



SENAT RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Zapis stenograficzny **(1548)**

Wspólne posiedzenie
Komisji Samorządu Terytorialnego
i Administracji Państwowej (165.),
Komisji Skarbu Państwa
i Infrastruktury (121.)
oraz Komisji Polityki Społecznej
i Zdrowia (189.)
w dniu 1 grudnia 2004 r.

V kadencja

Porządek obrad:

1. Rozpatrzenie wniosków zgłoszonych na 73. posiedzeniu Senatu do ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw.

(Początek posiedzenia o godzinie 18 minut 35)

(Posiedzeniu przewodniczy przewodniczący Komisji Skarbu Państwa i Infrastruktury Jerzy Suchański)

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Czekamy jeszcze na przyjście pani przewodniczącej Krystyny Sienkiewicz i naszego legislatora, abyśmy mogli spojrzeć na zestawienie wniosków.

W imieniu koleżanki i kolegi Zbyszko Piwońskiego będę proponował następujące procedowanie. Nad tymi poprawkami, które uzyskały akceptację wszystkich trzech komisji, zgłoszujemy *en bloc*, jeżeli nie będzie żadnych uwag do tych propozycji. Następnie, w przypadku tych poprawek, które zostały przyjęte w dwóch komisjach, natomiast w trzeciej komisji są w innej wersji, poprosimy o rozstrzygnięcie, która z wersji różni się od pozostałych i czym. I to następnie przegłosujemy. Następnie przejdziemy do pojedynczych poprawek komisji, które zostały już omówione i przyjęte na posiedzeniu komisji, po to, żeby członkowie pozostałych komisji wiedzieli, co jedna z trzech komisji była uprzejma przegłosować. I to przegłosujemy, a następnie przejdziemy do indywidualnych poprawek kolegów senatorów, zgłoszonych podczas obrad Senatu.

Czy na tego rodzaju procedowanie będzie zgoda? Dziękuję bardzo. Rozumiem, że... Będę się starał prowadzić posiedzenie w miarę sprawnie, aby państwo mogli opuścić salę jeszcze w dniu dzisiejszym.

A zatem możemy przejść do analizy poprawek po kolei. Poprawka siódma nie powinna budzić wątpliwości. Można sobie gdzieś ją odhaczyć, bo będziemy się za chwilę nad nią, nieładnie mówiąc, pastwić. Poprawka dziewiąta to jest poprawka trzech komisji. Poprawka dziesiąta jest też poprawką trzech komisji. Poprawka jedenasta też. Sprawdźmy, czy poprawka dwudziesta czwarta...

(Wypowiedzi w tle nagrania)

Solenizantowi wybaczymy.

Czyli dwudziesta czwarta byłaby... Następnie dwudziesta siódma. Rozumiem, że do tych poprawek nikt z państwa senatorów nie wnosi żadnych uwag.

Witam pana dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa w Ministerstwie Infrastruktury z osobą towarzyszącą.

Czy do tych poprawek ministerstwo chciałoby ewentualnie zgłosić uwagi?

**Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa
w Ministerstwie Infrastruktury
Zdzisław Żydak:**

Nie, one zostały poparte przez rząd.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Rozumiem. Jeżeli jest pełna akceptacja, a nasze Biuro Legislacyjne też nie będzie nam w tym miejscu przeszkadzało, to jak pani przewodnicząca przyjdzie, to poproszę o poddanie ich pod głosowanie.

**Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa
w Ministerstwie Infrastruktury
Zdzisław Żydak:**

Panie Przewodniczący, jeśli można. Jedna poprawka miała zostać wycofana przez Biuro Legislacyjne. Była to poprawka ósma. Ona się znalazła... Ale nie było jej w tym wykazie, przepraszam.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Nie było. I teraz może pan dyrektor byłby uprzejmy nam powiedzieć, czym różni się poprawka piąta od poprawki szóstej. Poprawka piąta, przyjęta przez dwie komisje, wyklucza poprawkę szóstą, przyjętą przez trzecią komisję. Jeżeli może pan to uczynić, to proszę, a jeżeli nie, to poczekamy na naszego legislatora.

**Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa
w Ministerstwie Infrastruktury
Zdzisław Żydak:**

Oczywiście, Panie Przewodniczący.

Poprawka szósta była przyjęta wcześniej, na posiedzeniu pierwszej komisji, ale potem strona rządowa uzgodniła z Biurem Legislacyjnym, że poprawka piąta będzie bardziej właściwym zapisem.

(Przewodniczący Jerzy Suchański: Aha, rozumiem.)

I opowiadamy się za poprawką piątą.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Rozumiem.

Czy państwo senatorowie mieliby ewentualnie uwagi? Bo jeżeli nie, to dołączylibyśmy ją do bloku poprzednich poprawek.

(Wypowiedź poza mikrofonem)

Czyli głosowalibyśmy również nad piątą, która wyklucza poprawkę szóstą.

Była tu uwaga dotycząca poprawki ósmej. Rozumiem, że przedstawiciel Biura Legislacyjnego przyjdzie i powie, dlaczego nie powinniśmy tego popierać.

**Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa
w Ministerstwie Infrastruktury
Zdzisław Żydak:**

To była propozycja Biura Legislacyjnego. Strona rządowa się zgodziła, a potem Biuro Legislacyjne samo się z tego wycofywało. Tak więc nie wiem...

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Rozumiem. Ale ponieważ ta poprawka została przyjęta przez Komisję Polityki Społecznej i Zdrowia, to cała komisja musiałaby ją wycofać. Nie mamy takiej możliwości, więc zagłosujemy.

(Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa w Ministerstwie Infrastruktury Zdzisław Żydak: Następne dwie komisje po informacji Biura Legislacyjnego już jej nie wprowadziły.)

Czy ktoś z państwa chciałby co do poprawki ósmej zapytać o coś pana dyrektora? Proszę bardzo.

Jeżeli nie, to rozumiem, że raczej będziemy optować za niepopieraniem tej poprawki. To byłaby ósemka.

Teraz poprawki dwudziesta piąta i dwudziesta szósta. Poprawkę dwudziestą piątą poparły dwie komisje, a dwudziestą szóstą jedna komisja. Poprawka dwudziesta piąta wyklucza dwudziestą szóstą.

Panie Dyrektorze, jeśli byłby pan uprzejmy podać nam tu różnice, to proszę.

**Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa
w Ministerstwie Infrastruktury
Zdzisław Żydak:**

Poprawki dwudziesta piąta i dwudziesta szósta są równoznaczne, różnią się tylko zapisem. W dwudziestej szóstej skreśla się wyrazy „w tym wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy”, a w dwudziestej piątej została zastosowana inna forma tego zapisu, mianowicie wyrazy „warunki obniżenia czynszu, w tym wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy” zastępuje się wyrazami „warunki obniżania czynszu”. One są równoznaczne, jeśli chodzi o skutki i jesteśmy za przyjęciem...

(Przewodniczący Jerzy Suchański: Przepraszam bardzo, Panie Dyrektorze, za którą pan się opowiada?)

Za dwudziestą piątą.

(Przewodniczący Jerzy Suchański: Za dwudziestą piątą.)

Chociaż skutek jest ten sam, bo skreślamy wyrazy „w tym wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy”.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Rozumiem.

Czy byłyby inne propozycje? Nie ma.

W związku z tym rozumiem, że za zgodą szanownych państwa poprawkę dwudziestą piątą możemy również dołączyć do grona poprzednich poprawek.

Poprawka dwudziesta ósma to poprawka jednej komisji – Komisji Skarbu Państwa i Infrastruktury. Omówimy ją, bo jest dosyć istotna, poprawka osiemnasta również.

(Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa w Ministerstwie Infrastruktury Zdzisław Żydak: Panie Przewodniczący, jeśli można...)

Tak, proszę.

**Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa
w Ministerstwie Infrastruktury
Zdzisław Żydak:**

Poprawka dwudziesta ósma ma związek z poprawką drugą.

(Przewodniczący Jerzy Suchański: Aha, tak jest.)

I musi być to łącznie, czyli w zależności od... Tak samo poprawka dwudziesta dziewiąta będzie miała związek z poprawką trzynastą.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

W takim razie czekając na legislatora... Może ewentualnie moglibyśmy zrobić tak...

