



**Opinia do ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw
(druk nr 697)**

I. Cel i przedmiot ustawy

Przedmiotowa ustawa wprowadza do ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przepisy dotyczące najmu okazjonalnego lokalu. Regulacja ta, jak wskazano w uzasadnieniu projektu ustawy, ma na celu stymulację prawidłowego rozwoju rynku najmu poprzez usunięcie barier, na jakie napotykają osoby fizyczne, pragnące w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami wynajmować lokale mieszkalne i legalnie czerpać dochody z tego tytułu. W związku z powyższym do wymienionej ustawy dodano nowy rozdział 2a, w którym zostały określone szczegółowe zasady, na jakich mają być zawierane umowy najmu okazjonalnego lokalu, korzystniejsze dla wynajmujących niż w przypadku pozostałych umów najmu lokali. Ponadto rozdział ten zawiera katalog praw i obowiązków wynajmujących i najemców odnoszący się do najmu okazjonalnego lokalu.

W świetle przyjętych rozwiązań umową najmu okazjonalnego lokalu jest umowa najmu lokalu służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, którego właściciel będący osobą fizyczną nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, zawarta na czas oznaczony, ale nie dłuższy niż 10 lat.

Do umowy najmu okazjonalnego najemca jest obowiązany dołączyć:

- 1) oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji i zobowiązaniu się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego,
- 2) wskazanie innego lokalu, do którego ma być przeprowadzona ewentualna eksmisja,
- 3) oświadczenie właściciela lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, do którego ma być przeprowadzona ewentualna eksmisja, o wyrażeniu zgody na zamieszkanie w nim najemcy.

Należy dodać, że zawarcie umowy najmu okazjonalnego lokalu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu okazjonalnego w wysokości nieprzekraczającej sześciokrotności miesięcznego czynszu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu.

Ustawa wprowadza obowiązek zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu oraz zmiany tej umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Przepisy ustawy nakładają na wynajmującego obowiązek zgłoszenia zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego. Niedopełnienie powyższego obowiązku skutkować będzie wyłączeniem stosowania szczególnych przepisów w zakresie najmu okazjonalnego lokalu na rzecz pełnej regulacji dotyczącej ochrony praw lokatorów.

Ponadto wprowadzone zostały zmiany w ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego oraz w ustawie z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne.

Zmiany w ustawie - Kodeks postępowania cywilnego mają na celu ułatwienie wykonania eksmisji. W związku z powyższym w przypadku zawarcia umowy najmu okazjonalnego nie będzie występował wymóg zapewnienia eksmitowanemu pomieszczenia socjalnego.

Natomiast zmiany wprowadzone w ustawie o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne powodują, że przychody osób fizycznych uzyskiwane z tytułu najmu będą opodatkowane jednolitą stawką podatkową w wysokości 8,5 %. W świetle obowiązujących przepisów występują dwie stawki podatkowe dla przychodów osiąganych z tego tytułu tj.: 8,5 % dla przychodów nieprzekraczających rocznie równowartości 4 000 euro oraz 20 % dla przychodów przekraczających tę kwotę.

Opiniowana ustawa wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem przepisu wprowadzającego zmiany w ustawie o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne. Przepis ten wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2010 r.

II. Przebieg prac legislacyjnych

Sejm uchwalił ustawę na 53. posiedzeniu w dniu 5 listopada 2009 r. Projekt ustawy został wniesiony do łaski marszałkowskiej przez Radę Ministrów (druk sejmowy nr 2250).

Prace nad ustawą prowadziły sejmowe Komisje Infrastruktury oraz Sprawiedliwości i Praw Człowieka, a także podkomisja nadzwyczajna powołana do rozpatrzenia projektu tej ustawy.

Podczas drugiego czytania została zgłoszona poprawka, która zmierzała do tego, aby umową najmu okazjonalnego lokalu była umowa najmu lokalu służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, którego właściciel lub posiadacz ograniczonego prawa rzeczowego, będący osobą fizyczną, posiada tytuł prawny do maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych, nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 5 lat. W związku z powyższym projekt ustawy ponownie został skierowany do komisji. W trakcie trzeciego czytania poprawka ta nie uzyskała poparcia.

III. Uwagi szczegółowe

1. W art. 1 w pkt 2, w art. 19a w ust. 2 najemca został obowiązany **do dołączenia** do umowy najmu okazjonalnego lokalu określonych dokumentów. Natomiast w art. 1 w pkt 2, w art. 19d w ust. 4 wskazano, iż do wniosku o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu **załącza się** wymienione w tym przepisie dokumenty. Zgodnie z § 10 Zasad Techniki Prawodawczej do oznaczania jednakowych pojęć używa się jednakowych określeń. Wobec powyższego, w celu uniknięcia ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych, wskazane byłoby ujednoczenie tej terminologii.

