



**SENAT
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
X KADENCJA**

Warszawa, dnia 25 marca 2021 r.

Druk nr 359

**Pan
Tomasz GRODZKI
MARSZAŁEK SENATU
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Na podstawie art. 76 ust. 1 Regulaminu Senatu, my niżej podpisani senatorowie wnosimy o podjęcie postępowania w sprawie inicjatywy ustawodawczej dotyczącej projektu ustawy

o stowarzyszeniach lokatorów i miejskim rzeczniku praw lokatorów i spółdzielców.

Do reprezentowania nas w dalszych pracach nad tym projektem ustawy upoważniamy pana senatora Artura Dunina.

W załączeniu przekazujemy projekt ustawy wraz z uzasadnieniem.

(-) Marek Borowski	(-) Janusz Pęcherz
(-) Robert Dowhan	(-) Jadwiga Rotnicka
(-) Artur Dunin	(-) Kazimierz Ujazdowski
(-) Zygmunt Frankiewicz	(-) Jerzy Wcisła
(-) Stanisław Lamczyk	(-) Bogdan Zdrojewski

U S T A W A

z dnia

o stowarzyszeniach lokatorów i miejskim rzeczniku praw lokatorów i spółdzielców

Art. 1. 1. Lokatorzy w nieruchomościach, w których są co najmniej 4 lokale mieszkalne przeznaczone na wynajem mogą się zrzeszać w stowarzyszenia lokatorów posiadające uprawnienia opisane w niniejszej ustawie.

2. Stowarzyszenia lokatorów utrzymują się z wpłat od swoich członków oraz z dochodów ze swojego majątku

Art. 2. W rozumieniu niniejszej ustawy lokatorem jest osoba fizyczna uprawniona do zamieszkania w lokalu mieszkalnym na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieokreślony lub czas określony co najmniej 3 miesięcy i w tym lokalu faktycznie zamieszkała oraz każda stale zamieszkująca z nią osoba pełnoletnia.

Art. 3. 1. Członkiem stowarzyszenia lokatorów może zostać jedynie lokator zamieszkały w wynajmowanym lokalu będący stroną umowy najmu w chwili przystąpienia do stowarzyszenia.

2. Uprawnienie do założenia stowarzyszenia lokatorów powstaje jeżeli członkami stowarzyszenia przy jego założeniu są lokatorzy co najmniej 3 lokali mieszkalnych w nieruchomości i nie mniej niż 1/3 z liczby wszystkich lokali mieszkalnych w nieruchomości.

3. Członkostwo w stowarzyszeniu lokatorów ustaje z chwilą dobrowolnego opuszczenia lokalu przez lokatora lub uprawomocnienia się orzeczenia o eksmisji lokatora.

Art. 4. 1. Stowarzyszenia lokatorów mogą być zakładane przez lokatorów z terenu jednej nieruchomości.

2. Jeżeli dwie lub więcej nieruchomości w czasie powstania stowarzyszenia lokatorów posiada tego samego zarządcę, tego samego właściciela lub co najmniej 2/3 udziałów we współwłasności nieruchomości według wpisów w księdze wieczystej należy do tych samych współwłaścicieli, to stowarzyszenie może zostać założone przez lokatorów tych nieruchomości. Późniejsze zmiany właścicieli, współwłaścicieli lub zarządców nie wpływają na istnienie stowarzyszenia lub jego uprawnienia.

Art. 5. 1. Stowarzyszenie lokatorów działa na zasadach przewidzianych w przepisach ustawy z dnia 7 kwietnia 1989 r. - Prawo o stowarzyszeniach (Dz. U. z 2017 r. poz. 210 oraz z 2018 r. poz. 723), z wyłączeniem przepisów dotyczących rejestracji i prowadzenia działalności gospodarczej.

2. Stowarzyszenie lokatorów podlega wpisowi do ewidencji prowadzonej przez starostę właściwego ze względu na siedzibę. Wpisu i wykreślenia wpisu z ewidencji dokonuje się na podstawie wniosku. Wpis, odmowa wpisu do ewidencji i wykreślenie wpisu z ewidencji następują w drodze decyzji.