Czy pan dyrektor byłby uprzejmy po kolei omówić poprawki, zaczynając od pierwszej? Czy czekamy na legislatora? Jak panu jest wygodnie, Panie Dyrektorze?

(Wypowiedź poza mikrofonem)

Dobrze, w takim razie poczekamy na legislatora.

(Wypowiedź poza mikrofonem)

Siedemnasta? Sprawdźmy. Poprawka siedemnasta.

**Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa
w Ministerstwie Infrastruktury
Zdzisław Żydak:**

Poprawka siedemnasta jest jak najbardziej do przyjęcia. Została wprowadzona przez Biuro Legislacyjne na posiedzeniu przedostatniej lub ostatniej komisji.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Rozumiem.

Czy byłyby uwagi do poprawki siedemnastej? Nie ma.

W takim razie też ją dołączamy do zbioru poprzednich. Dobrze. Poza tą, która poprawka nie jest sporna?

(Wypowiedź poza mikrofonem)

Nie, nie da rady, bo to są poprawki już bez analizy komisji.

(Wypowiedź poza mikrofonem)

Tak. Ale już jest pani przewodnicząca, już będziemy rozpoczynać.

Witam bardzo serdecznie na posiedzeniu połączonych trzech komisji. Komisja Polityki Społecznej i Zdrowia reprezentowana jest przez szanownych państwa i panią przewodniczącą Krystynę Sienkiewicz. Komisja Samorządu Terytorialnego i Administracji Państwowej reprezentowana jest przez szanownych państwa i przewodniczącego, pana Zbyszko Piwońskiego. Komisja Skarbu Państwa i Infrastruktury reprezentowana jest przez państwa i moją skromną osobę, Jerzego Suchańskiego. Witam bardzo serdecznie.

Ustaliliśmy przed chwilą, że będziemy głosować nad następującymi poprawkami: piątą, siódmą, dziewiątą, dziesiątą, jedenastą, siedemnastą, dwudziestą czwartą, dwudziestą piątą i dwudziestą siódmą. Za aprobatą państwa i przedstawicieli ministerstwa jest pełna zgodność co do tych poprawek. Głosujemy *en bloc*.

Kto jest za przyjęciem tych poprawek, proszę o podniesienie ręki. (23)

Dziękuję.

Na wszelki wypadek zapytam: kto się wstrzymał od głosu? (0)

Kto jest przeciw? (0)

W takim razie, żeby wyeliminować następną sprawę, głosujemy nad poprawką ósmą. Rozumiem, że jest to poprawka, która nie uzyskała państwa akceptacji.

Kto jest za poparciem tej poprawki?

Zaraz, zaraz, państwo mieli głosować przeciw. Ustaliliście, że nie chcecie głosować za.

(*Głos z sali:* Panie Przewodniczący, przepraszam, pani przewodniczącej nie było i dlatego nie wie.)

(*Wypowiedzi w tle nagrania*)

Nie wszyscy byli?

(*Senator Krystyna Sienkiewicz:* Oczywiście, że nie. Byliśmy na równoległym odbywającym się posiedzeniu Komisji Ustawodawstwa i Praworządności i ustaleń nie znamy.)

Tak jest. Ale tu powiedziałem, że wszyscy byli przeciwni, to było jasne. Dobra, w porządeczku. W takim razie idziemy w innej wersji. Poprawka pierwsza.

Proszę bardzo, Biuro Legislacyjne.

**Główny Specjalista do spraw Legislacji
w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu
Beata Mandylis:**

Czy ja mam wyjaśnić tę poprawkę, ustosunkować się?

(*Przewodniczący Jerzy Suchański:* Tak, tak jest.)

Zdaniem Biura Legislacyjnego skoro właściciel nie pobiera opłat za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości, to wydaje się być niekoniecznym uściślenie tej definicji. To nic nie zmieni, tak prawdę powiedziawszy, moim zdaniem. Ale bardzo bym prosiła ministerstwo o wypowiedź, może ma jakiś inny powód.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Tak jest.

Proszę bardzo.

**Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa
w Ministerstwie Infrastruktury
Zdzisław Żydak:**

Strona rządowa jest temu przeciwna. Taka poprawka została odrzucona przez trzy połączone komisje sejmowe. Chciałbym wyjaśnić, że przez opłaty niezależne od właściciela należy rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych. Proponuje się tu dodanie opłaty za wieczyste użytkowanie, a także podatku od nieruchomości. O ile te opłaty, które były w prawie lokalowym i w dotychczasowej ustawie, można powiedzieć, zależą od lokatora, bo na ilość energii poprzez podkręcenie termozaworów, na ilość gazu, wody ma wpływ lokator, to opłaty za wieczyste użytkowanie, a także podatek od nieruchomości są to opłaty, które powinny być ponoszone w czynszu, gdyż mają, można powiedzieć,

stricte właścicielski charakter. Na nie rzeczywiście nie ma wpływu właściciel, one są niezależne od właściciela, bo ustala je gmina, ale na nie ma też wpływu lokator.

Chciałbym powiedzieć, że w skrajnym przypadku na dużej nieruchomości, gdzie będą duże opłaty za użytkowanie wieczyste i gdzie mieszka jeden czy dwóch lokatorów, można będzie ich – jeżeli by się tak wpisało – obciążyć opłatami za wieczyste użytkowanie, bo one mają szczególnie duże znaczenie, ale także podatkiem od nieruchomości. Nie mówiąc już o takiej sytuacji, że byłyby dwa budynki obok siebie, jeden gminny, komunalny, a drugi prywatny i w komunalnym nie będzie tych składników opłat niezależnych od właściciela, bo nie ma opłat za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości, a w sąsiednim, w prywatnym będzie obciążało się nimi lokatorów. To są opłaty, które powinny być ponoszone w czynszu, a nie przez lokatora jako opłaty niezależne od właściciela.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Dziękuję bardzo.

Co na to ewentualnie pan senator Plewa?

Senator Sergiusz Plewa:

Dziękuję, Panie Przewodniczący.

Panie Przewodniczący, wydaje mi się, że tu pan dyrektor nie ma racji, bo autentycznie opłata za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości są niezależne od właściciela budynku, od gospodarza.

(Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa w Ministerstwie Infrastruktury Zdzisław Żydak: Od lokatora również.)

Od lokatora również. Tak samo jak energia elektryczna.

(Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa w Ministerstwie Infrastruktury Zdzisław Żydak: Panie Senatorze, zużycie energii...)

(Przewodniczący Jerzy Suchański: Panie Dyrektorze, przepraszam bardzo, pan senator skończy. Proszę bardzo.)

Tak samo energia elektryczna i energia cieplna. Przecież energia elektryczna, energia cieplna jest też pożytkowana na cele ogólne budynku. Ona też jest niezależna, ona też stanowi opłatę eksploatacyjną. Tak więc bardzo prosiłbym państwa o przyjęcie tej poprawki.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Czyli rozumiem, że to jest pewna filozofia, kto ma płacić za wieczyste użytkowanie. Czy ma to być po stronie lokatora, czy właściciela lokalu.

Czy byłyby pytania? Strona rządowa chciałaby jeszcze coś dodać? Proszę bardzo.

**Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa
w Ministerstwie Infrastruktury
Zdzisław Żydak:**

Chciałbym nie zgodzić się z przedmówcą, z senatorem Plewą. Są to opłaty za dostawę do lokalu energii, gazu, wody. Opłaty za energię na oświetlenie klatki, za

ogrzewanie klatki i inne są pokrywane w czynszu. Proponujemy, żeby także w czynszu były pokrywane – tak jak było dotychczas i zawsze – opłaty za wieczyste użytkowanie, a także podatek od nieruchomości.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Dziękuję bardzo.

Czy są pytania?

Za chwilę poddam pod głosowanie poprawkę pierwszą, poprawkę pani senator Genowefy Ferenc oraz pana senatora Plewy.

Kto jest za przyjęciem tej poprawki, proszę o podniesienie ręki. (4)

Dziękuję.

Kto jest przeciw? (14)

Kto się wstrzymał od głosu? (3)

Dziękuję.

Poprawka nie uzyskała akceptacji.

Przechodzimy do poprawki drugiej, nad którą należy głosować łącznie z poprawką dwudziestą ósmą.

Bardzo proszę, Biuro Legislacyjne.

