



Stanowisko
Zarządu Śląskiego Związku Gmin i Powiatów
z dnia 17 marca 2017 r.

w sprawie: projektu ustawy o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw

W związku z projektem ustawy z dn. 9 lutego 2017 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw, Zarząd Śląskiego Związku Gmin i Powiatów zwraca uwagę, iż proponowane w projekcie ustawy zmiany konstytuują nowe obszerne obowiązki gmin (głównie systemowe badanie oświadczeń majątkowych) i będą prowadziły do konieczności zatrudnienia znacznej liczby urzędników.

Jednocześnie wskazać należy, że przedłożone do konsultacji propozycje otwierają drogę do prowadzenia licznych i długotrwałych postępowań sądowych, których wynik w przeważającej części będzie negatywny dla gmin. Oznacza to, że zaangażowane siły i środki zostaną zmarnowane, a mieszkania których będą dotyczyły te postępowania będą *de facto* wyłączone z możliwości gospodarowania, co w konsekwencji utrudni sytuację osób oczekujących na przydział lokalu komunalnego, jak i socjalnego.

Jednakże uwzględnienie uwag zawartych w załączniku nr 1 do niniejszego stanowiska powinno wyeksponować pozytywne rozwiązania wprowadzanej regulacji i złagodzić jej negatywne skutki dla gmin, tj. wspólnot mieszkańców, którzy domagają się sprawiedliwego społecznie gospodarowania lokalami komunalnymi oraz udzielania adekwatnej pomocy osobom naprawdę tego potrzebującym.

*Załącznik nr 1 do stanowiska Zarządu Śląskiego Związku Gmin i Powiatów z dn. 17 marca 2017 r.
ws. projektu ustawy o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych,
mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów,
mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw*

Lp.	Część dokumentu, do którego odnosi się uwaga (np. art., nr str., rozdział)	Treść uwagi (propozycja zmian)	Uzasadnienie uwagi
1.	Art. 2 ust. 4 pkt b zmiany ustawy o ochronie praw lokatora (...) – art. 5 ust. 5	Dodać na końcu „Odmowa zawarcia umowy stanowi podstawę do wszczęcia postępowania o opróżnienie lokalu bez orzekania uprawnienia do najmu socjalnego”.	Doprecyzowanie konstrukcji umożliwiającej odzyskanie lokalu od osoby przekraczającej kryterium dochodowe.
2.	Art. 2 ust. 9 pkt c zmiany ustawy o ochronie praw lokatora (...) – art. 11 ust. 2a	Przepis może być nie stosowany z uwagi na koszty jego stosowania.	Uruchamianie służb pomocy społecznej w dużej ilości spraw niekoniecznie wymagających interwencji specjalistycznych służb może powodować nadmierny wzrost kosztów działania pomocy społecznej niezrekompensowanych ustawą – nie objętych w finansowych skutkach regulacji.
3.	Art. 2 ust. 10 pkt a zmiany ustawy o ochronie praw lokatora (...) – art. 14 ust. 4 pkt 3)	Uzupełnić i nadać brzmienie „ 3) obłożnie chorych, osoby, które dysponują dokumentem urzędowym lub zaświadczeniem lekarskim stwierdzającym stan zdrowia, w którym chory bez narażenia życia lub zdrowia nie może prowadzić normalnej egzystencji, a w szczególności nie jest zdolny do podjęcia żadnej pracy”.	Doprecyzowanie wydaje się konieczne z uwagi na jednolitość orzecznictwa także w zakresie spraw eksmisyjnych kierowanych w ramach zakwaterowania Sił Zbrojnych RP.
4.	Art. 2 ust. 10 pkt b zmiany ustawy o ochronie praw lokatora (...) – art. 14 ust. 6a	Wykreślenie tej propozycji przepisu, ewentualnie zastąpienie tego pouczeniem o treści art. 22 ustawy w proponowanym brzmieniu.	Sprzeczne z zasadą <i>ignorantia iuris nocet</i> . Poza tym w obecnym stanie prawnym od czynności złożenia przez gminę oferty lokatorowi nie ma sensu stricto prawnych środków zaskarżenia – zarzuty w postępowaniu klauzulowym, jak i powództwo przeciwegzekucyjne wymaga przecież dodatkowych czynności – odpowiednio złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności, wezwania komornika o dobrowolne opuszczenie lokalu. Dodać należy że w praktyce w większości przypadków lokatorzy kwestionują ofertę bez dokonania jego oględzin, co <i>de facto</i> uniemożliwia wytoczenie powództwa o ustalenie prawa do lokalu socjalnego. Nie jest