3. Do wniosku o wpis do ewidencji, o którym mowa w ust. 2, dołącza się:

- a) statut;
- b) listę założycieli, zawierającą ich imiona i nazwiska, daty i miejsca urodzenia, miejsca zamieszkania oraz własnoręczne podpisy;
- c) informację o adresie siedziby stowarzyszenia lokatorów;
- d) odpis z księgi wieczystej dla nieruchomości, lub zaświadczenie o tym, że nie jest prowadzona.

4. Stowarzyszenie lokatorów uzyskuje osobowość prawną z chwilą wpisania do ewidencji, o której mowa w ust. 2.

5. Minister właściwy do spraw administracji określi, w drodze rozporządzenia, sposób prowadzenia ewidencji stowarzyszeń lokatorów oraz dane podlegające wpisowi do ewidencji, biorąc pod uwagę konieczność zapewnienia jednolitego sposobu prowadzenia ewidencji.

6. Starosta na wniosek właściciela, współwłaściciela lub zarządcy nieruchomości wzywa stowarzyszenie lokatorów do złożenia aktualnej listy członków stowarzyszenia lokatorów odpowiadającej wymogom ust.3 pkt 2) w terminie 30 dni od otrzymania wezwania. Bezskuteczny upływ tego terminu powoduje utratę uprawnień stowarzyszenia lokatorów przewidzianych w art.8.

7. W razie zwłoki ze złożeniem aktualnej listy lokatorów zgodnie z ust.6. większej niż 12 miesięcy starosta wykreśli stowarzyszenie z rejestru.

8. Stowarzyszenia lokatorów w liczbie co najmniej trzech mogą założyć związek stowarzyszeń lokatorów.

Art. 6. 1. Stowarzyszenie lokatorów może reprezentować swoich członków i innych lokatorów nieruchomości we wszystkich postępowaniach administracyjnych oraz postępowaniach przed sądami administracyjnymi i powszechnymi dotyczących stosunku

najmu, prawa do zajmowania lokalu mieszkalnego oraz rozliczeń z tytułu opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego.

2. W postępowaniach przed sądami powszechnymi wszczętych przez stowarzyszenie lokatorów w imieniu lokatorów dopuszczalne jest współuczestnictwo, a Sąd na wniosek powoda lub pozwanego zarządza połączenie do wspólnego rozpoznania postępowań dotyczących roszczeń tego samego rodzaju oraz z takiej samej podstawy prawnej, o ile nie wpłynie to na wydłużenie postępowań lub nie ograniczy uprawnień procesowych którejkolwiek ze stron.

Art. 7. Stowarzyszenie lokatorów może przedstawiać swoje stanowisko właścicielowi lub współwłaścicielom nieruchomości, a także jej zarządcy oraz właściwym organom administracji państwowej w zakresie wszelkich spraw związanych z korzystaniem z nieruchomości przez lokatorów, w tym w szczególności spraw dotyczących tych części nieruchomości, z których korzystają wspólnie wszyscy lokatorzy, planu remontów w nieruchomości lub regulaminów obowiązujących na nieruchomości.

Art. 8. 1. W razie zawarcia umowy sprzedaży przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego całości nieruchomości lub udziału w nieruchomości, na terenie której istnieje stowarzyszenie lokatorów prawomocnie zgłoszone do ewidencji zgodnie z art. 5 ust.1 ustawy stowarzyszeniu temu przysługuje prawo pierwokupu.

2. O zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości notariusz, który umowę sporządził przesyła uprawnionemu stowarzyszeniu lokatorów odpis aktu notarialnego zawierającego zaprotokołowaną umowę z pouczeniem o terminie na skorzystanie z prawa pierwokupu i sposobie jego wykonania.