**Główny Specjalista do spraw Legislacji
w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu
Beata Mandyliś:**

Poprawka druga zmierza do wykreślenia z art. 3 ustępu 1, który wyłączał umowy najmu zwanego najmem okazjonalnym spod przepisów ustawy, to znaczy nie spod wszystkich, ale pozwalał nie stosować wszystkich przepisów ustawy w stosunku do umów najmu okazjonalnego w prywatnych lokalach, w stosunku do lokalu, którego właściciel przejściowo z niego nie korzysta. Dziękuję.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Strona rządowa, proszę.

**Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa
w Ministerstwie Infrastruktury
Zdzisław Żydak:**

Strona rządowa jest przeciwna tej poprawce. Chciałbym podkreślić, że najem okazjonalny, choć niezdefiniowany... My tu pokusiliśmy się na podstawie definicji przekazanej przez profesora Nazara z Lublina po trosze go zdefiniować. Najem okazjonalny funkcjonował przez sześć i pół roku i jego wyeliminowanie przez ustawę o ochronie praw lokatorów spowodowało zejście wynajmu do podziemia. Na szaro wynajmowanych jest około 90% lokali na wolnym rynku. Tak więc chcemy, żeby ci lokatorzy byli przede wszystkim chronieni przez kodeks cywilny, jak również, żeby to były umowy, od których jest odprowadzany podatek i budżet państwa na tym nie traci.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Czy są pytania?

Pozwolę sobie jedną uwagę zgłosić do tej poprawki, gdyż byłem jednym z jej autorów. Otóż ta poprawka eliminuje możliwość wynajmowania mieszkań bez ochrony, jaka należy się wszystkim tym, którzy wynajmują lokal na czas oznaczony bądź nieoznaczony. Utrzymanie tego zapisu, czyli innymi słowy nieskreślenie, spowoduje, że traci sens wynajem lokali na czas oznaczony. Wszyscy właściciele lokali będą wynajmowali według prawa opartego na kodeksie cywilnym, a nie prawa opartego na ochronie lokatorów zgodnie z tym, co jest głównym zamiarem tejże ustawy. Jest to duża furtka, poważna furtka i otwiera, delikatnie mówiąc, dziurę na wynajem w dowolny sposób.

Czy są inne pytania?

Strona rządowa.

**Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa
w Ministerstwie Infrastruktury
Zdzisław Żydak:**

Jeśli można uzupełnić. Najem okazjonalny należy rozumieć jako taką sytuację. Mam wolny pokój lub wolne mieszkanie, bo wyjeżdżam na pewien okres za granicę czy do innego miasta, ewentualnie w skrajnej sytuacji mam mieszkanie dla syna, a on się jeszcze nie ożenił i woli mieszkać ze mną. I to jest koniec najmu okazjonalnego. Od tego trzeba odróżnić najem komercyjny, kiedy mam kilka mieszkań i je wynajmuję. I to jest już inna ochrona i to są inne zasady.

Tu jest to, co – powtarzam – funkcjonowało przez sześć i pół roku pod rządami ustawy o najmie lokali mieszkalnych. Sytuacja ta budziła wątpliwości tylko o tyle, że w ustawie nie był zdefiniowany najem okazjonalny. Było krótko powiedziane, że ustawa o najmie lokali mieszkalnych nie dotyczy najmu okazjonalnego. Nie było mowy o tym, co poeta miał na myśli i w praktyce otwierało to wolny rynek mieszkań w części lub w całości niewykorzystywanych przez właścicieli prywatnych. Nie dotyczy to developerów, nie dotyczy to kamieniczników i tych, którzy wynajmują, można powiedzieć, profesjonalnie.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Panie Dyrektorze, była dyskusja na posiedzeniu senackiej Komisji Skarbu Państwa i Infrastruktury, po której ja miałem przeświadczenie – podobnie jak cała komisja – że przy nieskreśleniu tego zapisu znika pojęcie wynajmu na czas oznaczony. Ta forma traktowania wynajmu jako okazjonalny, gdzie nie jest definiowane czy to jest na tydzień, czy na dwa, czy na miesiąc, czy na pięć lat i pozostawienie tego zapisu otwiera furtkę do niekorzystania z wynajmu na czas oznaczony.

Jest pytanie.

Proszę bardzo, Panie Senatorze.

Senator Ryszard Matusiak:

Panie Przewodniczący, Panie Dyrektorze, ja pamiętam tę dyskusję, bo uczestniczyliśmy w tym posiedzeniu i było pytanie do pana ministra, czy to jest liberalizacja i

czy istnieje możliwość zamiany formy umów na tę formę, o której mówiliśmy. I muszę z przykrością powiedzieć, że pan minister na to odpowiedzi nie dał żadnej, jeżeli dobrze pamiętam, a raczej się w tej materii nie mylę. Ja zapytałem pana ministra, czy to nie powoduje głębokiej liberalizacji tej ustawy. Pan minister w swojej końcowej wypowiedzi potwierdził, że tak.

Ja bym bardzo prosił o wyjaśnienie tej sprawy. Skoro już tak pan dyrektor mówi, to jak zastąpić ten zapis tak, aby nie było możliwości nadużywania go przez wynajmującego? Bo ja się obawiam, że przy inteligencji naszych obywateli – a uznaję, że jesteśmy bardzo mądrym narodem – będzie możliwość nadmiernego wykorzystania tego zapisu. I to jest moja główna obawa i takie pytanie zadałem ministrowi. I jeszcze raz powtórzę, minister nie umiał na to odpowiedzieć, mówię to z przykrością.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Dziękuję bardzo.

Panie Dyrektorze, czy chciałby pan zabrać głos?

**Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa
w Ministerstwie Infrastruktury
Zdzisław Żydak:**

Chciałbym zabrać głos i przeprosić w imieniu ministra, który jest na posiedzeniu Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego, gdzie jest omawiana ważna ustawa o gospodarce przestrzennej i nie może tutaj się tłumaczyć z tego, co powiedział.

Chciałbym podkreślić, że rynek nie znosi próżni i ochrona lokatorów wprowadzona dwa i pół roku temu spowodowała, że po pierwsze zaczęto zawierać umowy użyczenia, a po drugie, większość mieszkań jest wynajmowana bez umowy. I jeżeli nie przywrócimy najmu okazjonalnego, to ten stan będzie się utrzymywać, bo właściciel pokoju, który zostanie wynajęty studentowi na kilka miesięcy...

I jeszcze tylko powiem na koniec, że źle jest odczytywany zapis ust. 1: „w razie oddania do użytkowania lokalu, z którego właściciel przejściowo nie korzysta w całości lub w części”. Tu chodzi o właściciela. Właściciel zawiera umowę z najemcą najczęściej na czas oznaczony, na pół roku, rok; to już jest decyzja stron, czy na krócej, czy na dłużej. Tak więc to właściciel przejściowo nie korzysta z tego lokalu. To nie odnosi się do lokatora.

(Przewodniczący Jerzy Suchański: Czy pojęcie „przejściowo” jest zdefiniowane? Co to znaczy, jaki to jest okres?)

Nie jest zdefiniowane.

(Przewodniczący Jerzy Suchański: Czy może być trzy lata?)

Może być trzy lata, może być pół roku. Myślę, że to nie ma znaczenia w tej sprawie. Tu chodzi o...

Przewodniczący Jerzy Suchański:

To dlaczego nie jest na czas oznaczony, tylko musi być ta forma przejściowa? Dlaczego nie może być na czas oznaczony? Proszę wyjaśnić, bo to jest chyba zasadnicza różnica. Dlaczego nie może być na czas oznaczony?

**Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa
w Ministerstwie Infrastruktury
Zdzisław Żydak:**

Chodzi o wynajęcie lokalu, z którego właściciel przejściowo nie korzysta. Właściciel, osoba fizyczna wyjeżdża na rok do innego miasta, przejściowo przez rok nie korzysta z tego lokalu i wynajmuje go na ten rok, czy na pół roku w zależności od tego, jak...

(Przewodniczący Jerzy Suchański: Panie Dyrektorze, dlaczego nie może wynajmując na czas oznaczony?)

Przecież może, właściciel może wynajmując na czas...

