



SENAT
RZECZYPOSPOLITEJ
POLSKIEJ

X kadencja

Zapis Stenograficzny

ze wspólnego posiedzenia
Komisji Rodziny,
Polityki Senioralnej
i Społecznej (59.),
Komisji Praw Człowieka,
Praworządności i Petycji (92.)
oraz
Komisji Ustawodawczej (156.)

11 maja 2021 r.

Porządek obrad:

1. Pierwsze czytanie projektu ustawy o stowarzyszeniach lokatorów i miejskim rzeczniku praw lokatorów i spółdzielców (druk senacki nr 359).

(Początek posiedzenia o godzinie 17 minut 12)

(Posiedzeniu przewodniczy przewodniczący Komisji Ustawodawczej Krzysztof Kwiatkowski)

PRZEWODNICZĄCY
KRZYSZTOF KWIATKOWSKI

Szanowni Państwo, w imieniu pana przewodniczącego Aleksandra Pocieja, czyli komisji praworządności, pana przewodniczącego Libickiego i komisji rodziny oraz swoim własnym i całej Komisji Ustawodawczej otwieram wspólne posiedzenie 3 połączonych komisji: Komisji Praw Człowieka, Praworządności i Petycji, Komisji Ustawodawczej i Komisji Rodziny, Polityki Senioralnej i Społecznej.

W porządku posiedzenia 3 połączonych komisji mamy rozpatrzenie inicjatywy ustawodawczej dotyczącej projektu ustawy o stowarzyszeniach lokatorów i miejskim rzeczniku praw lokatorów i spółdzielców. Projekt podpisała grupa senatorów, a reprezentuje tę grupę senatorów pan senator Artur Dunin.

Chciałbym teraz przywitać osoby uczestniczące w posiedzeniu, tu na miejscu i zdalnie. Przedstawicielem Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii jest zastępca dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa, pani dyrektor Elżbieta... przepraszam, Eliza Chojnicka. Ruch Spółdzielczy, a w zasadzie Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych reprezentuje tutaj pan prezes Jerzy Jankowski – chyba na sali, tak?

(Wypowiedź poza mikrofonem)

Witam serdecznie.

Związek Powiatów Polskich... Przepraszam, jeszcze nie ma osoby, mimo że była wcześniej anonsowana obecność. Witam także naszych legislatorów: panią Katarzynę Majewską i pana

Mirosława Reszczyńskiego. Witam państwa bardzo serdecznie.

Mamy przed sobą projekt inicjatywy ustawodawczej o stowarzyszeniach lokatorów i miejskim rzeczniku praw lokatorów i spółdzielców.

Szanowni Państwo, ja za chwilę oddam głos panu senatorowi Arturowi Duninowi celem zaprezentowania projektu w imieniu grupy senatorów. Chciałbym tylko podziękować za inicjatywę w tym zakresie, bo ten projekt to jest realizacja takiej aktywnej polityki społecznej, która wzmacnia osoby najsłabsze w bardzo delikatnym obszarze spraw mieszkaniowych. Tak że dziękuję, że w tym zakresie senatorowie wyszli z inicjatywą ustawodawczą. A w celu przedstawienia szczegółów tej inicjatywy ustawodawczej oddaję głos panu senatorowi Arturowi Duninowi.

SENATOR
ARTUR DUNIN

Bardzo serdecznie dziękuję.

Panie Przewodniczący! Panowie Przewodniczący!

Z uwagi na już dość późną porę i sporo odbytych już dzisiaj posiedzeń komisji, jak myślę, wszyscy jesteśmy trochę zmęczeni, więc postaram się w wielkim skrócie przedstawić założenia do ustawy, powiedzieć, co nam przyświecało... jaki przyświecał cel. Tak naprawdę próbowaliśmy w tej ustawie...

(Wypowiedź poza mikrofonem)

PRZEWODNICZĄCY
KRZYSZTOF KWIATKOWSKI

Sekundkę. Taka drobna sugestia. Jedna z osób uczestniczących zdalnie ma włączony mikrofon. Proszę to sobie sprawdzić.

(*Senator Aleksander Pocięj*: I do tego jest w dobrym humorze.)

I słyszymy dźwięki, które pewno nie miały być do nas adresowane.

Bardzo proszę, Panie Senatorze.

**SENATOR
ARTUR DUNIN**

Próbowaliśmy tą ustawą pogodzić trochę wodę z ogniem, czyli lokatorów i prawa własności właścicieli. Mam nadzieję, że po przeczytaniu, zapoznaniu się ze sprawą podzielicie państwo zdanie, że faktycznie chyba nam się to udało.

Założenia do ustawy. Jest to możliwość tworzenia stowarzyszenia lokatorów nieruchomości, w których są nie mniej niż 4 lokale mieszkalne na wynajem. Stowarzyszenie lokatorów nieruchomości ma prawo do reprezentowania najemców i mieszkańców nieruchomości za ich zgodą we wszystkich sprawach i sporach, także przed sądem z właścicielem czy administratorem nieruchomości. Stowarzyszenie lokatorów ma prawo pierwokupu w przypadku zbywania nieruchomości w całości lub w jakimkolwiek udziale przez jej właściciela lub współwłaściciela. Kolejne założenia: prawo stowarzyszenia lokatorów do wykupu reprivatyzowanej nieruchomości; prawo udziału stowarzyszeń lokatorów nieruchomości we wszystkich postępowaniach o prawo własności, podział lub zniesienie współwłasności nieruchomości, o wydanie lub przywrócenie posiadania nieruchomości oraz o zarząd nieruchomości; obowiązek łączenia do jednego postępowania wszystkich spraw lokatorskich dotyczących roszczeń tego samego rodzaju oraz takiej samej podstawy prawnej, o ile nie wpłynie to na wydłużenie postępowania lub nie ograniczy uprawnień procesowych którejkolwiek ze stron.

W samej preambule, którą też... A chcę państwu powiedzieć, że sporo czasu poświęciliśmy też na uzgodnienia z różnymi organizacjami, podmiotami i jeden z rozmówców... jedno ze stowarzyszeń zwróciło nam uwagę, że przydałaby się preambuła. Jeżeli państwo pozwolicie, to ja państwu tę preambułę odczytam: „Mając na względzie potrzebę wzmocnienia pozycji najemców lokali mieszkalnych względem właścicieli nieruchomości, a także dążąc do pogodzenia

interesów właścicieli nieruchomości reprivatyzowanych z interesem ich lokatorów stanowi, co następuje...”.

Ta ustawa jest przygotowana z myślą o ludziach i dla ludzi. Ja chcę państwu powiedzieć, że tutaj w tej ustawie jest również... jest również wpisany rzecznik praw lokatorów i spółdzielców. Wydaje się, że powołanie takiego rzecznika przez samorządy w dużej mierze pomoże wszystkim. Rzecznik powołany przez prezydenta, burmistrza lub wójta, niezależny od administracji lokalnej, skoncentrowany na sprawach mieszkańców, a nie na zarządzaniu majątkiem miasta, monitoruje przestrzeganie praw lokatorów i spółdzielców w danej gminie; prowadzi działalność informacyjną w zakresie prawa i obowiązków lokatorów i spółdzielców; interweniuje, jeśli ich prawa są naruszane; sygnalizuje gminie ryzyko konfliktów między lokatorem a właścicielem nieruchomości, a tym samym zapobiega problemom społecznym wynikającym z tych konfliktów.

Chciałbym bardzo, abyście państwo przyjęli tę ustawę i nie traktowali jej politycznie, tylko faktycznie jako ustawę dla ludzi. Ode mnie to tyle.

Bardzo serdecznie dziękuję, Panie Przewodniczący.

**PRZEWODNICZĄCY
KRZYSZTOF KWIATKOWSKI**

Bardzo serdecznie dziękuję.

Dziękuję w szczególności za to, że to jest naprawdę ciekawa inicjatywa w obszarze, w którym mamy problemy systemowe, bo jeśli chodzi o zasób komunalny, to samorząd terytorialny jest w bardzo trudnej sytuacji w takim sensie, że z jednej strony ma ustawowo obowiązek zapewnienia rozwiązania problemów mieszkaniowych, z drugiej strony ma dbać o substancję techniczną budynków, a jeszcze z trzeciej strony ma zapewniać lokale tym, którzy lokalu mieszkalnego nie mają. No więc, bym powiedział tutaj, jest to taka propozycja, która jakoś do tego się odnosi, do tych wieloaspektowych zadań, która ma samorząd terytorialny. Nie mam żadnej wątpliwości, że przyjęcie tej inicjatywy ma szansę, umownie mówiąc, rozbroić problem takich konfliktów, które się w tym obszarze pojawiają, jeżeli nie całkowicie, to na pewno osłabić konflikty

Wspólne posiedzenie Komisji Rodziny, Polityki Senioralnej i Społecznej (59.),
Komisji Praw Człowieka, Praworządności i Petycji (92.)
oraz Komisji Ustawodawczej (156.)

związane z jednej strony ze sprawami dotyczącymi np. reprivatyzacji, a z drugiej z ochroną praw lokatorów. Dlatego uważam to za bardzo ciekawą inicjatywę ustawodawczą i za to serdecznie dziękuję.