3. Prawo pierwokupu wykonuje organ uprawniony do reprezentacji stowarzyszenia przez złożenie oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu przed notariuszem w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania informacji od notariusza zgodnie z ust.2. Notariusz przyjmie oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu po złożeniu do depozytu notarialnego środków pieniężnych lub - promesy udzielenia przez bank kredytu na zapłatę ceny albo gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej zapłaty ceny w terminie na skorzystanie z prawa pierwokupu lub terminie zapisanym w umowie, w zależności od tego, który z tych terminów jest dłuższy.

Art. 9. 1. W razie wydania jakiegokolwiek orzeczenia nakazującego zwrot lub wydanie nieruchomości prywatnej, zarządzanej przez jednostkę samorządową lub inną jednostkę

publiczną, właścicielom tej nieruchomości, którzy nią nie zarządzali w ciągu 20 lat poprzedzających złożenie pisma o wydanie lub zwrot tej nieruchomości oraz w razie uznania zasadności takiego żądania lub uprawomocnienia się orzeczenia nakazującego zwrot lub wydanie takiej nieruchomości właściwy organ administracji samorządowej powiadamia o tym na piśmie stowarzyszenie lokatorów tej nieruchomości. Stowarzyszenie może w terminie 1 miesiąca od otrzymania pisemnej informacji złożyć pisemne oświadczenie o woli nabycia tej nieruchomości.

2. W razie złożenia oświadczenia opisanego w ust.1 właściwy organ administracji samorządowej zarządza na koszt stowarzyszenia lokatorów wycenę nieruchomości w rozbiciu na wartość gruntu oraz wartość naniesień budowlanych, a także wartość ewentualnych nakładów na nieruchomość poniesionych przez gminę przez rzeczoznawcę majątkowego i następnie ją przesyła stowarzyszeniu lokatorów oraz właścicielowi nieruchomości, którzy mogą w terminie 1 miesiąca wystąpić do Sądu właściwego miejscowo dla nieruchomości o ustalenie wartości nieruchomości i nakładów gminy na nieruchomość na potrzeby jej nabycia przez stowarzyszenie lokatorów.

3. W razie niekwestionowania przez właściciela nieruchomości wartości opisanych w ust.2 lub uprawomocnienia się orzeczenia sądu opisanego w ust.2 stowarzyszenie lokatorów może w terminie 6 miesięcy od upływu terminu opisanego w ust.2 lub od uprawomocnienia się orzeczenia sądu wystąpić do Sądu o zobowiązanie właściciela nieruchomości do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości na rzecz stowarzyszenia lokatorów.

4. Cena jest płacona w następujący sposób, wartość nakładów jest płacona gminie, wartość gruntu oraz różnica pomiędzy wartością naniesień budowlanych i wartością ewentualnych nakładów gminy na nieruchomość jest płacona właścicielowi nieruchomości.

5. Gwarancje zapłaty ceny opisane w art.8 ust.3 stosuje się odpowiednio.

6. Zapłata ceny nie wpływa na wzajemne rozliczenia gminy i właściciela nieruchomości z innych tytułów.

7. Art. 9 ust.1-6 stosuje się odpowiednio w razie zwrotu udziału w nieruchomości lub jej części.

Art. 10. W razie nabycia przez stowarzyszenie lokatorów prawa własności nieruchomości każdy z członków stowarzyszenia lokatorów będący stroną umowy najmu może żądać ustanowienia odrębnej własności zajmowanego przez niego lokalu mieszkalnego i jego wykupienia od stowarzyszenia lokatorów. Art.11 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.

o własności lokali stosuje się odpowiednio. W razie sporu sprawa co do żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu podlega rozpoznaniu przez sąd rejonowy właściwy dla miejsca położenia nieruchomości w oparciu o wartość rynkową lokalu.

Art. 11. 1. Rada gminy za zgodą organu wykonawczego gminy może ustanowić niezależnego od administracji lokalowej Rzecznika Praw Lokatorów i Spółdzielców, do którego zadań będzie w szczególności należało:

- a) Stałe monitorowanie przestrzegania praw lokatorów i spółdzielców na terenie Gminy,
- b) Prowadzenie działalności informacyjnej w zakresie praw i obowiązków lokatorów i spółdzielców,
- c) Podejmowanie interwencji w szczególnie uzasadnionych przypadkach podejrzenia naruszania praw lokatorów i spółdzielców,
- d) Inne zadania powierzone przez organ powołujący.