Propozycja poprawki:

- w art. 1 w pkt 2, w art. 19a w ust. 2 wyraz "dołącza" zastępuje się wyrazem "załącza".

2. Zgodnie z zasadami techniki prawodawczej podstawową jednostką redakcyjną ustawy jest artykuł obejmujący swym zakresem samodzielną myśl (§ 54 ZTP). Jeżeli samodzielną myśl wyraża zespół zdań, dokonuje się podziału artykułu na ustępy (§ 55 ZTP). Podziału takiego dokonuje się również w przypadku, gdy między zdaniami wyrażającymi samodzielne myśli występują powiązania treściowe, ale treść żadnego z nich nie jest na tyle istotna, aby wydzielić ją w odrębny artykuł. W związku z powyższym artykuł stanowi spójną całość i nieprawidłowe jest wprowadzanie zastrzeżeń w jednym z jego ustępów wskazujących na odrębności zawarte w innym ustępie w ramach tego samego artykułu.

Propozycja poprawki:

- w art. 1 w pkt 2, w art. 19a w ust. 2 w pkt 2 skreśla się wyrazy ", z zastrzeżeniem ust. 3".

3. Art. 1, pkt 2, w art. 19d w ust. 2 przewiduje, że jeżeli po rozwiązaniu umowy najmu okazjonalnego najemca dobrowolnie nie opróżnił lokalu, właściciel doręcza najemcy żądanie opróżnienia lokalu, które ma być sporządzone na piśmie opatrzonym urzędowo poświadczonym podpisem właściciela. Biorąc pod uwagę fakt, że umowa najmu okazjonalnego lokalu jest zawierana pomiędzy właścicielem lokalu a najemcą, wydaje się, że wymóg urzędowego poświadczenia podpisu właściciela na żądaniu opróżnienia lokalu można uznać za zbędną formalność.

Propozycja poprawki:

- w art. 1 w pkt 2, w art. 19d w ust. 2 wyrazy ", sporządzone na piśmie opatrzonym urzędowo poświadczonym podpisem właściciela" zastępuje się wyrazami "sporządzone na piśmie".

4. W świetle przyjętych rozwiązań zgłoszenie umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego jest obligatoryjne (art. 19b ust. 1). Jednocześnie jednak w art. 19e ustawodawca wprowadza fakultatywność dokonania takiego zgłoszenia wraz z jego konsekwencjami. Rozwiązanie to należy uznać za niewłaściwe.

Zgłoszenie zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego powoduje, że do takiej umowy nie będą miały zastosowania niektóre przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Należy zauważyć, iż zawarcie umowy najmu okazjonalnego będzie mogło mieć miejsce w przypadku spełnienia określonych w ustawie wymogów, których dopełnienie, a także skutki zawarcia takiej umowy powinny być uzależnione jedynie od woli stron. W związku z powyższym wydaje się zasadnym, aby wyłączenie stosowania przepisów wymienionej ustawy było uzależnione od zawarcia danego rodzaju umowy, a nie od faktu jej zgłoszenia w urzędzie skarbowym. Biorąc jednak pod uwagę, iż zgłoszenie zawarcia umowy najmu okazjonalnego naczelnikowi urzędu skarbowego ma istotne znaczenie dla szczególnego charakteru tej umowy i pociąga za sobą określone konsekwencje, proponuje się rozważenie, aby obowiązek zgłoszenia tego rodzaju umowy był jednym z jej elementów.

W związku z powyższym należy wprowadzić stosowną zmianę definicji najmu okazjonalnego lokalu wraz z jej konsekwencjami.

Propozycja poprawek:

1) w art. 1 w pkt 2:

a) w art. 19a:

- w ust. 1 po wyrazach "lokalu jest" dodaje się wyrazy "zgłoszona naczelnikowi urzędu skarbowego";
- dodaje się ust. 8 i 9 w brzmieniu:
 - "8. Właściciel zgłasza zawarcie umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania właściciela, w terminie 14 dni od dnia jej podpisania.
 - 9. Na żądanie najemcy właściciel ma obowiązek przedstawić potwierdzenie zgłoszenia, o którym mowa w ust. 8.";
- b) skreśla się art. 19b;
- c) w art. 1 w pkt 2, w art. 19d w ust. 4 w pkt 3 wyrazy "art. 19b ust. 1" zastępuje się wyrazami "art. 19a ust. 8";
- d) w art. 19e wyrazy "W przypadku dokonania zgłoszenia, o którym mowa w art. 19b ust. 1, do" zastępuje się wyrazem "Do";
- 2) w art. 2 § 4¹ . otrzymuje brzmienie:
 - "§ 4¹ Przepisu § 4 nie stosuje się do egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu wynajętego na podstawie umowy najmu okazjonalnego lokalu."

Danuta Drypa

Główny legislator