No i oczywiście tym bardziej jesteśmy ciekawi opinii przedstawicieli rządu, w tym wypadku właściwego resortu, z uwagi na obszar, czyli mieszkalnictwo, właściwe jest Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii. Jeżeli pani dyrektor chce, to już oczywiście umożliwiam pani zabranie głosu, a później oczywiście przedstawicielom środowiska spółdzielców ze spółdzielni mieszkaniowej.

Czy pani dyrektor Eliza Chojnicka chce zabrać głos?

(Zastępca Dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa w Ministerstwie Rozwoju, Pracy i Technologii Eliza Chojnicka: Tak.)

Tak. Mam sygnał, że tak.

Bardzo proszę, Pani Dyrektor.

**ZASTĘPCA DYREKTORA
DEPARTAMENTU MIESZKALNICTWA
W MINISTERSTWIE ROZWOJU,
PRACY I TECHNOLOGII
ELIZA CHOJNICKA**

Eliza Chojnicka, Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii, zastępca dyrektora w Departamencie Mieszkalnictwa.

Panie Przewodniczący! Wysokie Komisje! Szanowni Państwo!

W związku z wystąpieniem skierowanym przez pana przewodniczącego ministerstwo opracowało opinię do przedmiotowego projektu. Opinię opracowaliśmy we współpracy z innymi właściwymi w tym temacie resortami, tj. Ministerstwem Sprawiedliwości oraz Ministerstwem Spraw Wewnętrznych i Administracji...

(Senator Aleksander Pocij: Nie dostaliśmy tego...)

Opinia została przekazana na ręce pana przewodniczącego...

**PRZEWODNICZĄCY
KRZYSZTOF KWIATKOWSKI**

Pani Dyrektor, proszę sprawdzić u swoich służb, bo ja teraz konsultuję... Czy do nas ta

opinia... Musimy to sprawdzić. Kiedy państwo tę opinię przesyłaliście? Aha, nie, przepraszam... Czy to jest ta opinia, która formalnie jest podpisana przez panią minister Annę Kornecką?

(Senator Aleksander Pocij: Jest, jest...)

(Zastępca Dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa w Ministerstwie Rozwoju, Pracy i Technologii Eliza Chojnicka: Tak, zgadza się.)

No to jest, to zaprzeczam. Wszyscy ją mają. Bardzo serdecznie dziękuję.

Proszę oczywiście o przedstawienie jej głównych założeń, Pani Dyrektor.

**ZASTĘPCA DYREKTORA
DEPARTAMENTU MIESZKALNICTWA
W MINISTERSTWIE ROZWOJU,
PRACY I TECHNOLOGII
ELIZA CHOJNICKA**

Zatem opinia jest obszerna, tak jak mówiłam, uzgodniona z zainteresowanymi ministerstwami. Postaram się w dużym skrócie przedstawić najważniejsze uwagi, jakie mamy do projektu. Czyli pokrótce będą to następujące uwagi.

Funkcjonuje już ustawa – Prawo o stowarzyszeniach, która reguluje zakładanie i funkcjonowanie stowarzyszeń oraz określa ich kompetencje. W związku z tym istotne wątpliwości budzi fakt tworzenia kolejnej regulacji, która częściowo będzie powielala rozwiązania już zawarte w ustawie – Prawo o stowarzyszeniach. Wydaje się, że właściwszym rozwiązaniem ze względu na chęć uregulowania tego typu kwestii szczególnych byłoby znowelizowanie ustawy – Prawo o stowarzyszeniach.

Jeżeli chodzi o kompetencje stowarzyszeń praw lokatorów, to tutaj również ustawa obecnie funkcjonująca – Prawo o stowarzyszeniach umożliwia takie zrzeszanie się i przewiduje kompetencje dla stowarzyszeń lokatorskich, czyli umożliwia uczestnictwo w postępowaniach administracyjnych i sędowo-administracyjnych. Zgodnie ze stanowiskiem Ministerstwa Sprawiedliwości, jeżeli chcielibyśmy w projekcie dopuścić możliwość aktywnego udziału i w określonym zakresie takich stowarzyszeń w postępowaniach przed sądami powszechnymi w zakresie spraw cywilnych, to wówczas powinniśmy... wtedy właściwym rozwiązaniem byłoby znowelizowanie ustawy – Kodeks postępowania

cywilnego, która określa szczegółowo i wyczerpująco tego typu kwestie.

Istotną wątpliwością, jaką budzi ten projekt, jest kolizja prawa pierwokupu przyznanego stowarzyszeniu z prawem pierwokupu, które na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami obecnie przysługuje lokatorowi zajmującemu dany lokal mieszkalny. Nasuwa się pytanie, czy nie dochodziłoby w pewnych sytuacjach do kolizji między prawem pierwszeństwa pierwokupu lokatora a prawem stowarzyszenia. Co następowaloby w sytuacji, kiedy lokator, który nie został członkiem stowarzyszenia, a takie sytuacje przecież mogą mieć miejsce... Jak on mógłby dochodzić od stowarzyszenia roszczenia o przeniesienie na niego prawa własności lokalu, w którym on zamieszkuje? Jest to istotna wątpliwość i wydaje się, że powinna zostać wyjaśniona.

Kolejna kwestia, którą należy podnieść, a która jest bardzo ważna z punktu widzenia ochrony właśnie interesów lokatorów, to kwestia finansowa. Otóż ustawa o gospodarce nieruchomościami, przepisy już dziś obowiązujące przyznają lokatorom, którzy zamieszkują dany lokal, możliwość uzyskania bonifikaty przy wykupie tego lokalu. Te bonifikaty mogą być bardzo wysokie, one w praktyce sięgają 95% wartości lokalu. Jednak projektowana ustawa nie przyznaje takich bonifikat na rzecz stowarzyszeń lokatorskich. W praktyce oznaczałoby to, że lokator, który wszedłby w kolizję z prawem pierwszeństwa stowarzyszenia do kupna nieruchomości, mógłby być pozbawiony prawa do bonifikaty, ponieważ stowarzyszenie takiej bonifikaty nie ma. Czyli lokator po pierwsze, musiałby od stowarzyszenia mieć roszczenie, żeby wykupić lokal, a po drugie, stowarzyszenie sprzedałoby mu ten lokal według wartości rynkowej lokalu. W związku z tym to jest rozwiązanie, które budzi istotne wątpliwości z punktu widzenia ochrony interesów lokatora.

Wątpliwość budzi też kwestia finansowania działalności stowarzyszenia. Z czego stowarzyszenie będzie finansowało zakup nieruchomości, tak żeby w pełni ochronić interesy lokatorów, którzy potem mieliby odkupić te lokale od stowarzyszeń po cenie rynkowej.

No i ważne jest też to, że musimy mieć na uwadze tych lokatorów, którzy z różnych względów nie przystąpiliby do stowarzyszenia. Oni mieliby problem z tym, jak uzyskać własność

zajmowanej nieruchomości, ponieważ projekt na chwilę obecną nie przyznaje im takich uprawnień. No więc to również jest kwestia, która wymaga dogłębnej analizy i przepracowania.

Jeżeli chodzi o rzecznika praw lokatorów i spółdzielców, to tutaj najważniejsze uwagi dotyczą niejasnego statusu tego podmiotu, tej instytucji. Z projektu nie wynika, czy byłby to rzecznik zawodowy, czy osoba, która pełniłaby taką funkcję społecznie. Co za tym idzie, nie jest jasne, jaką rolę w praktyce pełniłby rzecznik: czy to byłaby tylko rola informacyjna, doradcza czy też jego kompetencje byłyby dużo szersze i miałby cały urząd, który by go obsługiwał, pracowników. Trzeba zauważyć, że funkcjonowanie takiego rzecznika, który miałby urząd do obsługi jego działania i pracowników, zdecydowanie pociągałoby za sobą określone skutki budżetowe. W związku z tym w tym zakresie również wymagana byłaby wnikliwa analiza projektu pod kątem tych skutków budżetowych. Trzeba też pamiętać, że lokatorzy to również konsumenci, a w naszym systemie prawnym funkcjonuje już rzecznik praw konsumentów, który ma szerokie kompetencje do reprezentowania właśnie lokatorów w postępowaniach sądowych czy administracyjnych. Jest również możliwość, na podstawie obecnie funkcjonujących przepisów, by instytucje funkcjonujące w ochronie konsumentów broniły zbiorowych interesów lokatorów. Być może tutaj warto rozważyć jest nie tyle wprowadzanie nowej instytucji, co kwestia uświadomienia czy szerzenia wiedzy o tym, jakie kompetencje i jakie możliwości mają już działający rzecznicy praw konsumentów.

Podsumowując te najważniejsze uwagi, chciałabym powiedzieć, że opinia – oczywiście ona jest dużo szersza, ale żeby nie przedłużać, skróciłam to do najważniejszych uwag – opinia do projektu jest negatywna. Dziękuję bardzo.

PRZEWODNICZĄCY KRZYSZTOF KWIATKOWSKI

Pani Dyrektor, dziękuję za szeroką opinię.