2. Rada Gminy za zgodą właściwego organu wykonawczego gminy w uchwale opisanej w ust. 1 ustala sposób powoływania i odwoływania Rzecznika Praw Lokatorów i Spółdzielców oraz może ustalić szerszy zakres jego kompetencji .

3. Rzecznik Praw Lokatorów i Spółdzielców jest uprawniony do uzyskiwania informacji w sprawach z zakresu jego działalności. Każdy organ gminy, a także każdy właściciel nieruchomości spełniającej kryteria opisane w art.1 ust. 1 ustawy, położonej na terenie gminy i każdy organ spółdzielni mieszkaniowej działającej na terenie gminy, jest zobowiązany do udzielenia Rzecznikowi Praw Lokatorów i Spółdzielców pełnej informacji w sprawach z zakresu Jego działania, w których Rzecznik ich zażąda. Informacji udziela się na piśmie w terminie 14 dni od doręczenia żądania ich udzielenia. W razie zaniechania udzielenia informacji

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rzecznik Praw Lokatorów i Spółdzielców może zgłosić swój udział w każdym postępowaniu sądowym lub w postępowaniu przygotowawczym, które są prowadzone w związku z podejrzeniem naruszenia praw lokatorów lub spółdzielców.

4. Rzecznik Praw Lokatorów i Spółdzielców składa właściwej Radzie Gminy do dnia 30 kwietnia pisemne sprawozdanie na temat stanu przestrzegania praw lokatorów i spółdzielców na terenie gminy w roku poprzedzającym.

Art. 12. Ustawa wchodzi w życie w terminie 30 dni od jej ogłoszenia.

UZASADNIENIE

Autorzy projektu stoją na stanowisku, że aktywną politykę społeczną wzmacniającą osoby słabsze można prowadzić niekoniecznie przez kosztowne transfery środków publicznych, które często i tak po niedługim upływie czasu tracą na wartości w wyniku wzrostu cen, ale w pierwszym rzędzie poprzez podejmowanie działań zmierzających do ułatwienia samoorganizacji obywateli i wspólnego reprezentowania własnych istotnych interesów w stosunku do silniejszych podmiotów.

Jak wynika z ustaleń narodowego spisu powszechnego z 2011 r. na 12.525.400 mieszkań zamieszkanym w Polsce objętych tym spisem 8,7% znajdowało się we własności gmin a 1,6 we własności Skarbu Państwa. W spisie nie uwzględniono mieszkań z nieustaloną informacją o właścicielu. Niezależnie od tego stale rośnie liczba budynków wielomieszkaniowych, których właścicielami są inne osoby prawne lub osoby fizyczne, w których lokale są wynajmowane osobom fizycznym na cele mieszkaniowe.

W relacjach pomiędzy wynajmującym, a lokatorem ten ostatni zazwyczaj znajduje się w słabszej pozycji, a to z uwagi na z reguły słabszą sytuację finansową, częstą niezaradność oraz nieznaną przepisów prawa w stopniu pozwalającym na skuteczną obronę swoich praw.

Często również Skarb Państwa i gminy znajdują się w sytuacji współwłasności takich nieruchomości z innymi osobami prawnymi lub fizycznymi, z której to współwłasności wychodzą sprzedając swoje udziały. Podobnie jest gdy zarządzają nieruchomościami, którymi od lat nie zarządzali ich właściciele, po czym następuje zwrot lub wydanie nieruchomości prawowitym właścicielom.

W takich sytuacjach dochodzi często do konfliktów pomiędzy lokatorami dotychczas tam mieszkającymi, a właścicielami nieruchomości. Jest to szczególnie częste w przypadku zmiany właściciela lub zarządcy nieruchomości. Sprawy takie często stają się zarzewiem głośnych konfliktów, a lokatorzy są poddawani działaniom potocznie określanym jako czyszczenie kamienic.