Przewodniczący Jerzy Suchański:

A dlaczego nikt z tego nie będzie korzystał? Po co państwo chcecie wprowadzić taką formę zapisu, która by obeszła to, co jest w ustawie, czyli wynajem na czas oznaczony? Ale na to za chwileczkę by pan odpowiedział.

Proszę bardzo, Pani Senator.

Senator Zdzisława Janowska:

Ja chciałabym pana ministra zapytać o to, co pan mówił o tym studencie, bo to jest właściwie najlepszy przykład. Jest wolny pokój i chcę go wynajmować studentowi. To ja nie mogę zawrzeć umowy na czas oznaczony ze studentem na ten lokal?

**Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa
w Ministerstwie Infrastruktury
Zdzisław Żydak:**

Jak najbardziej, Pani Senator, może pani. I to umożliwia teraz...

(Senator Zdzisława Janowska: No to po co ten przykład?)

Bo obecnie student zajmuje ten pokój bezumownie, bo jeżeli byłby to student złośliwy, to stałby się w ten sposób pełnowartościowym lokatorem, któremu przysługują wszystkie szykany itd.

(Senator Zdzisława Janowska: Czyli nie muszę zawierać umowy okazjonalnej, tylko mogę zawrzeć umowę na czas oznaczony.)

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Już, chwileczkę, Pani Senator, ja też tutaj jakby wprowadzam niepotrzebną nerwowość. Chodzi nam o wyjaśnienie sprawy. Na posiedzeniu Komisji Skarbu Państwa i Infrastruktury dyskutowaliśmy właśnie o tym, że to stwarza tego rodzaju furtkę, że właściciele przy niezdefiniowanym pojęciu okresu przejściowego będą wykorzystywać to w taki sposób, że będą zawierane umowy pod hasłem okazjonalnie, według kodeksu cywilnego, a nie zgodnie z ochroną lokatorów, o której pan mówi. I wtedy traci sens wynajem na czas oznaczony, bo wszyscy pójdą w tę furtkę wynajmu okazjonalnego. Proszę bardzo.

**Główny Specjalista do spraw Legislacji
w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu
Beata Mandylis:**

Nie wiem, czy wyjaśnię wiele spośród wątpliwości, które się pojawiły, ale chciałabym powiedzieć jedną rzecz. Przepis art. 3 ust. 1 ma takie znaczenie, że to nie umowy są zawierane na okres przejściowy. To są normalne umowy najmu na czas oznaczony. Chodzi o to, że okolicznością, która pozwala na zawarcie umowy najmu, o której mowa w art. 3 ust. 1, jest niekorzystanie przez właściciela w sposób przejściowy z jego lokalu.

I chodzi o to, żeby ten właściciel, który wynajmuje lokal na podstawie art. 3 ust. 1 nie był zobowiązany do spełniania wszystkich tych obowiązków, które wynikają z tej ustawy. Powiedzmy sobie szczerze, na właściciela jest tutaj nałożone bardzo wiele ciężkich obowiązków. I chodzi o to, żeby ci ludzie, którzy są właścicielami prywatnych mieszkań na przykład na mieście, mogli swobodnie na podstawie tego przepisu wynająć swój lokal, nie bojąc się, że później nie będą mogli wysiedlić tej osoby i że będą musieli zapewnić jej lokal zastępczy. Chodzi o to, żeby po prostu nie mieli związanych rąk tą osobą, tylko żeby mogli na podstawie art. 3 ust. 1 wynająć lokal i żeby nie bali się, że po roku ta osoba nie będzie się chciała wyprowadzić, bo powie: ja jestem chroniony tymi wszystkimi przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów. Dziękuję.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Oczywiście o to właśnie chodzi, tak.
Proszę bardzo, Panie Senatorze.

Senator Ryszard Matusiak:

Panie Przewodniczący! Panie Dyrektorze!

Nie wiem, czy dobrze będę zrozumiany. Prosiłbym Biuro Legislacyjne o skupienie się. Ja mam takie pytanie do pani. Rozumiem pani wypowiedź, tylko że ja wyraźnie zasugerowałem, iż nie wszyscy mogą to tak rozumieć i nie jest to do końca wyjaśnione w ustawie.

Pytanie mam takie. Czy w tym zapisie... Po tym, co pan dyrektor tu powiedział przychyliam się do tej okazjonalności, OK. Tylko czy nie powinno być tu zapisu uściślającego? Proszę mnie tutaj prostować i ewentualnie naprowadzać. Chodzi mi o to, żeby był jasny, deklaracyjny zapis, co to znaczy okazjonalnie, żeby było wyjaśnienie. Bo ta okazjonalność nie do końca mnie przekonuje, nie jestem przekonany, że ten zapis nie będzie nadużywany. Wie pani teraz, o co mi chodzi? Ja się tego boję. Proszę o uściślenie tego zapisu, żeby nie było możliwości wykorzystania żadnej furtki. Ten zapis powinien być rozszerzony. Nie mam w tej chwili koncepcji, jak winien być rozszerzony...

(Głos z sali: To nie jest na razie ten etap.)

Moment, moment, ja wyjaśnię dlaczego. Jeżeli on nie będzie czytelny w swoim zarysie... Bo on nie jest czytelny, muszę pani powiedzieć. Bo co to znaczy „okazjonalny”? Nie ma określonego czasu, trybu i sposobu. Kodeks cywilny mówi o zawarciu umowy, kodeks cywilny reguluje zasady zawarcia umowy. Ja nie mówię, że nie ma słuszności w tym pomysle wynajmu okazjonalnego, na rok czy na pół roku, jeśli właściciel wyjechał

itp. Tylko nie do końca jestem przekonany, czy to tak dobrze brzmi, czy nie będzie to nadmiernie wykorzystane. To mnie nie przekonuje, mimo wszystko. Dziękuję.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Dziękuję bardzo.

Za chwilę poddam to pod głosowanie, jeżeli wszystko jest jasne dla członków trzech komisji, jeśli wiedzą, o co dokładnie chodzi w tej poprawce. Czy wszystko jest jasne?

(Głos z sali: Tak.)

W takim razie, kto jest za przyjęciem poprawek drugiej i dwudziestej ósmej łącznie, proszę o podniesienie ręki. (6)

Kto jest przeciw? (10)

Kto się wstrzymał od głosu? (2)

Poprawki nie przeszły.

W tej sytuacji zgłaszam wniosek mniejszości. Proszę to zanotować.

Przechodzimy do poprawki trzeciej.

Proszę bardzo, Biuro Legislacyjne.

**Główny Specjalista do spraw Legislacji
w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu
Beata Mandylis:**

Poprawka trzecia będąca poprawką pana senatora Romaszewskiego zmierza do dodania w ustawie przepisu, który będzie uprawniał gminę do składania wniosków o otrzymanie dotacji celowych z budżetu państwa na zadania nakładane na gminę niniejszą ustawą. Dziękuję.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Przedstawiciel rządu, proszę bardzo.

**Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa
w Ministerstwie Infrastruktury
Zdzisław Żydak:**

Panie Przewodniczący! Szanowni Państwo!

Chciałbym podkreślić, że nad tą poprawką głosowano podczas drugiego czytania w Sejmie. Za było stu czterech posłów, przeciw – trzystu osiemnastu. Podstawowa sprawa to nałożenie na budżet państwa przyznawania dotacji celowej i w takiej sytuacji, zgodnie z ustawą o finansach publicznych – pani dyrektor Grzyb by to najlepiej powiedziała, ale nie chciałem jej tu dzisiaj ściągać – trzeba by wskazać źródła finansowania.

Chciałbym jednocześnie podkreślić, że bez tego dodanego zapisu w tym roku została uchwalona i weszła w życie ustawa o tak zwanym pilotażu. To jest nic innego jak dotacja w wysokości 50 milionów zł dla gmin, które podjęły budowę lokali socjalnych, domów dla bezdomnych i noclegowni.

Strona rządowa jest przeciwna tej poprawce. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Czy są pytania?

Proszę bardzo, pani senator Janowska.

Senator Zdzisława Janowska:

Panie Ministrze, myśmy na ten temat rozmawiali nie dalej jak wczoraj na posiedzeniu komisji. Przecież te 50 milionów zł to jest nic w skali potrzeb. Program pilotażowy jest programem, który rozwiązuje 0,5% albo 0,2% problemów. Dzisiaj zabierając głos w dyskusji mówiłam o ustawie, która ma chronić lokatorów i przydziela dodatkowe zadania gminom. Mianowicie gminy mają rekompensować czynsze właścicielom w sytuacji niemożliwości płacenia ich przez lokatora. Gminy mają dopłacać do domów opieki społecznej, gminy mają finansować oświatę, a likwidują szkoły.