			bowiem możliwe przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego wg stanu na dzień złożenia oferty zwłaszcza w sytuacji gdy lokal ten będzie przyjęty i eksploatowany przez innego lokatora z orzeczonym prawem do lokalu socjalnego.
5.	Art. 2 ust. 11 pkt b zmiany ustawy o ochronie praw lokatora (...) – art. 17 ust. 1a	Zastąpić przepisem „Uprawnienie do najmu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.”	Należy zastosować znaną i obowiązującą obecnie konstrukcję z art. 24 ustawy.
6.	Art. 2 ust. 11 pkt b zmiany ustawy o ochronie praw lokatora (...) – art. 18 ust. 3a	Skreślić w całości (wraz ze stosownym skreśleniem w art. 18 ust 2).	„Częściowe” rozwiązanie solidarności in solidum, KONSTRUKCJA NIEKONSTYTUCYJNA – nieuzasadnione społecznie ograniczenie odpowiedzialności wyrządzającego szkodę (lokatora) i stworzenie samoistnej podstawy odpowiedzialności po stronie gminy (odpowiedzialność absolutna). Konstrukcja nieznaną w polskim systemie prawnym. De facto rozszerzenie odpowiedzialności odszkodowawczej gminy poprzez ograniczenie obowiązku lokatora jedynie do opłat niezależnych oraz czynszu socjalnego. Pociąga za sobą nieadekwatne prawnie i nieuzasadnione społecznie wydatki z budżetu gminy.
7.	Art. 2 ust. 15 pkt a zmiany ustawy o ochronie praw lokatora (...) – art. 21 ust. 2 pkt 8 lit c	Określone są za duże normatywnie w odniesieniu do ilości osób i stanu zasobów komunalnych, rozważyć ich obniżenia do 40 m ² na osobę i 15 m ² na każdą kolejną osobę.	W przypadku przyjmowania uchwał w maksymalnych wartościach przepis ten będzie w praktyce niewykorzystany, w szczególności że ze swej istoty takie zainicjowanie procedury zamiany ma charakter fakultatywny (wg propozycji art. 21 ust 4a).
8.	Art. 2 pkt 15 lit. c zmiany ustawy o ochronie praw lokatora (...) – art. 21 ust. 3 pkt 6a	Przepis mało precyzyjny, wymaga powiązania warunków mieszkaniowych ze stopniem i rodzajem niepełnosprawności.	Spowoduje to zbytne uszczegóławianie uchwał. Różne są rodzaje i stopnie niepełnosprawności oraz wynikające z tego potrzeby tych osób.
9.	Art. 2 ust. 16 zmiany ustawy o ochronie praw lokatora (...) – art. 21a ust. 1	Wydłużyć okres za jaki składana jest deklaracja o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego z 3 miesięcy do 6 lub 12 miesięcy (wraz ze stosownymi zmianami w innych proponowanych przepisach ustawy).	Z uwagi na prace uzyskiwanie dochodów sezonowych i innych elastycznych form zatrudnienia lub dodatkowych wynagrodzeń (nagród, premii) okres 3 miesięczny nie jest miarodajny. Dla osób prowadzących działalność gospodarczą miarodajny jest