Niezależnie od powyższego w przypadku zmian czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu lokatorom jest trudniej niż wynajmującemu uzyskać kompetentną pomoc prawną i to niezależnie od istniejących systemów darmowej pomocy prawnej. Przede wszystkim koszty pomocy procesowej adwokata lub radcy prawnego w realiach rynkowych

często będą na poziomie zbliżonym do wartości podwyżki w skali roku, co czyni nieopłacalnym korzystanie z pomocy zawodowych pełnomocników przez lokatorów. Dla wynajmujących te ograniczenia nie istnieją, bowiem z reguły korzystają z kompetentnego personelu administracyjnego i prawnego.

W sytuacji dysproporcji możliwości ekonomicznych i kompetencji między jednym silnym podmiotem (wynajmującym) w wieloma słabszymi podmiotami (lokatorami) celowym jest podejmowanie działań mających na celu ułatwienie tym drugim organizowania się przy obronie własnych interesów. Taki jest cel projektowanej regulacji.

Jakkolwiek istniejąca ustawa z dnia 10.04.1989 r. Prawo o stowarzyszeniach pozwala na tworzenie stowarzyszeń zrzeszających również lokatorów, to jednak nie przyznaje takim stowarzyszeniom żadnych istotnych uprawnień.

Zdaniem autorów projektu celowym jest aby wprowadzić regulację szczególną dla stowarzyszeń lokatorów pozwalającą na wspólne organizowanie obrony ich interesów w stosunku do wynajmujących Skarbu Państwa lub gminy, jak również ułatwiająca uzyskiwanie przez takie stowarzyszenia, a później przez lokatorów tytułu własności do zajmowanych lokali mieszkalnych, bez jednoczesnego pogorszenia sytuacji finansowej Skarbu Państwa lub gminy będącej właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości. W przypadku zaś nieruchomości należących do innych podmiotów prawa poprzez takie zorganizowanie lokatorów budynków wielomieszkaniowych, aby byli oni w stanie skutecznie reprezentować własne interesy w stosunku do wynajmującego jednocześnie bez uszczerbku dla jego praw wynikających z prawa własności.

W art.1 ustawy proponuje się aby zastosowanie ustawy dotyczyło jedynie lokatorów nieruchomości w których są co najmniej 4 lokale mieszkalne, a to z tego powodu, że w przypadku mniejszych nieruchomości obrona praw lokatorskich poprzez zakładanie stowarzyszenia byłaby niecelowa, zaś samo założenie takiego stowarzyszenia nieracjonalne. Jednocześnie zdaniem autorów projektu nie ma powodu aby stowarzyszenia, których zadaniem jest reprezentowanie praw lokatorów podejmowały działalność gospodarczą. W takiej sytuacji uzasadnionym jest aby utrzymywały się one ze składek członkowskich. W rozumieniu projektowanej ustawy lokatorem jest osoba fizyczna uprawniona do zamieszkania w lokalu mieszkalnym na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieokreślony lub czas określony co najmniej 3 miesięcy. Podany okres czasu wydaje się być wystarczająco długim. Nieruchomością w rozumieniu projektowanej ustawy jest część

powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane. To zaś wyklucza z pojęcia nieruchomości w stosunku do regulacji kodeksu cywilnego odrębne części budynków, w tym w szczególności samodzielne lokale mieszkalne stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności.

Członkostwo stowarzyszenia lokatorów ma być w pierwszej kolejności z zajmowaniem lokalu mieszkalnego oraz z istnieniem stosunku najmu pomiędzy osobą fizyczną jako najemcą a wynajmującym. Przy czym utrata, a w szczególności kwestionowanie przez wynajmującego dalszego istnienia stosunku najmu nie będzie podważało uprawnień do założenia stowarzyszenia i do uczestnictwa w nim. Natomiast fakt opuszczenia lokalu i przeprowadzenia się w inne miejsce będzie wygaszało członkostwo w stowarzyszeniu. Aby stowarzyszenie lokatorów było wystarczająco reprezentatywne uprawnienie do jego założenia powstanie jeżeli członkami stowarzyszenia przy jego założeniu będą lokatorzy co najmniej 3 lokali mieszkalnych w nieruchomości i nie mniej niż 1/3 z liczby wszystkich lokali mieszkalnych w nieruchomości. Celem jest również powiązanie stowarzyszenia z konkretną nieruchomością, a przynajmniej z nieruchomościami będącymi we własności lub zarządzie tej samej osoby.