I ta propozycja, być może bardzo rozległa, jest wsparciem dla gmin, bo to, co jest na papierze, pozostaje czymś zapisem. Gminy nie będą w stanie rzeczywiście realizować tego, co im w tej ustawie przekazujemy. A więc proszę tu ewentualnie pomóc i być może coś z tego wziąć, żeby jednak ta dotacja celowa trafiła do gmin jeszcze dzięki tej ustawie. Sądzę, że byłoby to korzystne przede wszystkim dla właścicieli domów. Bo co z tego, że będą mieć zapisane, że gmina będzie rekompensować, jeśli gmina tego w życiu nie zrobi. I zaczną się utarczki z biednym lokatorem.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Dziękuję bardzo.

Pan senator Zbyszko Piwoński, proszę.

Senator Zbyszko Piwoński:

Jest to zadanie własne gminy. Ja rozumiem sytuację, że gminy ciągle odczuwają niedobór środków, ale myślę, że to nie jest do regulowania tym dokumentem. To powinno być uwzględnione przy kolejnej nowelizacji ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego, a nie w tej ustawie.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Czy są pytania? Nie ma.

Kto jest za przyjęciem tej poprawki? (4)

Kto jest przeciw? (12)

Kto się wstrzymał od głosu? (3)

Poprawka nie uzyskała akceptacji.

Przechodzimy do poprawki czwartej.

Biuro Legislacyjne, proszę.

**Główny Specjalista do spraw Legislacji
w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu
Beata Mandylis:**

Bardzo bym prosiła pana senatora wnioskodawcę o uzupełnienie mojej wypowiedzi, gdyby uznał, że jest niepełna.

Biuro Legislacyjne uważa, że poprawka czwarta ma na celu doprecyzowanie zapisów dotyczących zawierania umów najmu, wskazanie, iż umowy takie nie mogą być krótsze niż na rok, iż nie mogą zawierać warunków rozwiązujących, klauzul waloryzacyjnych i że powinny być zawierane zawsze w pieniądzu polskim. Dziękuję.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Przedstawiciel rządu, proszę.

**Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa
w Ministerstwie Infrastruktury
Zdzisław Żydak:**

Panie Przewodniczący, Szanowni Państwo, przepis proponowany w poprawce czwartej jest to prawie dosłowne przywrócenie stanu prawnego, jaki funkcjonował od wejścia w życie ustawy o ochronie praw lokatorów do 15 lipca 2003 r., kiedy to przepis art. 5 został zmieniony na tak mniej więcej brzmiący: „umowa najmu może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony”. Przypomnę, że do 15 lipca 2003 r. w ust. 1 był zapis „na czas oznaczony, nie krótszy niż trzy lata”. Zmiana tego na jeden rok nic tu nie wnosi. Chciałbym podkreślić, że ten przepis przed małą nowelizacją był to przepis najczęściej krytykowany i jego zniesienie, można powiedzieć, zostało bardzo dobrze przyjęte zarówno przez stronę lokatorów, jak i właścicieli. Nad tym przepisem głosowano podczas drugiego czytania. Przeciw było trzystu dwudziestu posłów, za tylko stu. Dziękuję.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Czy są pytania?

(Wypowiedź poza mikrofonem)

Nie, nie wycofam tego wniosku. Uważam, że powinien zostać przyjęty, gdyż on w moim odczuciu ukróca trochę sprawy dla właścicieli lokali. Uważam, że powinno być jasno oznaczone, żeby nie było różnego kombinowania, że za ten okres uważa się rok, a nie tak jak było do tej pory trzy lata.

Pan dyrektor, proszę.

**Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa
w Ministerstwie Infrastruktury
Zdzisław Żydak:**

Chciałbym jednocześnie podkreślić, że wszystkie umowy najmu w zasobie komunalnym, z wyjątkiem umów najmu lokali socjalnych i lokali wynajmowanych na czas stosunku pracy, mogą być zawierane wyłącznie na czas nieoznaczony, natomiast jeśli chodzi o pozostały zasób, to pozostawiamy stronom sprawę określenia okresu, na jaki zawierana jest umowa, czy na czas oznaczony, czy na czas nieoznaczony.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Rozumiem.

Czy są pytania?

Poddaję poprawkę pod głosowanie.
Kto jest za przyjęciem tej poprawki, proszę o podniesienie ręki. (5)
Kto jest przeciw? (11)
Kto się wstrzymał od głosu? (3)
Poprawka nie uzyskała akceptacji.
Przechodzimy do rozpatrzenia poprawki ósmej.
Biuro Legislacyjne.

**Główny Specjalista do spraw Legislacji
w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu
Beata Mandylis:**

Poprawka ósma była przedstawiona przez Biuro Legislacyjne na posiedzeniu pierwszej komisji rozpatrującej ustawę. Biuro Legislacyjne na kolejnych posiedzeniach komisji nie popierało tej poprawki, ponieważ uznało wyjaśnienia ministerstwa, że niewątpliwie chodzi o stawki obowiązującego czynszu, za wystarczające. Dziękuję.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Dziękuję bardzo.
Kto z państwa senatorów chciałby zabrać głos? Nie ma.
Kto jest za przyjęciem tej poprawki, proszę o podniesienie ręki. (1)
Kto jest przeciw? (16)
Kto się wstrzymał od głosu? (2)
Poprawka nie uzyskała akceptacji.
Przechodzimy do rozpatrzenia poprawki dwunastej, nad którą należy głosować łącznie z poprawką piętnastą.
Proszę bardzo, Biuro Legislacyjne.

**Główny Specjalista do spraw Legislacji
w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu
Beata Mandylis:**

Poprawka dwunasta jest właściwie konsekwencją poprawki piętnastej. Jeżeli chodzi o zapis redakcyjny, to wygląda to inaczej, ale merytorycznie chodzi o to, że w art. 8a wprowadza się szczególny sposób postępowania w przypadku wprowadzania podwyżek stawek czynszów lub innych opłat za używanie lokalu. Art. 8a stanowi w ust. 4, że jeżeli podwyżka przekroczy w skali roku 3% wartości odtworzeniowej, to może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach, na pisemne żądanie będzie trzeba przedstawić przyczynę podwyżki, jej kalkulację, a zgodnie z ust. 5 jest możliwość wniesienia pozwu do sądu.

Przepis art. 8a jest ograniczony zapisem ust. 7 pkt 1, który mówi, że nie stosuje się go, jeżeli podwyżka nie przekracza 10% dotychczasowego czynszu. Czyli ta bariera 3% wartości odtworzeniowej nie jest istotna i przepisów ust. 1-6 nie stosuje się, jeżeli podwyżka nie przekracza w skali roku 10% dotychczasowego czynszu. Poprawka, którą zaproponowała komisja, poprawka piętnasta, stanowi, że podwyżka czynszu w ogóle nie może przekroczyć 10% dotychczasowego czynszu, jeżeli przekracza 3% wartości

odtworzeniowej. Czyli jest pewna sprzeczność pomiędzy art. 9 ust. 1 i 2, a art. 8a ust. 7 pkt 1. Gdyby wprowadzić oba, to by oznaczało, że właściwie nigdy nie mają zastosowania przepisy art. 8a ust. 1-6, dlatego, że podwyżka nigdy nie mogłaby przekroczyć tej bariery 10%. W związku z czym proponuje się, że jeżeli ma być przyjęte nowe brzmienie art. 9 ust. 1 i 2, to należy wykreślić pkt 1 z art. 8a i wówczas będzie on stosowany do wszystkich podwyżek, które przekraczają w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu, ale one nigdy nie będą mogły być wyższe niż 10% dotychczasowego czynszu albo dotychczasowych opłat za używanie lokalu. Dziękuję.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Pan dyrektor.

**Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa
w Ministerstwie Infrastruktury
Zdzisław Żydak:**

Panie Przewodniczący, Szanowni Państwo, strona rządowa jest przeciwna zarówno poprawce dwunastej, jak i piętnastej. Chciałbym wyjaśnić, że w aktualnym stanie prawnym właściciel może podwyższyć czynsz do 3% wartości odtworzeniowej. I wszyscy z tego prawa już korzystają. Ale to prawo przechodzi jakby na nowy rok. I strona rządowa w art. 8a zaproponowała, że jeżeli podwyżka czynszu będzie większa niż 10% czynszu dotychczasowego, to obowiązuje tryb skomplikowany, można tak powiedzieć, wypowiedzenie na co najmniej trzy miesiące, konieczność uzasadnienia podwyżki i jej wysokości, możliwość zakwestionowania zasadności podwyżki i zasadności jej wysokości przez lokatora. Spór rozstrzygają sądy, lokator jest chroniony, bo do czasu rozstrzygnięcia sporu płaci czynsz dotychczasowy. A bez tych szykan jest pozostawiona podwyżka do 10% czynszu dotychczasowego, jeżeli on przekracza 3% wartości odtworzeniowej, czyli krótko mówiąc, do 3,3% wartości odtworzeniowej. I tutaj jest wypowiedzenie tylko na miesiąc, bez potrzeby uzasadniania podwyżki.

Ustawa z 19 listopada stanowi kompleks, tryb uproszczony do 10%, bez szykan, a w sytuacjach uzasadnionych stanem technicznym budynku, nawet jeśli się lokatorzy na to zgodzą... Bo zakładamy od razu, że lokatorzy na podwyżkę 15% się nie zgodzą i tutaj nawet nie może być takiej podwyżki. Ale widząc potrzebę remontu dachu czy innego, bo im za kołnierz kapie, lokatorzy prawdopodobnie mogą się na to zgodzić. Dajmy im tę możliwość. Strona rządowa jest przeciwko poprawce dwunastej i piętnastej.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Dziękuję bardzo.

Czy są pytania? Nie ma.

Przechodzimy do głosowania.

Kto jest za przyjęciem poprawki dwunastej i piętnastej, proszę o podniesienie ręki? (11)

Kto jest przeciw? (3)

Kto się wstrzymał od głosu? (5)

Poprawka uzyskała akceptację.

Przechodzimy do rozpatrzenia poprawki trzynastej, nad którą będziemy głosować łącznie z poprawką dwudziestą dziewiątą.

Biuro Legislacyjne, proszę bardzo.

**Główny Specjalista do spraw Legislacji
w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu
Beata Mandylis:**

Celem poprawki trzynastej, której konsekwencja jest w poprawce dwudziestej dziewiątej, jest wykreślenie pktu 3 z art. 8a. Pkt 3 stanowi, iż te wszystkie procedury związane z podwyższaniem czynszu nie będą się stosowały do lokali niewchodzących w skład publicznego zasobu, czyli nie będą się stosowały do prywatnych mieszkań. Czyli w prywatnych mieszkaniach będzie można podwyższać czynsz bez zastosowania art. 8 ust. 1-6, z wyjątkiem lokali wynajmowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe. Czyli w spółdzielniach mieszkaniowych będą te przepisy jednak obowiązywały, natomiast w prywatnych kamienicach nie będą.

To zastrzeżenie odnosi się do zmiany w art. 4. Dlaczego? Dlatego, że art. 4 dotychczas stanowił, iż przepisu art. 8a, czyli tego przepisu o szczególnych zasadach podwyższania czynszu, nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Czyli stosowałoby się to tylko do nowo zawieranych umów, według tego jak projekt stanowi, a obecnie wykreśla się to, wobec czego ten przepis stosowałoby się do wszystkich umów, również w zasobie niepublicznym. Dziękuję.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Dziękuję bardzo.

Pan dyrektor.

**Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa
w Ministerstwie Infrastruktury
Zdzisław Żydak:**

Ta propozycja wyłączenia nowych umów najmu w zasobie niepublicznym ma na celu zachęcenie developerów i osób fizycznych do tego, żeby zainwestowali w budowę mieszkań na wynajem, mając świadomość, że będą te mieszkania mogły być wynajmowane za czynsz regulowany tylko w ten sposób, że jego podwyżki nie będą mogły następować częściej niż co sześć miesięcy, tak jak jest teraz w wielu przypadkach na tak zwanym wolnym rynku.

I stąd takie zróżnicowanie sytuacji lokatorów, którzy teraz mają umowy najmu i tych, którzy po 1 stycznia będą mieli do wyboru: ustawić się w kolejce do gminy, TBS, spółdzielni mieszkaniowej po najem, czy iść do developera, do prywatnego właściciela, który ma opróżnione mieszkanie i ryzykować, że ten czynsz będzie wolnorynkowy, z tym ograniczeniem. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Rozumiem, że strona rządowa jest przeciwna tym poprawkom, tak?

(Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa w Ministerstwie Infrastruktury Zdzisław Żydak: Oczywiście.)

Czy są pytania?

Kto jest za przyjęciem poprawek trzynastej i dwudziestej dziewiątej, które wykluczają przyjęcie poprawki czternastej, proszę o podniesienie ręki. (8)

Kto jest przeciw? (6)

Kto się wstrzymał od głosu? (7)

Poprawki uzyskały akceptację.

Przechodzimy do rozpatrzenia poprawki szesnastej.

Biuro Legislacyjne, proszę.

(*Głos z sali: Czternasta odpada.*)

**Główny Specjalista do spraw Legislacji
w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu
Beata Mandylis:**

Przyjęcie poprawki trzynastej wykluczyło głosowanie nad poprawką czternastą.

Poprawka szesnasta jest poprawką pana senatora Jurgiela. Jest to poprawka, która ma na celu umożliwienie lokatorowi, który znajduje się w sytuacji takiej, że przekazuje właścicielowi opłaty niezależne od właściciela, czyli za prąd, gaz, za usuwanie odpadów, odprowadza te pieniądze właścicielowi, natomiast właściciel nie opłaca tych wszystkich opłat, w związku z czym przedsiębiorstwo energetyczne zamierza wstrzymać lub wstrzymuje dostawę paliw i wszystkich tych świadczeń. Ten przepis jest taki szczególnie, bo on stanowi, że przedsiębiorstwo jest zobowiązane na żądanie lokatora wypowiedzieć umowę co do części lub całości z właścicielem, zawrzeć umowę z lokatorem i zainstalować niezbędne urządzenia pomiarowe umożliwiające indywidualne rozliczanie lokatora z dokonanych dostaw.

Biuro Legislacyjne dostrzega bardzo wiele wątpliwości co do tej poprawki. Już abstrahując od swobody zawierania umów, obciąża się tutaj przedsiębiorstwa obowiązkiem instalowania niezbędnych urządzeń pomiarowych umożliwiających rozliczenie lokatora. Jest bardzo wątpliwe kto powinien ponosić koszty instalowania takich urządzeń, czy lokator, czy właściciel, czy to przedsiębiorstwo. To jest nierozwiązane w tym przepisie.

Nie mówiąc już o stronie redakcyjnej, bo gdyby państwo senatorowie wyrazili zgodę... Biuro Legislacyjne dostrzega tutaj również pewne nieścisłości, bo jest tu mowa o przedsiębiorstwie energetycznym zajmującym się przesyłaniem, dystrybucją paliw gazowych lub ciepła. To chyba nie jest tak. Poza tym to nie przedsiębiorstwa energetyczne zajmują się odbiorem nieczystości. Tutaj należałoby tę poprawkę doprecyzować. Dziękuję.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Czy jest na sali pan senator Jurgiel? Nieobecny. W związku z tym nie będzie mógł zmienić, ewentualnie uzupełnić tej poprawki. Rzeczywiście to jest poprawka tego rodzaju.

Proszę bardzo, Panie Dyrektorze.

**Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa
w Ministerstwie Infrastruktury
Zdzisław Żydak:**

Chciałbym powiedzieć, że ta poprawka była już proponowana. Była to poprawka PiS, odrzucona przy trzystu piętnastu głosach przeciw...

(*Wypowiedzi w tle nagrania*)

Chciałbym powiedzieć, że strona rządowa jest jej zdecydowanie przeciwna. Te sprawy regulowane są przepisami innych ustaw. Zasady zaopatrzenia zbiorowego w wodę, dostarczania paliw gazowych, prawa energetycznego... Można powiedzieć, że pod względem i legislacyjnym i budowlanym – zainstalowanie tych liczników itd. – jest to praktycznie nie do zrealizowania. Aczkolwiek intencja jest słuszna. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Dziękuję bardzo.