Oczywiście szlachetny cel tym bardziej musi nas mobilizować do tego, żeby ten projekt był dobrze przygotowany. Dlatego w kontekście odpowiedzi na te wątpliwości poproszę pana senatora Dunina i... Wiem, że jest z nami i przepraszam, że nie zrobiłem tego wcześniej...

Wspólne posiedzenie Komisji Rodziny, Polityki Senioralnej i Społecznej (59.),
Komisji Praw Człowieka, Praworządności i Petycji (92.)
oraz Komisji Ustawodawczej (156.)

Serdecznie witam pana mecenasa Piotra Paduszyńskiego, który był zaangażowany w przygotowanie tego projektu, a którego w Senacie już znamy, bo korzystaliśmy z jego pracy społecznej przy okazji przygotowania projektu uchwały o upamiętnieniu bohaterów bitwy 1920 r. i kapitana Pogonowskiego.

Pan senator, pan mecenas, bardzo proszę, gdybyście panowie mogli odnieść się do tych wątpliwości pani dyrektor...

Bardzo proszę.

**SENATOR
ARTUR DUNIN**

Bardzo serdecznie dziękuję.

Panie Przewodniczący! Pani Dyrektor!

Ja bardzo żałuję, że dopiero dzisiaj wpłynęła do mnie ta informacja, bo chcemy pomóc lokatorom i pochylibyśmy się nad tym wcześniej, i może już na dzień dobry wprowadzilibyśmy autopoprawki. Uważam, że... No, są stowarzyszenia sportowe, więc tutaj stowarzyszenie lokatorskie w kwestii praw lokatora jest bardzo ważne i wydaje mi się, że powinniśmy iść w tym kierunku.

Jeśli zaś chodzi o sprawę... Co do rzecznika praw konsumentów, to powiem tak: ja nie znam żadnej sprawy prowadzonej przez rzecznika praw konsumentów, jeśli chodzi o sprawy lokatorskie. Ale jeżeli pan przewodniczący pozwoli... No, mógłbym mówić, tylko że dla mnie autorytetem jest szanowny mój kolega, pan mecenas Piotr Paduszyński, który tak naprawdę siedział i pisał tę ustawę. I jeżeli pani dyrektor pozwoli i pan przewodniczący, to oddałbym głos panu mecenasowi, który by wstępnie ustosunkował się do tych najważniejszych uwag pani dyrektor, przyjmując pewnie jakieś uwagi, ale próbując bronić tego projektu ustawy, bo wydaje się, że faktycznie wpisując w jedną ustawę... Dzisiaj faktycznie można tworzyć i są przykłady z Warszawy czy z Łodzi... M.in. właśnie pan mecenas Paduszyński pomógł mieszkańcom stworzyć takie stowarzyszenie, ale jest z tym wiele kłopotów, bo przepisy są rozsiane po wielu ustawach, nie są sprecyzowane dokładnie, na tyle, żeby ludziom pomagać. Stąd pomysł na tę ustawę, żeby w jednej ustawie, o stowarzyszeniu lokatorów, faktycznie dać narzędzie i dać ludziom możliwość do tego, żeby mogli godnie żyć, a właściciel nieruchomości miał z kim rozmawiać.

Jeżeli pan przewodniczący pozwoli, to oddam głos panu mecenasowi.

**PRZEWODNICZĄCY
KRZYSZTOF KWIATKOWSKI**

Panie Senatorze, ja zapewniam, że obrońców tej inicjatywy będzie więcej. Za to gdyby się okazało, że jakichś wątpliwości nie uda nam się usunąć dzisiaj na posiedzeniu, a i tak plenarne posiedzenie zaczyna się jutro, więc ten projekt nie trafiłby na posiedzenie plenarne, to zawsze możemy zarządzić przerwę i później kontynuować prace komisji, dając sobie czas na to, żeby wspólnie i z przedstawicielami rządu, i z naszymi legislatorami popracować tak, żeby ten projekt, bym powiedział, nie nasuwał takich wątpliwości formalnych, które mogły się pojawić. Tak jak mówię, zakładam, że wszystkim nam zależy, żeby ta pozycja lokatorów...lokatorzy nie byli narażeni na takie sytuacje, z jakimi mieliśmy do czynienia w przeszłości, bym powiedział, nieuprawnionego naruszania ich interesów lokatorskich.

Bardzo proszę, Panie Mecenasie.

**SENATOR
ARTUR DUNIN**

Czyta mi pan, Panie Przewodniczący, w myślach, bo też taką sugestię chciałem zgłosić – żebyśmy przepracowali to jeszcze z tymi wszystkimi uwagami, które padły podczas tej rozmowy. No, tak żeby ten projekt faktycznie był dobrym projektem, służącym wszystkim ludziom, którzy takiej ustawy potrzebują. Dziękuję bardzo.

Już, Panie Mecenasie, bardzo proszę.

**PAN
PIOTR PADUSZYŃSKI**

Dzień dobry państwu.

Adwokat Piotr Paduszyński.

Ja w pierwszej kolejności chciałbym wszystkim, i ministerstwu, i wszystkim podmiotom, które dołożyły uwagi do tego projektu, podziękować, bo są po prostu cenne. Wskazują czasami na rzeczy, nad którymi się zastanawialiśmy z panem senatorem przed sformulowaniem

treści projektu. Co do niektórych rzeczy zostały wytknięte takie uwagi, że rzeczywiście należałoby pewne rzeczy poprawić. Pytanie, czy powinna to być część ustawy – Prawo o stowarzyszeniach, czy powinna to być osobna ustawa, czy też powinna to być część ustawy o ochronie praw lokatorów, bo takie uwagi też się pojawiły... Ja z tymi wszystkimi uwagami zapoznałem się dzisiaj, dlatego nie przedstawiam odpowiedzi czy odniesienia się do nich na piśmie, dzisiaj do południa miałem okazję się z nimi zapoznać. I pytanie, czy powinna to być ustawa o ochronie praw lokatorów, bo też jest propozycja ulokowania tych zapisów, jak rozumiem, w osobnym rozdziale ustawy o ochronie praw lokatorów. Zdecydowało to, że skoro ma to być dodatkowe narzędzie – no, wiadomo że to nie będzie remedium na wszystkie bolączki lokatorów, ale dodatkowe narzędzie do ochrony ich praw – to lepiej, żeby oni mieli to wszystko w jednym krótkim akcie normatywnym, albo prawie wszystko, co jest potrzebne do bieżącej działalności. Co się znalazło poza tym aktem, z odesłaniem do prawa o stowarzyszeniach? To, co w niektórych uwagach się pojawia – chyba akurat nie ze strony ministerstwa, no, nie mam akurat tego tekstu przed sobą – czyli co z likwidacją majątku stowarzyszenia, jak to będzie likwidowane. No, jest odesłanie do prawa o stowarzyszeniach właśnie. Wydaje się, że to, co jest niezbędne dla bieżącej działalności... Jeżeli ma to być pomocne dla ludzi, którzy nie są wykwalifikowani w prawie, to powinno to być w jednym miejscu i po prostu pod ręką. Stąd nasza decyzja, żeby zaoferować nie nowelizację jednej lub kilku istniejących ustaw, a jeden mały, nieduży przecież, kompleksowy... może nie kompleksowy, ale regulujący podstawowe kwestie związane z funkcjonowaniem takich stowarzyszeń akt prawny. Chodzi o to, żeby, że tak powiem, nie biegać od prawa o stowarzyszeniach do kodeksu postępowania cywilnego, żeby ci ludzie, którzy nie są prawnikami, mogli bezpośrednio z tego korzystać.

Jest kilka uwag natury redakcyjnej i ja je przyjmuję, rzeczywiście pojawiła się pewna niekonsekwencja, ale to jest do szybkich korekt.

Z tych poważniejszych uwag to jest kwestia ewentualnej kolizji projektowanej regulacji z art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ja tej kolizji nie widzę. Bo tak, jedną rzeczą jest język normy prawnej, a drugą rzeczą jest to, jak w praktyce wygląda funkcjonowanie

sprzedaży nieruchomości przez gminy. Słusznie pani dyrektor powiedziała o tym, że jest duża bonifikata. Tylko w praktyce wygląda to w ten sposób, że gmina chroniąc się przed bonifikatą, no bo chce dostać wartość nieruchomości, a nie wartość z bonifikatą, najpierw przeprowadza lokatorów tej kamienicy, która jest przygotowywana do sprzedaży, do innych nieruchomości i przeprowadza transakcję wtedy, kiedy kamienica jest pusta. No więc problemu kolizji z bonifikatą nie ma. Ponadto uprawnienie lokatorów z art. 34 nie jest pierwokupem, tylko prawem pierwszeństwa w nabyciu, a to jest coś innego, inne uprawnienie. Dlaczego ten zapis tutaj komentowany znalazł się w projektowanej ustawie? Dlatego, że w tej chwili, przynajmniej zgodnie tym, co ja obserwuję w swojej praktyce adwokackiej – ja dostaję informacje od społeczników, za przeproszeniem, sympatyzujących i z tą stroną, i z inną stroną, ale aktywizujących się w sprawach lokatorskich – podstawową metodą reprivatyzacji jest obecnie wychodzenie miasta, gminy ze współwłasności. Ktoś odzyska, zdobędzie jakiś udział we współwłasności... a podmioty samorządowe nie lubią zostawać we współwłasności, przynajmniej z taką praktyką się spotkałem. Art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami w ogóle nie reguluje zagadnienia wyjścia ze współwłasności. Tutaj jest mowa również o sprzedaży udziału, być może powinno być o „zbyciu udziału lub zniesieniu współwłasności” albo zwykłym zbyciem. Jest tu szersze ujęcie tej możliwości.

