnym skutkom społecznym i gospodarczym COVID-19 w dziedzinie budownictwa komunalnego i społecznego budownictwa czynszowego, jak również pomoc finansową dla gospodarstw domowych w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych.

Kierunkowe założenia projektu oraz większość zaproponowanych zmian szczegółowych zasługują na akceptację. Projekt odpowiada nie tylko bieżącym potrzebom wywołanym epidemią jak trudności finansowe najemców wynikające z utraty lub obniżenia dochodów czy też sytuacja branży budowlanej, w tym podmiotów zaangażowanych w budowę mieszkań o umiarkowanym czynszu. Zawiera on także rozwiązania zmierzające do wspierania budownictwa mieszkaniowego w dłuższej perspektywie czasowej.

Projekt zakłada usprawnienie weryfikacji dochodów osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową oraz ich sytuacji majątkowej, w tym posiadania tytułów prawnych do innych mieszkań, co ma sprzyjać efektywniejszemu zaspokajaniu przez gminy potrzeb osób najuboższych. Pomoc ma polegać przede wszystkim na dopłatach najemcom do czynszów, które będą częścią dodatków mieszkaniowych, oraz na dopłatach do gminnych i miejskich spółek mieszkaniowych, co ma na celu obniżenie kosztów mieszkań.

Projekt zawiera sui generis motywacje dla Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS; proponowana zmiana nazwy na SIM - Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe) do inwestowania w odnawialne źródła energii, termomodernizację oraz poprawę

dostępności dla seniorów. Przewidziane są premie remontowe na budynki TBS starsze niż 25 lat. Wprowadzone zostają „wakacje czynszowe” dla lokatorów po spłacie kredytu przez TBS. Projekt umożliwia tworzenie i przystępowanie do już istniejących TBS Krajowemu Zasobowi Nieruchomości. Inwestycje ma ułatwić poszerzenie możliwości elektronicznego składania niektórych wniosków i zgłoszeń w procesie budowlanym.

W toku prac legislacyjnych dalszej analizy wymagają dwie kwestie objęte projektem.

Przewidziana w art. 1 projektowanej ustawy nowelizacja art. 833 § 6 kodeksu postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1460 ze zm.) przez dodanie wyrazów „mieszkaniowe, energetyczne” oznacza, że dodatki mieszkaniowe i energetyczne będą wyłączone spod egzekucji sądowej. Sformułowanie to jest jednak ogólne i może rodzić wątpliwości interpretacyjne, dlatego w przepisie należy wskazać ustawy, na podstawie których przysługują dodatki wyłączone spod tego rodzaju egzekucji. Warto w tym celu skoordynować ten przepis z art. 2 projektowanej ustawy, który dotyczy wyłączenia dodatków mieszkaniowych i energetycznych spod egzekucji administracyjnej. W przepisie tym proponuje się dodanie w ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1427 ze zm.) nowego art. 10 § 6, wymienającego ustawy, na podstawie których wypłacane są dodatki mieszkaniowe i energetyczne (ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 i ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne, t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 833 ze zm.). Niezależnie jednak od tego może budzić wątpliwość, czy dodatki te powinny być wyłączone spod egzekucji, zwłaszcza z punktu widzenia skuteczności egzekucji należności alimentacyjnych.

Projektowana ustawa umożliwia zmianę umowy najmu w TBS na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności lokalu mieszkalnego uwzględniającą rozliczenie wniesionej przez najemcę partycypacji. Oznacza to możliwość prywatyzacji mieszkań czynszowych, a w konsekwencji uszczuplenie zasobów tych mieszkań, budowanych przez TBS w celu zaspokojenia zapotrzebowania na lokale o umiarkowanym czynszu. Wydaje się, że ponownej analizy wymagają kryteria decydujące o kwalifikowaniu

lokalu do wykupu tak, aby poprzez szerokie dopuszczenie wykupów nie zaprzepaścić programu poszerzenia puli tanich mieszkań pod wynajem, a jednocześnie umożliwić wykup pewnej części lokali, jednakże na bardziej sprawiedliwych dla najemców zasadach. W szczególności nie zawsze liczba ludności w danej miejscowości przekłada się na dochody najemców. Z tego punktu widzenia przyjęte kryteria jak wielkość miasta i jego status administracyjny (art. 7 projektu ustawy wprowadzający art. 33dk ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2195) mogą okazać się źródłem nierównego traktowania.