Kto jest za przyjęciem tej poprawki? (0)

Kto jest przeciw? (17)

Kto się wstrzymał od głosu? (3)

Poprawka nie uzyskała akceptacji.

Przechodzimy do rozpatrzenia poprawki osiemnastej.

Biuro Legislacyjne, proszę bardzo.

**Główny Specjalista do spraw Legislacji
w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu
Beata Mandylis:**

To jest poprawka, która dotyczy szczególnych zasad wypowiedzienia stosunku prawnego, stosunku najmu przez właściciela osobom, które ukończyły siedemdziesiąty piąty rok życia, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i nie mają osób, które są zobowiązane do świadczeń alimentacyjnych wobec nich. Przepis stanowi, że osoby te mogłyby dożywotnio przebywać w zajmowanym lokalu, ponieważ wypowiedzenie stałoby się skuteczne dopiero z chwilą ich śmierci. Dziękuję.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Strona rządowa?

**Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa
w Ministerstwie Infrastruktury
Zdzisław Żydak:**

Jesteśmy przeciw. Poprawka wraca, była odrzucona podczas drugiego czytania. Krótko mówiąc, wypowiedzenie z ust. 5 dotyczy wypowiedzenia, kiedy właścicielem jest osoba fizyczna, która wypowiada najem na trzy lata, ponieważ ona sama lub bliskie osoby dorosłe zamierzają zamieszkać w tym lokalu. W tej sytuacji najemca mieszkałby w lokalu dożywotnio, a może to być siedemdziesięciosześcioletnia bardzo bogata kobieta zajmująca stumetrowe mieszkanie i właściciel nie będzie miał możliwości zajęcia tego mieszkania, a ona przeniesienia się do mieszkania odpowiedniego. To jest bardzo duże ograniczenie praw właścicielskich, nie mówiąc już o wątpliwości co do samego wieku siedemdziesięciu pięciu lat.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Ta poprawka również była dyskutowana na posiedzeniu Komisji Skarbu Państwa i Infrastruktury i uzyskała pełne poparcie ze względu na ochronę ludzi, którzy

mają ukończone siedemdziesiąt pięć lat i nie mają gdzie pójść, gdzie zamieszkać, nie ma kto na nich płacić dodatkowych świadczeń alimentacyjnych, a wypowiedzenie następuje wskutek polepszenia przez właściciela lub jego rodzinę, jeśli tak można określić, stanu zamieszkania.

Siedemdziesiąt pięć lat nie wzięło się, powiem delikatnie, z powietrza. Występuje na przykład dodatek pielęgnacyjny dla osób siedemdziesięcioletnich. Nikomu nie życzę, żeby miał tego rodzaju problemy w tym wieku.

Czy są pytania? Nie ma.

Kto jest za przyjęciem tej poprawki, proszę o podniesienie ręki. (16)

Kto jest przeciw? (0)

Kto się wstrzymał od głosu? (6)

Poprawka uzyskała akceptację.

Przechodzimy do poprawki dziewiętnastej.

Biuro Legislacyjne, proszę bardzo.

**Główny Specjalista do spraw Legislacji
w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu
Beata Mandylis:**

Poprawka pani senator Liszcz, poprawka dziewiętnasta zmierza do tego, aby przedłużyć okres ochronny dla osób wskazanych w pkt 1, czyli kobiet w ciąży, o okres sześciu miesięcy po urodzeniu dziecka. Dziękuję.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Strona rządowa.

**Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa
w Ministerstwie Infrastruktury
Zdzisław Żydak:**

Panie Przewodniczący, Szanowni Państwo, nie ma potrzeby dodawania tego zapisu „i w okresie sześciu miesięcy po urodzeniu dziecka”. Chodzi o sytuację, kiedy sąd musi przyznać lokal socjalny. Musi go przyznać kobiecie w ciąży, małoletniemu, niepełnosprawnemu oraz sprawującemu nad taką osobą opiekę. Jeżeli kobieta urodziła, to ma małoletniego, którym się opiekuje i w związku z tym sąd musi przyznać lokal socjalny takiej kobiecie z dzieckiem.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Biuro Legislacyjne.

**Główny Specjalista do spraw Legislacji
w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu
Beata Mandylis:**

Zgadzam się z wywozem ministerstwa. Rzeczywiście w pkt 2 znajduje się małoletni i osoba sprawująca opiekę nad nim. Dziękuję.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Dziękuję bardzo.
Czy są pytania?
Proszę bardzo, pani senator Janowska.

Senator Zdzisława Janowska:

Duży autorytet pani Liszcz sprawia, że nie mogę pojąć, że ona o tym nie wiedziała. Czy na pewno jesteście pewni, że ona jako prawniczka popełniła błąd?

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Pani Senator, autorytety nas wszystkich są takie same jak autorytet pani senator Liszcz.

Kto jest za przyjęciem tej poprawki, proszę o podniesienie ręki. (5)

Kto jest przeciw? (12)

Kto się wstrzymał od głosu? (4)

Poprawka nie uzyskała akceptacji.

Przechodzimy do rozpatrzenia poprawki dwudziestej.

Biuro Legislacyjne.

**Główny Specjalista do spraw Legislacji
w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu
Beata Mandyliś:**

Poprawka dwudziesta. Te poprawki są od siebie niezależne. One wszystkie dotyczą grupy osób, które są chronione w art. 14 ust. 4. Chodzi o te osoby, w stosunku do których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, czyli sąd ma obowiązek orzec, że te osoby mają prawo do lokalu socjalnego. Po prostu nie można ich wyrzucić, że tak powiem, na bruk, ani nawet do pomieszczenia tymczasowego, tylko powinny mieć uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Poprawka dwudziesta dotycząca skreślenia lit. a odnosi się do zmiany wprowadzonej w pkt 5. I cóż, muszę powiedzieć szczerze, że nie słuchałam wyводу pani senator Liszcz, jaka jest różnica pomiędzy osobą bezrobotną, a osobą posiadającą status bezrobotnego. Myślę, że pan dyrektor z ministerstwa państwu senatorom to objaśni. Dziękuję.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Dziękuję bardzo.
Panie Dyrektorze, proszę.

**Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa
w Ministerstwie Infrastruktury
Zdzisław Żydak:**

Chciałbym podkreślić, że poprawka została zgłoszona nie w projekcie rządowym, ale już potem przez SdPI. I zamieniono bezrobotnego na osobę posiadającą status bezrobotnego, zawężając w ten sposób grupę osób, którym sąd musi przyznać lokal socjalny orzekając o eksmisji. Była mowa o bezrobotnym, a teraz jest o osobie posia-

dającej status bezrobotnego. Zacytuje fragment ustawy o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy z 20 kwietnia 2004 r.

(Przewodniczący Jerzy Suchański: Panie Dyrektorze, prosba o wyjaśnienie różnicy, nam chodziło o różnicę.)

Otóż „bezrobotny” jest to szersze pojęcie. Starosta może pozbawić statusu bezrobotnego osobę, która nie spełnia warunków definicji bezrobotnego, otrzymała pożyczkę z PFRON, odmówiła bez uzasadnionej przyczyny przyjęcia propozycji odpowiedniego zatrudnienia, nie stawiała się w powiatowym urzędzie pracy, odmówiła poddania się badaniom lekarskim lub psychologicznym, w skrócie. Czyli starosta może z szerszego obszaru bezrobotnych pozbawić niektóre osoby tego statusu. I tutaj można powiedzieć, że to dyscyplinuje bezrobotnych i ogranicza grupę uprawnionych.

(Przewodniczący Jerzy Suchański: Jakie jest stanowisko strony rządowej?)

Strona rządowa poparła wprowadzenie określenia „osoba posiadająca status bezrobotnego”, czyli jesteśmy przeciwko skreśleniu lit. a, przeciwko poprawce.

Przewodniczący Jerzy Suchański

Czy są pytania?

Kto jest za przyjęciem poprawki dwudziestej, proszę o podniesienie ręki. (5)

Kto jest przeciw? (9)

Kto się wstrzymał od głosu? (5)

Poprawka nie uzyskała akceptacji.

Przechodzimy do poprawki dwudziestej pierwszej.

