



SENAT  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VII KADENCJA

Warszawa, dnia 31 maja 2010 r.

Druk nr 761 S

SPRAWOZDANIE

KOMISJI USTAWODAWCZEJ,  
KOMISJI RODZINY I POLITYKI SPOŁECZNEJ

oraz

KOMISJI SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO I ADMINISTRACJI PAŃSTWOWEJ

**o projekcie ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (druk nr 761)**

Marszałek Senatu w dniu 22 stycznia 2010 r. skierował do Komisji Ustawodawczej, Komisji Rodziny i Polityki Społecznej oraz Komisji Samorządu Terytorialnego i Administracji Państwowej projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w celu rozpatrzenia go w pierwszym czytaniu.

**Komisje na wspólnych posiedzeniach w dniach 24 marca oraz 25 maja 2010 r. rozpatrzyły w pierwszym czytaniu przedstawiony przez wnioskodawców projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wprowadziły do niego poprawki i wnoszą o przyjęcie przez Senat jednolitego, załączonego projektu ustawy oraz projektu uchwały w sprawie wniesienia do Sejmu tego projektu ustawy.**

W załączeniu przekazujemy informację o zgodności projektu ustawy z prawem Unii Europejskiej.

Przewodniczący Komisji  
Ustawodawczej  
(-) Piotr Zientarski

Przewodniczący Komisji  
Rodziny i Polityki Społecznej  
(-) Mieczysław Augustyn

Zastępca Przewodniczącego Komisji  
Samorządu Terytorialnego i Administracji Państwowej  
(-) Stanisław Jurcewicz

projekt

**U C H W A Ł A**  
**SENATU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

**z dnia**

**w sprawie wniesienia do Sejmu projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego**

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., Senat wnosi do Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Jednocześnie upoważnia senatora Marka Trzcńskiego do reprezentowania Senatu w pracach nad projektem.

## USTAWA

z dnia

### **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 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.<sup>1)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2 w ust. 1 po pkt 6 dodaje się pkt 6a w brzmieniu:

"6a) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć wskazane przez gminę tymczasowe pomieszczenie, o którym mowa w art. 1046 § 4 Kodeksu postępowania cywilnego;"

2) w art. 4 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

"2. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, wskazuje tymczasowe pomieszczenia, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.";

3) po art. 5 dodaje się art. 5a w brzmieniu:

"Art. 5a. 1. Umowa o odpłatne używanie tymczasowego pomieszczenia może być zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 12 miesięcy.

2. Do osób, którym udostępniono tymczasowe pomieszczenie, przepisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio.";

4) w art. 20 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

"2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali, o których mowa w ust. 3 oraz tymczasowych pomieszczeń, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.".

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2010 r. Nr 3, poz. 13.

**Art. 2.**

Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

## UZASADNIENIE

### **1. Ustawa wykonująca postanowienie Trybunału Konstytucyjnego**

Projektowana ustawa stanowi wykonanie obowiązku dostosowania systemu prawa do postanowienia sygnalizacyjnego Trybunału Konstytucyjnego z dnia 4 marca 2008 r. (sygn. akt S 2/08), które dotyczy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, ze zm., dalej cytowana także, jako: ustawa o ochronie praw lokatorów). W postanowieniu, Trybunał wskazał na potrzebę podjęcia inicjatywy ustawodawczej w przedmiocie jasnego określenia w ustawie o ochronie praw lokatorów, obowiązków gminy związanych ze wskazaniem tymczasowego pomieszczenia, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 ze zm., cytowana dalej także, jako: k.p.c.).

Pełny tekst postanowienia, wraz z uzasadnieniem zamieszczony został w OTK Z.U. z 2008 r. Nr 2A, poz. 33.

### **2. Przedmiot i istota rozstrzygnięcia Trybunału Konstytucyjnego**

2.1. Trybunał Konstytucyjny w trybie art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. Nr 102, poz. 643, ze zm.) w związku z orzeczeniem z dnia 4 grudnia 2007 r. (sygn. K 26/05) stwierdzającym, że art. 1046 § 4 k.p.c. jest zgodny z art. 2 w związku z art. 7 i nie jest niezgodny z art. 167 ust. 1 i 4 Konstytucji, zasygnalizował Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej potrzebę podjęcia inicjatywy ustawodawczej w przedmiocie jasnego określenia w ustawie o ochronie praw lokatorów, obowiązków gminy związanych ze wskazaniem tymczasowego pomieszczenia, o którym mowa w art. 1046 § 4 k.p.c.