Wszystkie kwestie inne niż uregulowane projektowaną ustawą dotyczące stowarzyszeń lokatorów będzie regulowała ustawa z dnia 10 kwietnia 1989 r. Prawo o stowarzyszeniach za wyjątkiem przepisów dotyczących ich rejestracji. Ewidencję stowarzyszeń lokatorów będzie prowadził starosta. Z chwilą wpisu do rejestru stowarzyszenie będzie uzyskiwało osobowość prawną, co pozwoli na uniknięcie ewentualnego przenoszenia odpowiedzialności za zobowiązania stowarzyszenia na lokatorów. Podobna regulacja jest znana prawu polskiemu i dotyczy klubów sportowych działających w formie stowarzyszeń. Minister właściwy do spraw administracji określi, w drodze rozporządzenia, sposób prowadzenia ewidencji stowarzyszeń lokatorów oraz dane podlegające wpisowi do ewidencji, biorąc pod uwagę konieczność zapewnienia jednolitego sposobu prowadzenia ewidencji. Z uwagi na ryzyko istnienia stowarzyszeń lokatorów wpisanych do rejestru, które z biegiem czasu utracą charakter reprezentatywny dla lokatorów proponujemy aby starosta na wniosek właściciela, współwłaściciela lub zarządcy nieruchomości zwołał stowarzyszenie lokatorów do złożenia aktualnej listy członków stowarzyszenia lokatorów w terminie 30 dni od otrzymania wezwania. Bezskuteczny upływ tego terminu spowoduje utratę uprawnień stowarzyszenia

lokatorów do skorzystania z prawa pierwokupu. W razie zwłoki ze złożeniem aktualnej listy lokatorów większej niż 12 miesięcy starosta wykreśli stowarzyszenie z rejestru.

W celu zwiększenia możliwości wspólnej reprezentacji lokatorów w postępowaniach dotyczących spraw związanych z umowami najmu, w tym w szczególności dotyczących podwyżek czynszu i innych opłat związanych z najmem stowarzyszenie lokatorów będzie mogło reprezentować lokatorów w postępowaniach przed organami administracji, sądami administracyjnymi i powszechnymi. Zaś sprawy tego samego rodzaju, o ile nie nastąpi to ze szkodą dla uprawnień procesowych którejkolwiek ze stron lub nie wpłynie na wydłużenie postępowań będą łączone do wspólnego rozpoznania. To umożliwi ujednoczenie orzeczeń w sprawach dotyczących tych samych kamienic.

Będąc zbiorowym reprezentantem praw lokatorów stowarzyszenie będzie mogło może przedstawiać swoje stanowisko właścicielowi lub współwłaścicielom nieruchomości, a także jej zarządcy odnośnie wszelkich spraw związanych z korzystaniem z nieruchomości przez lokatorów, w tym w szczególności spraw dotyczących tych części nieruchomości, z których korzystają wspólnie wszyscy lokatorzy, planu remontów w nieruchomości lub regulaminów obowiązujących na nieruchomości. W ten sposób wynajmujący uzyskają po drugiej stronie partnera znającego sytuację nieruchomości. Jednocześnie wynajmujący nie będzie związany stanowiskiem stowarzyszenia lokatorów, przez co nie dozna uszczerbku na swoich prawach właścicielskich.