Biuro Legislacyjne.

Główny Specjalista do spraw Legislacji w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu Beata Mandyliś:

Poprawka dwudziesta pierwsza to kolejna zmiana do art. 14. W pkt 13 lit. b jest taki zapis, że sąd może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, jeżeli nakazanie opróżnienia następuje z przyczyn, o których mowa w art. 13. W art. 13 jest zapisane, że jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc korzystanie z innych lokali uciążliwym, to można wytoczyć powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu, czyli eksmisję tej osoby. I tutaj, w tym przepisie, wskazuje się, jaka będzie konsekwencja wykreślenia tego przepisu, że jeżeli zachodzą na przykład przesłanki z art. 13 sąd nie będzie mógł orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Dziękuję.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Strona rządowa.

Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa w Ministerstwie Infrastruktury Zdzisław Żydak:

Może zacznę od początku. Lokatorem jest bezrobotny, czy – w przyszłości – posiadający status bezrobotnego albo kobieta w ciąży, która według art. 13 wykracza w sposób

rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu. Sprawa trafia do sądu, sąd nakazuje opróżnienie lokalu i w dotychczasowym stanie prawnym, jeżeli to była kobieta w ciąży, bezrobotny, emeryt itd., to na podstawie art. 14 ust. 4 sąd musiał przyznać lokal socjalny.

Skreśliliśmy wyrazy „z zastrzeżeniem ust. 4”, więc teraz należy to do decyzji sądu. Sąd może przyznać lokal socjalny, ale nie musi, jeżeli nastąpiło wypowiedzenie czy rozwiązanie umowy z tytułu art. 13, czyli z powodu rażącego, uporczywego zachowania przeciw porządkowi. Jest to propozycja profesora Nazara z Lublina, który uważał, że nie można narzucać sądowi w takiej sytuacji obowiązku przyznania lokalu socjalnego, jeżeli nakazanie opróżnienia lokalu nastąpiło z takich przyczyn.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Dziękuję bardzo.

Czy są pytania? Wszystko jest jasne.

W takim razie kto jest za przyjęciem tej poprawki, proszę o podniesienie ręki. (0)

Kto jest przeciw? (14)

Kto się wstrzymał od głosu? (6)

Poprawka nie uzyskała akceptacji.

Przechodzimy do poprawki dwudziestej drugiej.

Biuro Legislacyjne.

**Główny Specjalista do spraw Legislacji
w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu
Beata Mandylis:**

Poprawka dwudziesta druga dotyczy wykreślenia litery „c” w pktcie 13. Lit. c zawiera nowy ust. 7, który mówi o tym, że przepisu ust. 4, czyli tego przepisu ochronnego, nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny w prywatnych zasobach lokalowych, z wyjątkiem spółdzielni mieszkaniowych bądź towarzystw budownictwa społecznego. Dziękuję.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Strona rządowa.

**Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa
w Ministerstwie Infrastruktury
Zdzisław Żydak:**

Strona rządowa jest za odrzuceniem tej poprawki. Chciałbym podkreślić, że sąd zawsze może przyznać lokal socjalny, a w niektórych przypadkach musi. Tu pozostaje sytuacja, że sąd będzie mógł przyznać lokal socjalny, ale nie będzie musiał przyznać lokali socjalnych osobom, które po 1 stycznia zawrą umowy najmu w niepublicznym zasobie, z wyjątkiem TBS, spółdzielni mieszkaniowych i lokali komunalnych, publicznych.

Chciałby tu jeszcze dodać, że już nie ma eksmisji na bruk. Kodeks postępowania cywilnego wprowadził art. 1046 i może być przez komornika wykonana eksmisja, ale musi to być przynajmniej tak zwane tymczasowe pomieszczenie. Stąd możliwość takiego zróżnicowania. Rząd podtrzymuje wniosek o odrzucenie.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Dziękuję bardzo.

Czy są pytania?

Proszę bardzo, pan senator Ryszard Matusiak.

Senator Ryszard Matusiak:

Ja mam pytanie. Czy mam rozumieć, że ten zapis nie będzie obowiązywał w przypadku umów zawartych do końca tego roku?

**Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa
w Ministerstwie Infrastruktury
Zdzisław Żydak:**

Tak.

(*Senator Ryszard Matusiak: Dziękuję.*)

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Wszystko jasne?

Kto jest za przyjęciem poprawki dwudziestej drugiej, proszę o podniesienie ręki. (0)

Kto jest przeciw? (15)

Kto się wstrzymał od głosu? (5)

Poprawka nie uzyskała akceptacji komisji.

Przechodzimy do rozpatrzenia poprawki dwudziestej trzeciej.

Biuro Legislacyjne, proszę bardzo.

**Główny Specjalista do spraw Legislacji
w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu
Beata Mandylis:**

Istotą poprawki dwudziestej trzeciej są wprowadzane w tej poprawce na końcu ust. 5 i 6, ponieważ ust. 3 i 4 są już zawarte w ustawie, którą macie państwo przed sobą. Nowe są ust. 5 i 6, w których jest zapisane, że gmina jest obowiązana wypłacać właścicielowi lokalu odszkodowanie, jeżeli niemożliwe jest ściąganie tych kwot w drodze egzekucji przez komornika, a dana osoba nadal zamieszkuje lokal. Dziękuję.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Strona rządowa.

**Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa
w Ministerstwie Infrastruktury
Zdzisław Żydak:**

Strona rządowa jest przeciwna tej poprawce. Przedstawię mniej więcej na czym ona polega. Właściciel wypowiedza umowę, upływa termin wypowiedzenia, były loka-

tor nie wyprowadza się, właściciel musi udać się do sądu po nakaz opróżnienia lokalu, czyli eksmisję. I na tym etapie sąd przyznaje prawo do lokalu socjalnego lub nie przyznaje tego prawa. Zakładając, że sąd przyznaje prawo do lokalu socjalnego, były lokator nie płaci czynszu, bo już nie ma stosunku najmu, płaci odszkodowanie – to jest *ersatz* czynszu – w wysokości czynszu dotychczasowego. Za to mieszkanie na wolnym rynku właściciel mógłby uzyskać powiedzmy 500 zł, a były lokator płaci mu 100 zł, więc właściciel ma roszczenie do gminy o pokrycie tej różnicy 400 zł. To jest według aktualnego stanu prawnego od 2002 r.

Propozycja polega na tym, żeby roszczenie było również i do tych 100 zł, które powinien płacić ten były lokator, a ściągnięcie tej należności w drodze egzekucji przez komornika było niemożliwe. W związku z tym jest to dodatkowe obciążenie dla gmin. Powiem więcej, jest to możliwość nadużyć, fikcyjnych umów, których konsekwencje będą w całości pokrywane przez gminę. Biorę pierwszego bezrobotnego, zawieram z nim umowę najmu, po pierwszym wpłaceniu on przestaje płacić, idę do sądu, dostaję eksmisję, prawo do lokalu socjalnego i od gminy mogę dostawać zwrot całych kosztów. To tak pokrótce.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Dziękuję bardzo.

Pan senator Plewa chciałby zabrać głos? Proszę.

Senator Sergiusz Plewa:

Popieram poprawkę i proszę państwa o poparcie. Dziękuję.

Przewodniczący Jerzy Suchański:

Wszystko jest jasne dla senatorów?

Kto jest za przyjęciem poprawki dwudziestej trzeciej, proszę o podniesienie ręki. (5)

Kto jest przeciw? (11)

Kto się wstrzymał od głosu? (4)

Poprawka nie uzyskała akceptacji komisji.

Poprawka dwudziesta ósma została już przegłosowana.

(Wypowiedzi w tle nagrania)

Nie ma potrzeby głosowania nad całością.

Sprawozdawcą połączonych komisji jest pan senator Lubiński.

(Senator Mirosław Lubiński: Dziękuję bardzo, Panie Przewodniczący i Pani Przewodnicząca.)

Na tym zamykamy wspólne posiedzenie komisji.

(Koniec posiedzenia o godzinie 19 minut 50)

Kancelaria Senatu

Opracowanie: Dorota Wideńska

Publikacja: Biuro Prac Senackich, Dział Stenogramów

Druk: Biuro Administracyjne, Dział Wydawniczy

Nakład: 7 egz.

ISSN 1643-2851