Kolejna sprawa jest taka, że celem tej ustawy jest przyznanie pewnych uprawnień lokatorom jako podmiotom zbiorowym, nie tylko tym lokatorom, którzy mają umowy na czas nieokreślony, bo tych z umowami na czas określony jest coraz więcej. Ta ustawa będzie szerzej chronić, jeżeli państwo ją zaakceptujecie i znajdzie ona akceptację w trakcie dalszych prac parlamentarnych, ona będzie szerzej chronić najemców, bo coraz częściej są najemcy, którzy mają umowy na czas określony. W praktyce bardzo często zdarza się tak, że oni nawet nie wiedzą, że podpisali taki dokument. Częściej ma to miejsce oczywiście w przypadku podmiotów wynajmujących będących osobami prywatnymi niż w przypadku podmiotów publicznych.

Jeżeli chodzi o rzecznika praw lokatorów, to ja powiem tak. Obserwując kampanię wyborczą na prezydenta Łodzi w 2018 – przepraszam,

chyba w 2018 r. – z uwagą zapoznałem się z propozycją kontrkandydata pani prezydent Zdanowskiej reprezentującego akurat drugą część sceny politycznej pana, obecnie ministra, Waldemara Budy dotyczącą właśnie wprowadzenia takiego rzecznika praw lokatorów. Uważam, że to jest dobry pomysł. Można dyskutować, czy rzecznik praw lokatorów ma być kreowany przez taki czy inny organ, to już jest kwestia dyskusji. Jednak w praktyce... Z tego, co widzimy, co często słyszymy od naszych klientów, co często słyszymy od innych osób zajmujących się wspieraniem lokatorów, wynika, że administracje lokalnymi stają się udzielnymi królestwami. Uważam, że taka generalizowana opinia jest krzywdząca dla większości pracowników administracji lokalnymi, żeby nie było tutaj wątpliwości, nie chcę wszystkiego zwałać na te administracje. Jednak w praktyce mamy do czynienia z taką sytuacją, że gmina czy miasto zarządza swoimi lokalami przez administracje, które to administracje jednocześnie mają się zajmować pewną opieką i wsparciem dla obywateli będących drugą stroną umowy najmu. My, ja z panem senatorem Duninem, stanęliśmy na takim stanowisku, że trudno się siedzi na dwóch krzesłach i lepiej by było, gdyby w gminie był wyodrębniony taki urząd, jeżeli rada gminy za zgodą organu wykonawczego postanowi, żeby to miało miejsce, i ureguluje zasadę funkcjonowania tego organu. Dlatego w projektowanej ustawie nie ma stwierdzenia, czy to ma być funkcja społeczna, czy ma to być funkcja urzędnicza. Niech podmiot samorządowy za każdym razem sam podejmie decyzję, jak to zorganizować na swoim podwórku. Wobec braku doświadczenia z tego typu rzecznikiem, rzecznikiem samorządowym, uznaliśmy, że lepiej najpierw dać taką możliwość, zapisać ją i poobserwować praktykę, zobaczyć, jakie ścieżki w praktyce zostaną wydeptane w tych gminach, które zdecydują się na takiego rzecznika, a później ewentualnie dostosowywać prawo, niż z góry przyjmować instytucję, która w pewnych sprawach mogłaby odbiegać od praktyki, jaka się ukształtuje.

Wreszcie powiatowy czy miejski rzecznik konsumentów... Oczywiście lokator w stosunku do wynajmującego prowadzącego działalność zawodową jest konsumentem. Tylko z kimkolwiek rozmawiałem, to ja nie spotkałem się z taką sytuacją, żeby rzecznik praw konsumentów bronił zbiorowych praw lokatorów. Ja przepraszam,

być może ja mam... przepraszam, jesteśmy z tego samego miasta. Może z naszego podwórka i innych podwórek, gdzie zdołaliśmy sięgnąć, to spojrzenie jest zbyt wąskie, ale tak jak ja rozmawiam z innymi osobami, to okazuje się, że nikt się z tym nie spotkał, żeby w przypadku zbiorowego konfliktu, zbiorowego problemu lokatorów zajmował się ich problemem rzecznik praw konsumentów. Oczywiście można powiedzieć, że rzecznika praw konsumentów należy angażować, ale skoro w praktyce się ukształtowało to, że on nie działa w tym kierunku, to być może lepszy będzie rzecznik praw lokatorów rozbierający lokalne konflikty, działający jako powołany przez obie instytucje najistotniejsze w mieście lub w gminie, czyli organ wykonawczy i uchwałodawczy. Obie, bo chodzi o to, żeby nie było tak, że jeden będzie podważał drugiego i to będzie taka metoda na kopanie się po kostkach, a ten rzecznik praw lokatorów w istocie będzie służył za jakąś tubę ataku na organ wykonawczy czy trzymania w szachu. Dlatego taka jest propozycja. Ja spotkałem się z różnymi propozycjami, włącznie z taką, że powinien być osobny rzecznik praw lokatorów na szczeblu centralnym mający swoje, by tak rzec, przedstawicielstwa w poszczególnych dużych miastach. Ja uważam, że to nie jest trafne. Tutaj pan senator też się ze mną zgodził, jak na ten temat dyskutowaliśmy.

Jeżeli chodzi o inne rozwiązania ustawy...

Czy ja mam się odnosić, przepraszam, Panie Przewodniczący, do wszystkich uwag, czy tylko do tych zaprezentowanych przez ministerstwo?

PRZEWODNICZĄCY KRZYSZTOF KWIATKOWSKI

Ja od razu mówię, że ja i tak... Chcemy wykorzystać ten czas, dlatego poprosiłem o zabranie głosu. Umożliwię jeszcze zabranie głosu przedstawicielom spółdzielców i każdemu z pań i panów senatorów, kto będzie chciał zabrać głos. Ale później zarządzę przerwę, bo jednak są pewne kwestie, których my w tym trybie nie jesteśmy w stanie rozstrzygnąć. Oczywiście na końcu to i tak panie i panowie senatorowie zdecydują, czy widzą potrzebę inicjatywy ustawodawczej w tym zakresie, ale uważam, że część z tych pytań i wątpliwości absolutnie będzie można rozstrzygnąć, rozwiązać, uspokoić poprzez

dodatkową pracę, więc zaproponuję przerwę. Popracujemy w trybie roboczym nad tym projektem. Z góry anonuję, że poproszę pana senatora i pana mecenasa, i państwa mecenasów z Biura Legislacyjnego do siebie bezpośrednio po zakończeniu posiedzenia komisji, a jeżeli ktoś z senatorów chciałby w tym spotkaniu uczestniczyć, to oczywiście ciepło zapraszam, tak żebyśmy jeszcze później popracowali roboczo.

Pan przewodniczący, bardzo proszę.

**SENATOR
ALEKSANDER POCIEJ**

Panie Przewodniczący, w takim razie jeżeli mamy się posunąć do przodu, to może jednak podzielimy ten czas również pomiędzy legislatorów, żeby nie z jednej strony to wszystko było naświetlone... łatwiej nam będzie potem pracować, jeżeli...

(Przewodniczący Krzysztof Kwiatkowski: Ja tak planowałem, że po panu mecenasie...)

Tak, tylko jeżeli mógłbym prosić... bo nam, paru senatorom tutaj obecnym, zostało tak mniej więcej 40 minut.

**PRZEWODNICZĄCY
KRZYSZTOF KWIATKOWSKI**

Panie Mecenasie, prosimy o taką wersję skróconą i, bym powiedział, do tych zagadnień, gdzie pan wie, że nie ma pan w tym momencie dobrej odpowiedzi, co nie jest złe, to będziemy szukać dobrych rozwiązań w toku prac...

(Senator Aleksander Pocij: Pan marszałek Seweryński prosił o głos.)

Dobrze. Dobrze, pan marszałek jako pierwszy.

Prosimy o wersję skróconą wystąpienia pana mecenasa.