W związku z tym, że nader często lokatorzy nieruchomości będących przedmiotem współwłasności gminy lub Skarbu Państwa i podmiotów prywatnych są zaskakiwani wyjściem podmiotów publicznych ze współwłasności i przejęciem administrowania nieruchomością przez prywatnych właścicieli, co często wiąże się z podejmowaniem gwałtownych działań mających na celu zwiększenie rentowności nieruchomości, co odbija się na poczuciu bezpieczeństwa lokatorów, celowym jest wprowadzenie możliwości skorzystania przez podmiot reprezentujący zbiorowe interesy lokatorów z prawa pierwokupu jeżeli sprzedającym udziały jest Skarb Państwa lub gmina. To samo dotyczy zbycia całej nieruchomości. W celu zabezpieczenia interesów finansowych zbywcy niezbędne będzie w chwili skorzystania z prawa pierwokupu zabezpieczenie tych interesów przez złożenie ceny do depozytu notarialnego lub przedstawienie promesy kredytu, albo gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej. Jednocześnie ustawa nie przewiduje żadnych bonifikat cenowych. Jako że docelowym jest doprowadzenie do zwiększenia własności poszczególnych lokali

mieszkalnych przez osoby w nich zamieszkałe każdy z członków stowarzyszenia lokatorów, które skorzystało z prawa pierwokupu będzie mógł domagać się wyodrębnienia prawa własności zajmowanego przez niego lokalu mieszkalnego i nabycia tego lokalu. W sytuacjach spornych będzie się stosować odpowiednio przepisy art.11 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Podobna sytuacja się pojawia, gdy nieruchomości mająca ustalonych lub nieustalonych właścicieli jest zarządzana przez gminę, jak również kiedy zostanie podważony tytuł własności nieruchomości przysługujący gminie. Wtedy dochodzi do zwrotu nieruchomości jej właścicielom lub ich następcom prawnym. Jeżeli sytuacja zarządu trwa latami, to dla najemców lokali mieszkalnych w nieruchomości kształtują się utrwalone stosunki prawne i społeczne, których ustawodawca nie może ignorować. Dlatego proponujemy w takich przypadkach, aby istniejące na terenie nieruchomości stowarzyszenie lokatorów miało uprawnienie do nabycia nieruchomości za kwotę odpowiadającą jej wartości. W takiej sytuacji uprawnienia właścicieli nieruchomości w sposób wystarczający zostaną zrealizowane przez uiszczenia na ich rzecz ceny.

Ustawa przewiduje możliwość powoływania lokalnych Rzeczników Praw Lokatorów i Spółdzielców, których zadaniem byłoby ich informować o ich prawach, wspierać w ich egzekwowaniu, pomagać w sytuacjach konfliktowych z właścicielami kamienic, władzami spółdzielni, administracjami lokalowymi gminy, sygnalizować gminie ryzyka konfliktu na linii lokator-właściciel nieruchomości, zapobiegać problemom społecznym, wynikającym z tych konfliktów.

Będąc niezależnym od administracji lokalowej nie byłby poświadczany o stronniczość w sprawach, w których interes gminy jako właściciela lokali mieszkalnych lub jako poważnego partnera spółdzielni mieszkaniowych, będzie odmienny od interesu gminy jako opiekuna swoich mieszkańców. Taki Rzecznik będzie skoncentrowany na sprawach mieszkańców, a nie na zarządzaniu majątkiem gminy. Obecnie takimi sprawami zajmują się raz lepiej, a raz gorzej różni społecznicy, ale to nie jest wystarczające. Ponadto gmina udzielając lokatorom prywatnych kamienic i spółdzielcom wsparcia czasem poradą prawną, czasem interwencją, a czasem zwykłą informacją będzie w stanie szybciej zapobiegać kryzysom w tej sferze. Roczny koszt działania takiego Rzecznika wraz sekretariatem będzie za każdym razem przedmiotem oceny organu powołującego.

Projektowana ustawa wejdzie w życie w terminie 30 dni od jej ogłoszenia. Nie spowoduje ona dodatkowych wydatków, ani utraty dochodów po stronie finansów publicznych.

Projektowana ustawa jest zgodna z prawem Unii Europejskiej i nie spowoduje negatywnych konsekwencji po stronie przedsiębiorców.