2.2. Trybunał, uznając konstytucyjność art. 1046 § 4 k.p.c., stwierdził szereg uchybień legislacyjnych, w zakresie dookreślenia sposobu realizacji obowiązku gminy dostarczenia tymczasowego pomieszczenia. Zdaniem Trybunału, kwestia ta powinna zostać sprecyzowana nie w przepisach dotyczących postępowania egzekucyjnego (k.p.c.), ale w przepisach ustawy

o ochronie praw lokatorów, regulującej obowiązki gmin w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Przepisy tej ustawy szczegółowo normują zasady tworzenia zasobu mieszkaniowego gminy oraz obowiązki gmin w zakresie dostarczania lokali mieszkalnych, w tym lokali socjalnych. Zdaniem Trybunału, przepisy ustawy nie są jednak dostosowane do sytuacji, w której gminy mają „wskazywać” tymczasowe pomieszczenia osobom w stosunku, do których orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego lub zamiennego. Odpowiednie regulacje, a w szczególności przepisy k.p.c. oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, nie określają, na jaki okres winno być udostępniane „tymczasowe pomieszczenie”. Termin „tymczasowe” sugeruje, że na okres przejściowy, a zatem nie na czas nieoznaczony. Z ustawy wynika, że zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej następuje przede wszystkim przy wykorzystaniu mieszkaniowego zasobu gminy (art. 4 ust. 3). Tymczasem, w myśl art. 20 ust. 2 ustawy lokale, stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony. To znaczy, że działając zgodnie z przepisami ustawy, gmina może wynajmować lokale wchodzące w skład jej zasobu mieszkaniowego, z przeznaczeniem na „tymczasowe pomieszczenia” wyłącznie na czas nieoznaczony, co przeczy „tymczasowości”, a zatem przejściowości udostępnienia takiego pomieszczenia. Możliwe jest udostępnienie takiego pomieszczenia na czas oznaczony spoza zasobu mieszkaniowego gminy (art. 4 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów), jednak częstokroć działanie takie może być nieracjonalne z punktu widzenia gospodarki gminy. Gmina, gospodarując swoim mieniem i realizując określone zadania, powinna mieć możliwość kierowania się jasnymi, niesprzecznymi normami. Jednocześnie, zdaniem Trybunału, podstawy prawnej działania organu władzy publicznej nie powinna stanowić rozczłonkowana norma, konstruowana na podstawie kilku przepisów prawnych.

### **3. Cele i zakres projektowanej ustawy**

Mając na uwadze konieczność wykonania orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego, proponuje się, aby zmiana ustawy o ochronie praw lokatorów polegała na wprowadzeniu definicji tymczasowego pomieszczenia, rozszerzeniu katalogu obowiązków gminy

o obowiązek wskazywania tymczasowego pomieszczenia oraz określeniu maksymalnego okresu udostępnienia takiego pomieszczenia.

#### **4. Konsultacje**

Projekt ustawy został skonsultowany z Ministerstwem Spraw Zagranicznych, Sądem Najwyższym, Ministerstwem Infrastruktury, Krajową Radą Radców Prawnych, Krajową Radą Sądownictwa oraz Ministerstwem Pracy i Polityki Społecznej.

Zgłoszone uwagi obejmowały rozszerzenie projektu o wyłączenie ochrony przed eksmisją sprawcy przemocy w rodzinie, a także przeniesienie proponowanych regulacji do ustawy – Kodeks postępowania cywilnego. Jednocześnie zaproponowano doprecyzowanie trybu zawierania umów o używanie pomieszczenia tymczasowego, a w szczególności kwestii odpłatności umowy, trybu proponowania przez gminę zawarcia umowy, a także skutków odmowy zawarcia umowy.

#### **5. Skutki finansowe wykonania projektowanej ustawy**

Ustawa nie powoduje, co do zasady skutków finansowych dla budżetu państwa. Niemniej jednak projektowana zmiana może wpłynąć na zwiększenie wysokości dotacji celowych z budżetu państwa, jakie gminy mogą otrzymywać na zadania związane z tworzeniem warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

#### **6. Oświadczenie o zgodności z prawem Unii Europejskiej**

Projektowana ustawa nie jest objęta prawem Unii Europejskiej.



**Minister Spraw Zagranicznych**

Warszawa, 31 maja 2010 r.

DPUE - 920 - 217 - 10/as/u

dot.: BPS/KU-034/308/761/2010 z 27.05.2010 r.

**Pan  
Piotr Zientarski  
Przewodniczący  
Komisji Ustawodawczej  
Senat RP**

*Szanowny Panie Przewodniczący,*

Uprzejmie informuję, że nie zgłaszam uwag dotyczących zgodności z prawem Unii Europejskiej w zakresie projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (druk senacki 761 S).

*Znowelizacja*  
z up. Ministra Spraw Zagranicznych  
SEKRETARZ STANU  
*Mikołaj Dowgiałewicz*

.....  
Tłoczono z polecenia Marszałka Senatu  
.....