**PAN
PIOTR PADUSZYŃSKI**

Króciuteńko, jeszcze jedną kwestię chciałem poruszyć i to jest bardzo poważna kwestia, a mianowicie ona się pojawia w uwagach rzecznika praw obywatelskich, mianowicie ewentualna kolizja uprawnień takich stowarzyszeń

z prawem własności przy reprivatyzacji. To, co zaproponowaliśmy, naszym zdaniem jest pierwszą taką optymalną formą jakiejś próby pogodzenia tych interesów. Wiemy oczywiście, że może być taka sytuacja, że właściciel reprivatyzowanego mienia będzie chciał konkretnie to mienie trzymać w garści i nie puścić, ale zazwyczaj chodzi o odzyskanie pewnego substratu majątkowego. Stąd jest ta propozycja. Co do tego, jakiej wartości przyznać pierwszeństwo, to państwo senatorowie będziecie musieli podjąć tę decyzję. To jest propozycja. Uważam, że to jest propozycja, która może doprowadzić do, po pierwsze, z urzędu potrzeby angażowania we wszelkiego rodzaju postępowania reprivatyzacyjne stowarzyszeń lokatorów danych kamienic, jeżeli tylko takie stowarzyszenia będą istniały, czyli od początku działań ta organizacja będzie mogła się wypowiadać. Po drugie, zapewniony zostanie interes majątkowy osoby odzyskującej mienie czasami nawet nabyte w drodze rozstrzeżeń. Myślę, że pewne rzeczy, które były skandalami, nie miałyby miejsca, gdyby taka regulacja istniała. I to jest wszystko, co ja chciałem w tym momencie powiedzieć.

**PRZEWODNICZĄCY
KRZYSZTOF KWIATKOWSKI**

Dziękuję.

Ja umożliwię teraz zabranie głosu panu marszałkowi, bo wiem, że pan marszałek za chwilę będzie nas musiał opuścić wraz z panem przewodniczącym Pocijem, a później będę prosił Biuro Legislacyjne, chyba że pan profesor, pan marszałek powie, że woli zabrać głos po Biurze Legislacyjnym.

(Senator Michał Seweryński: Wolalbym w tym momencie...)

Bardzo proszę, Panie Marszałku.

**SENATOR
MICHAŁ SEWERYŃSKI**

Ja mam taką sugestię, żebyśmy również tę możliwość rozważyli jako jedną z kilku możliwości, żeby zwrócić ten projekt wnioskodawcom. Obaj panowie stwierdzili, że mieli bardzo mało czasu, żeby zapoznać się z opinią, którą słyszeliśmy. Prawda? Tam były różne bardzo poważne

Wspólne posiedzenie Komisji Rodziny, Polityki Senioralnej i Społecznej (59.),
Komisji Praw Człowieka, Praworządności i Petycji (92.)
oraz Komisji Ustawodawczej (156.)

kwestie, które były postawione w formie pytania, nie jakiegoś konkretnego zarzutu, ile pytania, co z tym dalej zrobić. Mnie się wydaje, że ten projekt jako bardziej dojrzały... Gdybyśmy go wzięli ponownie po jakichś ewentualnych poprawkach, to moglibyśmy go już kierować do naszych legislatorów. Bo pytań jest mnóstwo. Gdybyśmy my się jeszcze z nimi dołączyli... Pierwsza sprawa. Czy tylko sektor mieszkań spółdzielczych byśmy obdzielili czy nie... Wiemy, że w tej dziedzinie jest też bardzo wiele do zrobienia. Robiliśmy różne podejścia, żeby to prawo o spółdzielniach mieszkaniowych trochę zrewidować. Czy to samo dotyczy takich lokatorów, którzy są we wspólnotach mieszkaniowych, lokatorskich? No, wiele jeszcze pytań mogłoby być. Ale dla mnie najbardziej rzeczowe było to, że sam pan senator wnioskodawca przyznał, że miał mało czasu, żeby ustosunkować się do tego pisma z pierwszą opinią. No i trzeba dać wnioskodawcy szansę, żeby sam jeszcze coś zmienił i poprawił, i żebyśmy dopiero potem nad tym się zebrali w tym mechanizmie wewnętrznym, senackim. Sugestia to jest.

PRZEWODNICZĄCY
KRZYSZTOF KWIATKOWSKI

Panie Marszałku, pełna zgoda.

Ja z taką lekką modyfikacją. Jeśli zrobimy przerwę i jeśli podczas tej przerwy okaże się, że jednak dojdziemy do wniosku, że lepiej wyjść z całkiem nowym projektem, a nie zgłaszać poprawki do tego, to może rzeczywiście z tej formuły skorzystamy, ale gdy...

(Senator Michał Seweryński: ...Przez autorów...)

Tak, tak. Po to mówię... Ja nie mam możliwości wycofania projektu, zgodnie z regulaminem, za to jako przewodniczący mogę zawiesić posiedzenie zgodnie z regulaminem i wykorzystać ten czas do wspólnej pracy z przedstawicielami wnioskodawców.

(Senator Aleksander Pociąg: Powiem więcej, jako przewodniczący możemy.)

Przepraszam – połączone posiedzenie – trzech naszych przewodniczących może to zrobić.

(Wesołość na sali)

Prosimy państwa mecenasów. Pani mecenas, pan mecenas, nie wiem, kto...

GŁÓWNY LEGISLATOR
W BIURZE LEGISLACYJNYM
W KANCELARII SENATU
MIROSLAW RESZCZYŃSKI

Szanowni Panowie Przewodniczący! Wysoka Komisjo! Szanowni Państwo!

Biuro przygotowało szereg uwag do omawianego projektu ustawy.

W pierwszej kolejności chcielibyśmy zgłosić wątpliwości co do zgodności przepisów art. 9 przedmiotowego projektu z przepisami konstytucji. Przedmiotowy przepis w opinii biura budzi wątpliwości co do jego zgodności z art. 64 ust. 1 w związku z art. 21 ust. 2 i art. 31 ust. 3 konstytucji. Zgodnie z art. 64 ust. 1 każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych albo prawa dziedziczenia. Natomiast art. 21 ust. 2 konstytucji wskazuje, że wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne za słusznym odszkodowaniem. W świetle art. 31 ust. 3 konstytucji „ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób”... Z nakazu ochrony własności i innych praw majątkowych, o którym mowa w art. 64 konstytucji, wynika dla ustawodawcy nie tylko obowiązek wstrzymania się od ustanawiania regulacji, która mogłaby te prawa pozbawić ochrony albo w sposób nieuprawniony ochronę tę ograniczyć, lecz także obowiązek ustanowienia przepisów i procedur zapewniających skuteczną ochronę prawom majątkowym. Tu należy podkreślić, że ochrona praw majątkowych nie oznacza ich absolutnej nienaruszalności. Ingerencja państwa w te prawa może być uznana za dopuszczalną, a nawet celową. Konieczne jest jednak zachowanie ram konstytucyjnych wyznaczających granicę dopuszczalności ochrony prawa majątkowego. Są one określone w art. 31 konstytucji.

Pragniemy podkreślić, że najdalej idącą ingerencją państwa w prawo własności jest wywłaszczenie, które może zostać dokonane zgodnie z art. 21 ust. 2 tylko na cele publiczne i tylko za słusznym odszkodowaniem. Konstytucja nie przesądza jednakże ani o trybie, ani o formie

pozbawienia własności dotychczasowego właściciela.

W świetle powyższych argumentów należy oceniać również przepisy art. 9 przedmiotowego projektu rozporządzenia. Przepisy projektu wprowadzają de facto przymus wywłaszczeniowy. Nieruchomość ma zostać wywłaszczona m.in. w drodze umowy cywilnoprawnej zawartej w trybie określonym w tymże przepisie. Dotychczasowi właściciele nie będą mieli swobody decyzyjnej co do tego, czy wyzbyć się nieruchomości. Będą mogli jedynie zdecydować, czy nastąpi to w formie umowy cywilnoprawnej, czy też na mocy orzeczenia sądu, jeżeli nie wyrazili oni woli zawarcia umowy cywilnoprawnej. W tym zakresie podajemy w wątpliwość brzmienie art. 9.

Przekazujemy tu nasze wątpliwości, aby Wysokie Komisje mogły podjąć decyzje, mając na uwadze stanowisko biura.

Poza tymi uwagami, o charakterze zgodności z konstytucją, biuro przedstawia szereg uwag szczegółowych dotyczących projektu ustawy. Pierwsza z nich odnosi się do tytułu przedmiotowego projektu...

**PRZEWODNICZĄCY
KRZYSZTOF KWIATKOWSKI**

Panie Mecenasiu, ja mam taką propozycję. Ponieważ uwagi szczegółowe – ja je sobie przeczytałem – to nie są takie uwagi, które musimy omawiać na posiedzeniu plenarnym, a zresztą podejrzewam, że jeżeli nie ze wszystkimi, to z większością pomysłodawcy się zgodzą, to w zakresie uwag już nie będę absorbował całej komisji, bo mamy decyzję, że za chwilę ogłosimy przerwę. Jeżeli pan ma jeszcze jakieś uwagi systemowe, które tu powinny paść, i szersze na posiedzenie, to proszę, a nad tymi redakcyjnymi to już będziemy pracować wspólnie z wnioskodawcami.

**GŁÓWNY LEGISLATOR
W BIURZE LEGISLACYJNYM
W KANCELARII SENATU
MIROSŁAW RESZCZYŃSKI**

Szanowny Panie Przewodniczący, w naszym stanowisku przygotowaliśmy uwagi,

które są natury redakcyjnej i natury legislacyjnej, praktycznie do każdej jednostki redakcyjnej projektu ustawy. Są też oczywiście kwestie związane z redakcją ustawy, np. jeśli chodzi o art. 11, tam mamy podwójny ust. 3. Te wszystkie uwagi są przygotowane w naszej opinii. Oczywiście my służymy pomocą w redakcji tego przepisu. Jeśli pan przewodniczący uważa, że lepiej, żebyśmy w tej chwili tych wszystkich uwag nie przedstawiali, to my oczywiście mamy to do dyspozycji i będziemy służyć pomocą.