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH I ADMINISTRACJI

z dnia

w sprawie rejestru stowarzyszeń lokatorów

Na podstawie art. 5 ust. 5 ustawy z dnia [] o stowarzyszeniach lokatorów (Dz. U. [...]) zarządza się, co następuje:

§ 1. Rozporządzenie określa sposób prowadzenia stowarzyszeń lokatorów, oraz dane podlegające wpisowi do rejestru.

§ 2. 1. Organ rejestrowy prowadzi ewidencję w księdze rejestrowej stowarzyszeń lokatorów na podstawie danych zgłoszonych we wniosku o wpis do rejestru .

2. Rejestr, o którym mowa w ust. 1, może być prowadzony w systemie teleinformatycznym.

§ 3. 1. Wpisów do rejestru dokonuje się chronologicznie.

2. Strony księgi rejestrowej numeruje się kolejno.

3. Wpisy w rejestrze prowadzonego w księdze rejestrowej są dokonywane czytelnie, piśmem ręcznym lub maszynowym.

4. W rejestrze prowadzonym w systemie teleinformatycznym zapis elektroniczny jest dokonywany w sposób umożliwiający niezwłoczny odczyt oraz wydruk całości lub części zapisanych danych.

§ 4. 1. Wpisy w rejestrze powinny być dokonywane w sposób trwały.

2. Skreśleń i poprawek należy dokonywać w sposób trwały, w kolorze czerwonym, pozwalający na odczytanie poprzedniego wpisu.

3. Dokonane skreślenia i poprawki powinny być opatrzone datą i podpisem prowadzącego rejestr.

4. W przypadku prowadzenia rejestru w systemie teleinformatycznym osoba prowadząca rejestr dokonuje stosownych zapisów elektronicznych. Zmiany, skreślenia i poprawki powinny zapewniać czytelność tekstu przed zmianą i po jego zmianie, zawierać datę oraz imię i nazwisko osoby dokonującej danej czynności.

§ 5. W rejestrze zamieszcza się:

- 1) datę wpisu;
- 2) numer rejestrowy;
- 3) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia członków założycieli;
- 4) nazwę, siedzibę oraz adres stowarzyszenia lokatorów;
- 5) imiona, nazwiska i funkcje osób wchodzących w skład zarządu i organu kontroli wewnętrznej jeżeli został powołany;
- 6) informacje o statucie: datę jego uchwalenia, datę zmiany statutu;
- 7) dane osób upoważnionych do zaciągania zobowiązań majątkowych;
- 9) nieruchomość na terenie której stowarzyszenie lokatorów zostało założone;
- 10) datę wykreślenia stowarzyszenia lokatorów z rejestru;
- 11) inne uwagi.

§ 6. 1. Dokumenty będące podstawą wpisów lub odmowy wpisania do rejestru stanowią akta rejestrowe.

2. Akta rejestrowe opatruje się numerem zgodnym z numerem rejestrowym i przechowuje się w miejscu specjalnie do tego wydzielonym.

§ 7. Założyciele stowarzyszenia lokatorów składają do organu rejestrowego wniosek o wpis do rejestru wraz ze statutem, listą założycieli, zawierającą imiona i nazwiska, datę i miejsce urodzenia, miejsce zamieszkania oraz własnoręczne podpisy założycieli, a także informacją o adresie tymczasowej siedziby stowarzyszenia.

§ 8. 1. Stowarzyszenie wpisane do rejestru, w terminie 14 dni od dnia zmiany danych, o których mowa w § 5 pkt 4-9, składa wniosek do organu rejestrowego o dokonanie zmian w rejestrze, a także najpóźniej do 30 czerwca danego roku kalendarzowego aktualną listę członków stowarzyszenia.

2. Organ rejestrowy na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 1, w trybie określonym dla wpisu do rejestru, dokonuje niezwłocznie zmian danych w rejestrze oraz przyjmuje do akt listę członków stowarzyszenia.

§ 9. Przepisy dotyczące dokonania wpisu lub zmian w rejestrze stosuje się odpowiednio do wykreślenia wpisu.

§ 10. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.