			okres 12 miesięcy.
10.	Art. 2 ust. 16 zmiany ustawy o ochronie praw lokatora (...) – art. 21a ust. 4	<p>Skreślić lub doprecyzować sformułowanie „(...) lub jeżeli występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazanym w oświadczeniu majątkowym stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o najem.”</p> <p>W przypadku doprecyzowywania można wskazać przykładowo, że „dochody nie przekraczają dochodów uprawniających do zawarcia umowy na lokal socjalny, a szacowana wartość majątku przekracza 12 lub 24 krotność czynszu dla lokalu komunalnego i innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela w przypadku ubiegania się o przedłużenie umowy, i 60 krotność czynszu dla lokalu komunalnego w przypadku ubiegania się o zawarcie nowej umowy.”</p>	Określenie nieostre, trudne do dowodzenia w postępowaniu sądowym. 60 krotność czynszu wynika z wprowadzaną przez projekt zasadą że umowy zawiera się na czas oznaczony od 5 do 10 lat.
11.	Art. 2 ust. 16 zmiany ustawy o ochronie praw lokatora (...) – art. 21a	Dodać ust 5 „W przypadku ubiegania się o przedłużenia umowy odmowa jej zawarcia stanowi podstawę do wszczęcia postępowania o opróżnienie lokalu”.	Doprecyzowanie konstrukcji umożliwiającej odzyskanie lokalu od osoby niespełniającej warunków określonych w ustawie.
12.	Art. 2 ust. 16 zmiany ustawy o ochronie praw lokatora (...) – art. 21b ust 1-2	Skreślić w całości (wraz ze stosownymi zmianami w innych proponowanych przepisach ustawy).	Po wprowadzeniu obowiązku zawierania umów na czas oznaczony od 5 do 10 lat zbyteczne wydaje się wprowadzania obligatoryjnego badania sytuacji majątkowej lokatorów lub ubiegających się o lokal co 2,5 roku. Inne proponowane rozwiązania i tak bardzo znacząco rozszerzają zakres obowiązków służb gmin obsługujących przydział lokali.
13.	Art. 2 ust. 16 zmiany ustawy o ochronie praw lokatora (...) – art. 21b ust 3, 5, 8-10	Zmienić brzmienie na „(...) czynsz podwyższa się o wyrażoną w procentach wartość przekroczenia kryterium dochodowego.” Jednocześnie skreślić ust 5, 8-10.	Proponowana w projekcie konstrukcja czysto teoretyczna i z uwagi na reguły postępowania sądowego, nie daje żadnej szansy na uzyskanie przez gminę podwyżki czynszu, a także naraża ją na wydatkowanie środków i angażowanie sił w długotrwałym postępowaniu nierokującym na wygraną. Tym samym szacowane w skutkach finansowych regulacji dochody uznać należy za niemożliwe do osiągnięcia, a co za tym

			idzie całą nowelizacją za skutkującą po stronie gmin jedynie dodatkowymi obowiązkami i dodatkowymi wydatkami.
14.	Art. 2 ust. 16 zmiany ustawy o ochronie praw lokatora (...) – art. 21b ust 6-7	Skreślić w całości.	Obniżka czynszów powinna być w takich przypadkach realizowana na zasadach przewidzianych w ustawie oraz doprecyzowanych w stosownej uchwale rady gminy.
15.	Art. 2 ust. 17 zmiany ustawy o ochronie praw lokatora (...) – art. 22	Dodać ust 2 „Dla skierowania prawidłowej oferty umowy najmu lokalu socjalnego gmina może zawiadomić ośrodek pomocy społecznej w celu przeprowadzenia wywiadu środowiskowego dla zbadania sytuacji życiowej i materialnej oraz udzielenia pomocy na podstawie odrębnych przepisów. Realizując powyższy cel w razie potrzeby gmina może wystąpić także do wierzyciela o informacje w zakresie wykonywania przez lokatora jego obowiązków lokatorskich, istniejących zaległości oraz regulowania odszkodowania.”	Wprowadzenie prawnej możliwości zasięgnięcia informacji i opinii ośrodków pomocy społecznej o trudnej sytuacji lokatorów, a także uzyskania informacji od wierzycieli. Wydaje się to niezwykle istotne dla kierowania prawidłowych ofert najmu lokalu socjalnego, które należy traktować jako swoistą formę pomocy.
16.	Art. 3 projektu (zmiana treści art. 1046 § 4 KPC)	Pozostawić w brzmieniu dotychczasowym. Nie ma uzasadnienia do wyeliminowania możliwości przeprowadzenia eksmisji do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe.	Wydaje się zasadnym by respektować wyroki sądów w zakresie wskazującym, że z uwagi na ustalony stan faktyczny konkretnym osobom nie przysługuje uprawnienie do najmu lokalu w zasobie komunalnym. Schroniska, noclegownie dają możliwość tymczasowego zamieszkiwania. Zwrócić uwagę także należy na fakt, iż inni wierzyciele też są uprawnieni do wskazywania tych prowadzonych przez gminy instytucji jako miejsc do przeprowadzenia eksmisji. Zmiana spowoduje kolejne zwiększenie wydatków z budżetu gminy.

Opracowanie uwag: Urząd Miasta Ruda Śląska