**PRZEWODNICZĄCY
KRZYSZTOF KWIATKOWSKI**

Jak pan mecenas widzi, żaden z przewodniczących trzech połączonych komisji nie jest wnioskodawcą, dlatego też będziemy oczywiście pracować nad tymi uwagami, bo teraz szczególnie się z nimi zapoznamy.

Czy ktoś z pań, panów senatorów... Pani senator Kochan.

Rozumiem, że jeszcze nie wyczerpał wszystkich tych...

(Głos z sali: Jeszcze będą.)

Jeszcze będą pewne...

Bardzo proszę, pani senator, a później nasz gość.

**SENATOR
MAGDALENA KOCHAN**

Bardzo dziękuję.

Proszę państwa, ja rozumiem intencję powstania tego projektu, naprawdę, przecież wszyscy słyszymy o czyścicielach kamienic, jak to jest dotkliwie i bolesne dla wielu ludzi. Wiemy także o wielu kłopotach, które mają właściciele kamienic, co do dochodzenia ich racji i ich spadków i otrzymywania swojej własności w stanie opłakanym, bo i tak bywa. To jest naprawdę okropnie trudna sprawa, okropny problem. I wiem, że nie da się go usunąć prostymi zabiegami. A wiem, bo konstytucjoniści i Trybunał Konstytucyjny wypowiadali się przecież, mówiąc także o wątpliwościach konstytucyjnych dotyczących tzw. małej reprivatyzacji warszawskiej. Chodziło o to, żeby działki, które były czy są użytkowane przez szkoły, nowo powstałe przedszkola, nie musiały być oddawane właścicielom, tylko

żeby można było korzystać z prawa pierwokupu, jako gmina. Wiem także, że sprawa reprivatyzacji i sprawa tych czyścicieli kamienic dotyczy wielu miast Polski, ale nie dotyczy np. całej tzw. dawniej ściany zachodniej – tak powiem – czyli województw, które nie leżały w granicach Rzeczypospolitej przed drugą wojną światową. Mnie się zdaje, że z jednej strony... Rzadko, jak państwo wiecie, przyznają głos ministerstwom i rację ministerstwom, ale... Prawo do stowarzyszeń istnieje. Prawo spółdzielcze istnieje. Prawo... Pan marszałek podnosił sprawę... Boże, jak to się nazywa... nie zespołów, tylko... Uciekło mi słowo.

(*Senator Aleksander Pocięj: Wspólnot...*)

Wspólnot mieszkaniowych.

(*Głos z sali: Ustawa o własności lokalu.*)

Ustawa o własności lokalu.

Te wszystkie rzeczy musimy brać pod uwagę, konstruując przepisy, które – co do tego nie mam wątpliwości – są absolutnie potrzebne, które ochronią lokatorów przed takim ich wyrzucaniem, co ma miejsce w kontekście czyścicieli kamienic.

Czy ten projekt ustawy to spełnia? Mam trochę wątpliwości. I naprawdę szanuję pracę obu panów oraz zaangażowanie, ale wydaje mi się, że właściwsze będzie, i o to proszę, zawieszenie prac nad tym projektem ustawy. Miesiąc nas nie zbawi, nikogo, a da nam możliwość sensownego przyjrzenia się wszystkim zapisom. Tu ukłony oczywiście w stronę Biura Legislacyjnego, które w Senacie jest naprawdę bardzo, bardzo pomocne i bez was, bez państwa wiele rzeczy w ogóle by nie powstało.

No więc taka jest moja propozycja. My nie rozstrzygniemy tych wszystkich problemów w czasie przerwy, 9- czy 20-minutowej.

**PRZEWODNICZĄCY
KRZYSZTOF KWIATKOWSKI**

Pan senator Czerwiński.

Bardzo proszę.

(*Senator Jerzy Czerwiński: Wysokie...*)

Przepraszam, i chyba mam też zgłoszenie pana senatora Szejnfelda.

Później postawię wniosek o przerwę. Tak jest.

**SENATOR
JERZY CZERWIŃSKI**

Wysokie Komisze!

Oczywiście zgadzam się z tym, że powinniśmy ogłosić przerwę. Ja tak naprawdę nie widzę jednego podstawowego... Oprócz błędów związanych z kwestią określenia zakresu podmiotowego, przedmiotowego itd., nie widzę jednej podstawowej cechy, którą powinna charakteryzować się ustawa: po co?

(*Głos z sali: No właśnie.*)

O. Proszę państwa, i to bym proponował najpierw przemyśleć, zanim zaczniecie państwo pisać na nowo czy uzupełniać tę ustawę, czy ją zmieniać, mianowicie: co chcemy dać, jakie uprawnienia chcemy dać tym stowarzyszeniom? To nie musi się nazywać stowarzyszenie, bo to ma być specustawa i to może się nazywać, np. zbiórka lokatorska. Tutaj nazwa wbrew pozorom nie ma znaczenia, nawet wbrew pozorom ogranicza, bo jeśli to się nazwie stowarzyszeniem, to trzeba będzie brać pod uwagę...

(*Głos z sali: Ustawę...*)

...ustawę o stowarzyszeniach. Wobec tego to coś, to nowe musi mieć jakieś uprawnienia. Ja tak z bieżącego oglądu wymieniłbym 2 uprawnienia. Pierwsze to pierwokup, ale jak widać... Tu pani minister mówiła, że to uprawnienie może być przeciwne do tego, co chcemy uzyskać, bo może ograniczyć pierwokup... może nie tyle pierwokup, co może ograniczyć prawa lokatorskie jako takie. I drugie: reprezentacje ogólne. Ale co jeszcze może takie stowarzyszenie zrobić na podstawie przepisów tej ustawy, nie na podstawie innych przepisów, które już istnieją?

(*Wypowiedź poza mikrofonem*)

Nie wiem, czy jasno się wyrażam...

(*Głos z sali: Czyli chodzi o prowadzenie działalności gospodarczej.*)

Bo wiemy, czego nie może, tak, prowadzenie działalności gospodarczej.

Ale to nie o to chodzi, Panowie, żeby było jasne. Mnie chodzi o to, że...

(*Przewodniczący Krzysztof Kwiatkowski: Ja mam prośbę. Umożliwię jeszcze zabranie głosu, Panowie, ale nie dyskutujcie...*)

Ja już kończę.

(*Przewodniczący Krzysztof Kwiatkowski: Nie, to nie była uwaga do pana senatora, tylko z powodu rozmów, które poza panem się toczyły.*)

Rozumiem.

No więc jeszcze raz. Jeśli chcemy pisać ustawę lokowaną na te, nazwałbym to...

(*Głos z sali: Stowarzyszenia...*)

Ja właśnie nie chcę używać nazwy „stowarzyszenie”, bo ona jest w pewnym sensie zawężająca.

Na te, nazwałbym to, zbiórki lokatorskie... Wówczas pytanie jest takie: co chcemy im dać, jakie uprawnienia? Bo od tego to będzie zależeć. Bo może nie nazwijmy tego stowarzyszeniem. Może jakaś inna forma agregacji jednostek ludzkich będzie bardziej przystawać do tego, co chcemy im dać, do tych praw, które chcemy im dać, także obowiązków, bo nie ma praw bez obowiązków. A pytanie takie jest o tyle zasadne, że ja tutaj tego właśnie nie widzę. Przepraszam. No, nie widzę jakichś dodatkowych praw, które to stowarzyszenie mogłoby mieć. Bo my możemy sobie dowolnie... No, stowarzyszenie lokatorów z trzeciego piętra. Proszę bardzo. Czy też na poddaszu, bo ci mają ciekące dachy i muszą... No dobrze. Proszę państwa, to nie o to chodzi właśnie. Chodzi o to, żeby... Jeśli już rzeczywiście ma być specustawa, to po pierwsze, niech ona korzysta z tego dorobku prawnego, który już jest – tutaj chyba państwo wymienialiście te ustawy – a po drugie, niech nadaje jakieś uprawnienia, no bo taki jest sens ustawy. Po co robić puste prawo? I oczywiście obowiązki.

I jak mówię, to wcale nie musi się nazywać stowarzyszeniem. Można sobie wyobrazić inną nazwę, bardziej adekwatną, jest np. wspólnota mieszkaniowa, to dlaczego nie może być wspólnota lokatorów, lokatorska? Ale, jak mówię, chodzi o to, żeby nie zawężać, bo stowarzyszenie to już jest zawężenie, bo musi się stosować do prawa o stowarzyszeniach. To po pierwsze. A po drugie, nadać jakieś nowe uprawnienie. I pytanie: jakie? Jakie uprawnienie... Może tak: czego nie może zrobić pojedynczy lokator, a co łatwiej mu będzie zrobić w grupie, jako zbiórka, zgromadzenie lokatorów. Tak że takie dać uprawnienia. Takie, których w innych ustawach jeszcze nie ma. Od tego wyjść. No, ale to trzeba też znać bardzo dobrze przepisy związane ogólnie z rynkiem mieszkaniowym. Ja bym się czegoś takiego nie podejmował. Trzeba by przeglądać wszystkie przepisy i zobaczyć, do czego będzie takie zgromadzenie lokatorów... jakie dodatkowo uprawnienia ma osiągnąć, do czego je upoważnić. Jeśli chcemy oczywiście takie upoważnienia dać. To tylko tyle przed tą przerwą.

