



MINISTER INFRASTRUKTURY

BS-WUZ-053-K-156/11/1088

Warszawa, dnia 15 kwietnia 2011 r.
p. J. Kiciński
SEKRETARIAT
Biura Prac Senackich
wpłynęło dn. 15.04.11
nr. 3472 podpis. [signature]
GABINET MARSZAŁKA SENATU
wpłynęło dn. 15.04.11.
nr. 1844 podpis. [signature]

**Pan
Bogdan Borusewicz
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej**

[signature]

odpowiadając na oświadczenie Pana Senatora Zbigniewa Cichonia złożone podczas 73 posiedzenia Senatu RP w dniu 31 marca 2011 r. przedstawiam następujące stanowisko.

Z dniem 1 stycznia 2007 r. tj. dniem wejścia w życie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2006 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 249, poz. 1833) uległy zmianie zasady dotyczące podwyżek wysokości czynszu.

Aktualnie zgodnie z art. 8a ust. 2 ww. ustawy termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy.

Natomiast zgodnie z art. 8 ust. 4 podwyżka w wyniku której wysokość czynszu przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej, może nastąpić w uzasadnionych przypadkach. Na pisemne żądanie lokatora właściciel, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.

Jeżeli właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk, wówczas podwyżkę pozwalającą na osiągnięcie tego poziomu uważa się za uzasadnioną, o ile mieści się w granicach określonych w ust. 4b.

Stanowi on, iż podwyższając czynsz właściciel może ustalić:

- 1) zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż:
 - a) 1,5% nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu lub
 - b) 10% nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenia istniejącego lokalu zwiększającego jego wartość użytkową
- aż do ich pełnego zwrotu
- 2) godziwy zysk.

Należy dodać, iż zgodnie z art. 8 ust. 4e podwyżkę czynszu w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, uważa się za uzasadnioną. Średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku

jest ogłaszany, w formie komunikatu, przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

W ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia lokator może:

1) odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal, z upływem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 2, albo

2) zakwestionować podwyżkę, o której mowa w ust. 4, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości: udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu (art. 8 ust. 5).

Natomiast podwyżka w wyniku której wysokość czynszu nie przekroczy w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w dowolnej wysokości.

Należy także wyjaśnić, iż uregulowania prawne w zakresie podwyżek czynszu wprowadzone ustawą z dnia 15 grudnia 2006 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego mają przede wszystkim na celu uwzględnienie wyroków Trybunału Konstytucyjnego: z dnia 19 kwietnia 2005 r. sygn. akt K 4/05 (Dz. U. z 2005 r. Nr 69, poz. 626), z dnia 17 maja 2006 r. sygn. akt K 33/05 (Dz. U. z 2006 r. Nr 86, poz. 602) oraz uwag Trybunału zawartych w postanowieniu z dnia 29 czerwca 2005 r. sygn. akt S 1/05.

M.in. w wyroku TK z dnia 19 kwietnia 2005 r. w uzasadnieniu znajdują się następujące stwierdzenia: *„Winny one (czynsze) zapewnić wynajmującemu właścicielowi pokrycie kosztów eksploatacji i remontu budynku, ale także zwrot wyłożonego kapitału (amortyzacja) oraz godziwy zysk, ponieważ przepisy ustawowe nie mogą niweczyć jednego z podstawowych uprawnień składających się na treść prawa własności, jakim jest pobieranie pożytków z własności (por. wyrok o sygn. SK 9/98, s. 411).*

Przyjęte rozwiązanie w zakresie podwyżek czynszów jest również zgodne z wyrokiem Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w Strasburgu w sprawie Hutten-Czapska przeciwko Polsce wydanym w dniu 19 czerwca 2006 r. W wyroku tym Trybunał orzekł, że Polska poprzez utrzymywanie regulacji ograniczających prawa właścicieli naruszyła art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności (tj. prawo własności).

Zasady dotyczące podwyżek czynszów, o których mowa wyżej dotyczą wszystkich najemców bez względu na to, kto jest właścicielem lokalu, zatem także najemców w zasobach mieszkaniowych gmin.

Ponadto zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w przypadku mieszkań należących do gminy obowiązują dodatkowe zasady tj. przy ustalaniu stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali należy uwzględnić czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenia budynku;
- 2) położenia lokalu w budynku;
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku).

Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, o których mowa wyżej ustala wójt, burmistrz lub prezydent miasta wg zasad polityki czynszowej określonej w uchwale rady gminy (art. 8 pkt 1 i art. 21 ust. 2 pkt 4).

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów,... wójt, burmistrz lub prezydent miasta na wniosek najemcy, w oparciu o postanowienia odpowiednio uchwały organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego, może stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale odpowiedniego organu. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

Jednocześnie uprzejmie informuję Pana Marszałka, że w celu ochrony lokatorów, w tym zwłaszcza znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej, wprowadzono obligatoryjny system dodatków mieszkaniowych.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734, z późn. zm.), obowiązującymi od dnia 1 stycznia 2002 r., uprawnienia do dodatków mieszkaniowych przysługują osobom spełniającym równocześnie kilka kryteriów:

1. posiadającym tytuł prawny do zajmowanego mieszkania (najemcy, członkowie spółdzielni mieszkaniowych, właściciele mieszkań i domów jednorodzinnych) lub uprawnienia do lokalu zamiennego lub socjalnego;

2. których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego, nie przekracza 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% w gospodarstwie wieloosobowym. W przypadku gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego jest wyższy od określonego wyżej, a kwota nadwyżki nie przekracza wysokości dodatku mieszkaniowego, należny dodatek obniża się o tę kwotę;

3. zajmowany lokal mieszkalny nie jest za duży w stosunku do liczby osób tzn. jeżeli powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu nie przekracza powierzchni normatywnej o więcej niż 30%.

Dodatek mieszkaniowy stanowi różnicę pomiędzy wydatkami mieszkaniowymi przypadającymi na normatywną powierzchnię użytkową zajmowanego lokalu mieszkalnego a określoną częścią dochodów gospodarstwa domowego.

Wydatkami są świadczenia okresowe ponoszone przez gospodarstwo domowe w związku z zajmowaniem lokalu mieszkalnego w tym:

- 1) czynsz,
- 2) opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale mieszkalne w spółdzielni mieszkaniowej,
- 3) zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną,
- 4) odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,
- 5) inne niż wymienione w pkt 1-4 opłaty za używanie lokalu mieszkalnego,
- 6) opłaty za energię cieplną, wodę, odbiór nieczystości stałych i płynnych.

Wg danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2009 r. liczba gospodarstw domowych otrzymujących co miesiąc dodatek mieszkaniowy wynosiła 415 tysięcy, przy średniej kwocie tego dodatku 162 zł.

Odpowiadając na propozycję Pana Senatora Zbigniewa Cichonia zawartą w oświadczeniu wymienionym na wstępie uprzejmie informuję Pana Marszałka, że nie znajduję podstaw do odmiennego uregulowania podwyżek czynszu dla omawianej grupy najemców, bowiem byłyby one niezgodne z Konstytucją RP.

Do wiadomości:

1. Departament Spraw Parlamentarnych
w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów

2. Biuro Ministra

BM-1ej-0701-744/2011

2 *powstał*

[Signature]

Z upoważnienia
MINISTRA INFRASTRUKTURY

Prof. Syczeń
Podsekretarz Stanu