PRZEWODNICZĄCY
KRZYSZTOF KWIATKOWSKI

Dziękuję.

Pan senator Adam Szejnfeld, później pan Jerzy Jankowski i chyba wtedy wyczerpiemy listę mówców, ogłaszając przerwę.

Bardzo proszę.

SENATOR
ADAM SZEJNFELD

Dziękuję bardzo, Panie Przewodniczący.

To jest bardzo interesująca dyskusja, choćby z jednego powodu, a mianowicie ma charakter merytoryczny, i z tego bardzo się cieszę. No, chociażby jeśli wziąć pod uwagę 2 ostatnie głosy, z jednej strony głos pani senator Kochan, a z drugiej strony głos pana senatora Czerwińskiego. Senatorowie reprezentują zupełnie inne partie i kluby, a mianownik gdzieś tam po-brzmiewa podobny. I powiem szczerze, to nawet bardzo dobrze. Powinniśmy jak najczęściej rozmawiać merytorycznie, a nie politycznie, jeżeli chodzi o projekty ustaw.

Ja tutaj podzielałam poglądy, które zostały wyrażone, i przez panią senator Kochan, i przez pana senatora Czerwińskiego. Nawet bym powiedział, że bardziej ostro zarysowałbym te stanowiska, przynajmniej z mojego punktu widzenia. Wydaje mi się, że nawet jeśli były, a na pewno były... Przepraszam, na pewno były. Jeśli nawet były bardzo dobre intencje wśród tych, którzy inicjowali ten projekt, i tych, którzy go prezentują, to jednak ten projekt... Gdyby go uchwalić, a moim zdaniem się nie da, bo to jest bardzo źle napisana ustawa, i to od strony prawniczej, już było to komentowane. Otóż mnóstwo pracy trzeba byłoby włożyć w tę ustawę, aby ją legislacyjnie – na razie zostawiam część merytoryczną na boku – napisać tak, żeby ona się mogła, jak to się mówi, wpiąć do systemu prawa, czyli żeby była elementem systemowym, a nie obcym ciałem w systemie prawa, które reguluje tę materię, o której mówimy.

Zostawiam sprawę legislacyjną, bo, jak powiedziałem, były tutaj już uwagi prawnicze i prawników, w związku z czym ja nie muszę ich podnosić, ale jedna kwestia. Moim zdaniem tu pomieszano parę rzeczy, parę różnych obszarów. Nie wiem, czy celowo, czy po prostu przez próbę

uregulowania jedną ustawą wszystkiego, co się da. W każdym razie jeżeliby to tak zostawić, to moim zdaniem ona będzie przeciwnie skuteczna. Jeden obszar, który tutaj się próbuje regulować, to są te kwestie prywatyzacji. I powiem szczerze, oczywiście jeśli dotychczasowe przepisy są tu niewystarczające... Ja podzielam ten pogląd. Tylko że w tej materii były inne inicjatywy, świetne moim zdaniem, w Sejmie też, ale odrzucane. I szkoda. Jeśli tak jest, to akurat ta ustawa tego nie rozstrzygnie. To z jednej strony. A z drugiej strony, wchodzi się tą ustawą w kompetencje kilku innych ustaw regulujących stosunek cywilnoprawny wynajmującego i najemcy, a regulowany już nie tylko oczywiście przez kodeks cywilny, ale np. ustawę o ochronie praw lokatorów, bo pomijam już ustawę o stowarzyszeniach. I jeśliby iść w tym kierunku, o czym już zresztą pan senator Czerwiński powiedział, troszkę sarkastycznie czy satyrycznie, że mogłyby być powoływane np. stowarzyszenia piętra ósmego czy siódmego et cetera, bo przecież nikt nie zmusza tą ustawą do tego, żeby np. w budynku wielorodzinnym... Tu się mówi o kryterium minimum 4 osoby – tak? – 4 rodziny, 4 najemców. No więc w budynku, gdzie jest 20 najemców, może powstać 4, 5 takich stowarzyszeń, bo nie wszyscy sąsiadzi się lubią ze sobą. I będzie tak: jatka sąsiadów z sąsiadami poprzez ich reprezentację i jatka sąsiadów czy lokatorów z wynajmującymi. Ja chcę powiedzieć tak: wydaje mi się, że już i tak mamy w Polsce bardzo trudny rynek... Nie wiem, czy twórcy znają rynek nieruchomości w Polsce na tyle, żeby wiedzieć, co by stymulowało jego rozwój w kierunku, który jest potrzebny w Polsce, a więc tego, żeby coraz więcej mieszkań powstawało czy – inaczej – niekoniecznie powstawało, a było udostępnianych do najmu. Dlaczego tak mówię, tak to sformułowałem? Dlatego że, owszem, te, które się buduje dewelopersko, nowe, na ogół są wynajmowane. Po to się je buduje. Mała liczba czy mały odsetek ludzi kupuje te mieszkania tylko i wyłącznie w celu lokaty czy, jak to się mówi, zaparkowania pieniędzy, kapitału. Raczej je wynajmują. Wszystkie pozostałe zaś albo są niewynajmowane... Proszę sobie pojeździć po miastach w Polsce, puste domy stoją, puste kamienice, niekiedy puste bloki, dlatego że ochrona lokatorów jest już tak silna, że ludzie boją się wynajmować, bo nie można usunąć, nie można potem się pozbyć... nawet dla syna, dziecka, oczywiście przez lata, bo 2, 3 lata i... Dobrze.

I jeżeli będzie to jeszcze bardziej wzmocnione, to moim zdaniem ten wtórny rynek najmu może nie tyle upaść, ile jeszcze bardziej się ograniczyć. Była tutaj mowa o tym, że np. krótkoterminowe umowy najmu coraz bardziej dominują nad długoterminowymi czy tymi, gdzie nie określa się terminu najmu. Dlaczego? Dlatego że wszyscy się boją wynajmować. Boją się problemów, wieloletnich potem sądów.

No więc tak, reasumując, chciałbym powiedzieć, że na pewno trzeba wzmocnić pozycję lokatorów we wszystkich tych procesach, w których następuje prywatyzacja. Ludzie, którzy mieszkają nie kilka miesięcy, nawet nie kilka lat, ale nieraz kilkadziesiąt lat, nie mogą być z dnia na dzień pozbawiani prawa do lokalu, bo ktoś go sprzedaje. Jednak tam, gdzie występuje tylko i wyłącznie stosunek cywilnoprawny najmu, gdzie mamy już, jak powiedziałem, kodeks cywilny, bardzo rygorystyczną ustawę o ochronie praw lokatorów, ustawę o stowarzyszeniach etc., rzecznika praw obywatelskich, rzeczników konsumentów, no, całą armię, że tak powiem, przepisów z jednej strony a instytucji z drugiej strony, no, nie wiem, czy jest potrzebne coś nowego, kolejnego. A jeżeli tak, to na pewno ta ustawa, w tej treści tego nie zrealizuje, tego celu nie osiągnie. Dziękuję bardzo.

**PRZEWODNICZĄCY
KRZYSZTOF KWIATKOWSKI**

Bardzo serdecznie dziękuję panu senatorowi.

I niezwykle ważny głos, przedstawiciela środowiska krajowej reprezentacji spółdzielni mieszkaniowych. Pan prezes Jerzy Jankowski.

Bardzo proszę.

**PREZES ZARZĄDU ZWIĄZKU
REWIZYJNEGO SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWYCH RP
JERZY JANKOWSKI**

Dziękuję, Panie Przewodniczący.
Szanowna Komisjo!

Myśmy wyrazili swoją opinię 26 kwietnia 2021 r. jako wątpliwości do tej ustawy. My nie negujemy tego, że trzeba, o czym mówił pan marszałek, pani senator, pan senator i pan

przewodniczącą, zabezpieczyć tych, którzy wynajmują. Tylko że nie da się do jednego worka wrzucić 3 różnych systemów prawnych. One do siebie nie przystają. Bo jeżeli mówimy o najemcy, a potem mówi się o pełnomocniku ds. spółdzielców... Który spółdzielca jest najemcą? Pojęcie najmu w spółdzielni nie występuje, tak jak nie występuje pojęcie czynszu.

Art. 3 ustawy, którą dzięki państwu... jeszcze z 1990 r. Tam jest napisane: „Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków”, a nie żadnego wymyślanego bytu, co potwierdził Trybunał Konstytucyjny. To jest po pierwsze. To po pierwsze.

Po drugie, wspólnoty mieszkaniowe, o czym mówiła pani senator, czyli wg ustawy o własności lokali... Przecież każdy zaciągnął kredyt hipoteczny i nabył mieszkanie od dewelopera, i on jest właścicielem tego mieszkania, on ma wspólnotę mieszkaniową, która zarządza w jego interesie. I teraz powstanie stowarzyszenie pod dachem? A nie, stowarzyszenie z parteru, bo nie będą płacić za remont dachu.

Jeżeli mamy zrobić taką ustawę, Szanowny Panie Przewodniczący, to absolutnie się zgadzam, że to musi dotyczyć tylko tych najemców, o których mówiliście państwo, czyli niezwiązanych z innymi formami.

A wyście państwo wrzucili do jednego worka wszystko. I mamy parę wątpliwości i pytań. Był uprzejmy mówić jeden z panów senatorów, że powołuje się stowarzyszenie. No to zajrzyjmy do art. 5 tego projektu ustawy. Mówi on, że zakładamy stowarzyszenie. Dobrze. Zgodnie z ustawą o stowarzyszeniach, chyba z 1989 r., może być stowarzyszenie zwykłe albo rejestrowe. Rejestrowe to jest takie, które rejestruje się w Krajowym Rejestrze Sądowym, ma osobowość prawną i może prowadzić działalność gospodarczą. Zwykłe to z kolei jest takie, które zgłosimy, wg propozycji ustawy, do starosty. W porządku. To dlaczego wprowadziliście hybrydowe rozwiązanie? Czyli że niby ma być to stowarzyszenie, ale nie może prowadzić działalności gospodarczej i nie będzie rejestrowane. To jakie to będzie stowarzyszenie? Zwykłe czy niezwykle? Jakies nowe pojęcie prawne, którego w systemie prawa cywilnego nie ma.

(Głos z sali: Jest.)

Tak? To może dalej. Proszę mi odpowiedzieć na pytanie...

Zgodnie z art. 8 stowarzyszenie nie prowadzi działalności gospodarczej. W porządku. Ale

jednocześnie w art. 9 proponujecie państwo, że stowarzyszenie ma prawo pierwokupu tych mieszkań. To za co kupi te mieszkania? Na początku mówicie, że jako członek stowarzyszenia mam wpłacić jakąś tam składkę, np. 5 zł, 10, 100. Czyli najpierw się zrzucę, żeby stworzyć majątek stowarzyszenia. Mając majątek, stowarzyszenie dzięki prawu pierwokupu odkupi budynek od np. miasta. Tak? Czyli ja już za to zapłaciłem, w formie składki na to stowarzyszenie. A potem wystąpię do stowarzyszenia, żeby odkupić to mieszkanie. Dwa razy za to samo płacę.

(Głos z sali: Chyba że pożyczę.)

A jak pan pożyczę, to muszę oddać. Chyba że to jest Amber Gold. Bo trzeba zawsze oddawać dług. Czyli najpierw wyposażę to stowarzyszenie pieniędzmi poprzez składkę, a potem muszę wykupić to samo mieszkanie jako swoje. I pytanie... Zwrot będzie dotyczył 100% mojego mieszkania, a nie 100% wartości nieruchomości. A co będzie, jeżeli – o tym łaskawie pan przewodniczący powiedział – nikt nie zechce tego kupić? Nie chcą kupować. To oznacza, że stowarzyszenie stanie się właścicielem tej nieruchomości i będzie wynajmującym w stosunku do tych najemców, zmieni się tylko podmiot, czyli zamiast gminy będzie stowarzyszenie. Nie bardzo rozumiem tę konstrukcję. Jeżeli mamy mówić o stowarzyszeniu – i tu pan senator o tym mówił – którym bronimy lokatorów, to w porządku, to napiszmy to, o czym pan był uprzejmy powiedzieć, że prawo pierwokupu zachowują ludzie, którzy mieszkają w tej nieruchomości, nie żadne stowarzyszenie, tylko ludzie, którzy w tych mieszkaniach mieszkają. To wtedy ja rozumiem, że będzie pewna ochrona tych ludzi.

Uważam, że... Panie Senatorze, prosił pan o dyscyplinę czasową. Uważam, że należałoby się pochylić nad jedną rzeczą: zastanowić się nad ustawą o ochronie praw lokatorów, która zabezpieczy interesy tych ludzi. A ustawa o stowarzyszeniach, czy to będzie pięter, piętra czy parteru, to sobie ludzie zrobią. Trzeba dać im szansę. Ważne, żeby oni byli zabezpieczeni w ich prawa pierwokupu, a nie jakiś nowy byt, jakies stowarzyszenia. Dziękuję.

PRZEWODNICZĄCY
KRZYSZTOF KWIATKOWSKI

Dziękuję.

Wspólne posiedzenie Komisji Rodziny, Polityki Senioralnej i Społecznej (59.),
Komisji Praw Człowieka, Praworządności i Petycji (92.)
oraz Komisji Ustawodawczej (156.)

Bardzo proszę już o krótką wypowiedź pana mecenasa i ogłosimy przerwę w pracach nad projektem.

Bardzo proszę.

PAN

PIOTR PADUSZYŃSKI

Króciuteńko. Jeżeli chodzi o stowarzyszenia, które pan prezes był uprzejmy nazwać hybrydowymi, to polecam lekturę ustawy o sporcie. Stowarzyszenia sportowe nieprowadzące działalności gospodarczej, które stają się osobami prawnymi po wpisie do ewidencji prowadzonej przez starostów... Tutaj regulacja jest podobna. Na tej samej zasadzie działają uczniowskie kluby sportowe. To jest najprostsza regulacja i zaczerpnięta z polskiego prawa. I przepraszam najmocniej, ale coś takiego jest i to funkcjonuje z powodzeniem od lat.

Jeżeli chodzi o regulację tą ustawą praw spółdzielców, to ja polecam przede wszystkim uważną lekturę tego projektu ustawy. W odniesieniu do spółdzielców jest tylko przepis dotyczący rzeczni-ka praw lokatorów i spółdzielców, cała reszta nie jest objęta tą ustawą. Jeżeli się ją przeczyta, to... ja nie widzę tutaj żadnych wątpliwości.

Również tą ustawą, tym projektem nie są objęte wspólnoty mieszkaniowe. Sam jestem członkiem zarządu jednej ze wspólnot mieszkaniowych w Łodzi. W ogóle nie wchodzi to w tę regulację. Tego tutaj nie ma. Po prostu. Dziękuję.

PRZEWODNICZĄCY

KRZYSZTOF KWIATKOWSKI

Dziękuję...

PREZES ZARZĄDU ZWIĄZKU REWIZYJNEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP
JERZY JANKOWSKI

Przepraszam, Panie Przewodniczący...

To proszę mi odpowiedzieć na jedno pytanie, żebym spokojnie poszedł spać: czemu ma służyć uprzywilejowana sytuacja tego stowarzyszenia, prawo pierwokupu, skoro nie prowadzi ono działalności gospodarczej, i za jakie pieniądze wykupi to mieszkanie?

(Pan Piotr Paduszyński: Odpowiem...)

W art. 5 mówicie, że jest składka na to stowarzyszenie. Dałem składkę, stowarzyszenie

wykupiło budynek, a potem ja od stowarzyszenia wykupię to samo mieszkanie. Czyli dwa razy za to samo zapłacę.

(Pan Piotr Paduszyński: Nie. Odpowiem, jeśli pan pozwoli... Jeżeli pan przewodniczący pozwoli.)

PRZEWODNICZĄCY

KRZYSZTOF KWIATKOWSKI

Bardzo proszę.

PAN

PIOTR PADUSZYŃSKI

Króciuteńko. Odpowiedź na to wszyscy państwo senatorowie macie w opinii Związku Banków Polskich, gdzie wskazuje się na instrumenty finansowe, bo takie instrumenty będzie można stworzyć. Czy tu jest konieczne, żeby była dużo większa składka, jak np. na remont klatki schodowej, jak to czasami się robi we wspólnotach? Niekoniecznie. Mając promesę nabycia... wiedząc, że będzie uprawnienie do nabycia, można uzyskać promesę bankową, a później w miejsce podmiotu zbiorowego albo obok niego mogą przystąpić lokatorzy. Bardzo często będą potrzebne zabezpieczenia. To jest na instrumenty finansowe... Związek Banków Polskich, o czym czytałem dzisiaj rano w opinii swojej nie ustawia się negatywnie do tej ustawy i do możliwości finansowania, a wręcz wskazuje, że będzie możliwość stworzenia takich instrumentów finansowych. Czy ostatecznie wszyscy lokatorzy... stowarzyszenie da radę wykupić, czy nie da rady wykupić, to jest osobna historia. Ale jak będą mieli możliwość, a nie dadzą rady, to nie będą mieli pretensji, że zostali sprzedani z kamienią. I o to chodzi. Dziękuję.

(Głos z sali: Ja dziękuję.)

PRZEWODNICZĄCY

KRZYSZTOF KWIATKOWSKI

Bardzo serdecznie dziękuję.

Zarządzam przerwę w pracach komisji.

Wszystkim ciepło dziękuję za uczestnictwo.

Przypominam, że wszystkich zainteresowanych, a niektórych bez możliwości wyboru, jak państwo mecenasowie, zapraszam do siebie.

Kancelaria Senatu

Opracowanie:

Biuro Prac Senackich, Dział Stenogramów

Druk i łamanie:

Centrum Informacyjne Senatu, Dział Wydawniczy