

## USTAWA

z dnia ..... 2009 r.

o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw.<sup>1)</sup>

**Art. 1.** W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.<sup>2)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2 ust. 1 dodaje się pkt 13 w brzmieniu:

„13) najmie okazjonalnym lokalu – należy przez to rozumieć oddanie, na podstawie umowy o najem okazjonalny lokalu, do używania lokal, którego właściciel, będący osobą fizyczną, nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali.”;

2) w art. 3 uchyla się ust. 1;

3) po rozdziale 2 dodaje się rozdział 2a w brzmieniu:

### „Rozdział 2a Najem okazjonalny lokalu

Art. 19a.1. Umowa o najem okazjonalny lokalu może być zawarta wyłącznie na czas oznaczony, nie dłuższy niż dziesięć lat.

2. Umowa o najem okazjonalny lokalu zawiera w szczególności:

1) oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy o najem okazjonalny lokalu w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19d ust. 2;

2) wskazanie przez najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu, z zastrzeżeniem ust. 4.

3. Do umowy, o której mowa w ust. 1, dołącza się oświadczenie z notarialnie poświadczonym podpisem właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokali, o których mowa w ust. 2 pkt 2 i ust. 4, o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących, w lokalu wskazanym w oświadczeniu.

4. W razie utraty możliwości zamieszkania w lokalu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, najemca jest obowiązany w terminie siedmiu dni od dnia powzięcia wiadomości o tym zdarzeniu wskazać inny lokal, w którym mógłby zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu oraz przedstawić oświadczenie, o którym mowa w ust. 3, pod rygorem wypowiedzenia umowy, o którym mowa w art. 19d ust. 5.

5. Zawarcie umowy o najem okazjonalny lokalu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu okazjonalnego lokalu przysługujących właścicielowi w dniu opróżnienia lokalu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy o najem okazjonalny lokalu.

---

<sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się: ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego i ustawę z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833 oraz z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218.

6. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności właściciela, o których mowa w ust. 5.
7. Umowa o najem okazjonalny lokalu oraz zmiany tej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
8. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy oświadczeniu, o którym mowa w art. 19a ust. 2 pkt 1, wynosi nie więcej niż 1/5 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679, z późn. zm.<sup>3)</sup>).

Art. 19b.1. Właściciel zgłasza zawarcie umowy o najem okazjonalny lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania właściciela, w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu.

2. Na żądanie najemcy właściciel ma obowiązek przedstawić potwierdzenie zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1.
3. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 1, nie stosuje się przepisów: art. 19c i art. 19d ustawy oraz art. 1046 § 4<sup>1</sup> Kodeksu postępowania cywilnego.

Art. 19c.1. Z tytułu najmu okazjonalnego lokalu, oprócz czynszu, właściciel pobiera jedynie opłaty niezależne od właściciela, chyba że umowa stanowi inaczej.

2. Właściciel może podwyższyć czynsz wyłącznie zgodnie z warunkami określonymi w umowie.

Art. 19d.1. Umowa o najem okazjonalny lokalu ulega rozwiązaniu po upływie czasu, na jaki była zawarta lub po upływie okresu wypowiedzenia tej umowy.

2. Po rozwiązaniu umowy o najem okazjonalny lokalu, jeżeli najemca dobrowolnie nie opróżnił lokalu, właściciel przedstawia najemcy żądanie opróżnienia lokalu, sporządzone na piśmie opatrzonym urzędowo poświadczonym podpisem właściciela.

3. Żądanie opróżnienia lokalu zawiera w szczególności:

- 1) oznaczenie właściciela oraz osób, których żądanie dotyczy;
- 2) wskazanie umowy o najem okazjonalny lokalu i przyczynę ustania stosunku z niej wynikającego;
- 3) termin, nie krótszy niż siedem dni od dnia doręczenia żądania najemcy, w którym najemca i osoby z nim zamieszkujące mają opróżnić lokal.

4. W przypadku bezskutecznego upływu terminu, o którym mowa w ust. 3 pkt 3, właściciel składa do sądu wnioski o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, o którym mowa w art. 19a ust. 2 pkt 1. Do wniosku załącza:

- 1) żądanie opróżnienia lokalu wraz z dowodem jego doręczenia najemcy albo dowodem wysłania go przesyłką poleconą;
- 2) dokument potwierdzający przysługujący właścicielowi tytuł prawny do lokalu, którego opróżnienia dotyczy żądanie właściciela;
- 3) potwierdzenie zgłoszenia, o którym mowa w art. 19b ust. 1.

5. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w art. 19a ust. 4, właściciel lokalu może wypowiedzieć na piśmie umowę o najem okazjonalny lokalu, z zachowaniem co najmniej siedmiodniowego okresu wypowiedzenia.

Art. 19e. W przypadku dokonania zgłoszenia, o którym mowa w art. 19b ust. 1, do najmu okazjonalnego lokalu przepisów ustawy nie stosuje się, z wyjątkiem: art. 2, art. 6 ust. 3, art. 10 ust. 1-3, art. 11 ust. 2 pkt 1-3, art. 13, art. 18 ust. 1 i 2 oraz art. 19a-19d.”

---

<sup>3)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2004 r. Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1314.

**Art. 2.** W ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.<sup>4)</sup>) w art. 1046 po § 4 dodaje się § 4<sup>1</sup> w brzmieniu:

„§ 4<sup>1</sup>. Przepisu § 4 nie stosuje się do egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu wynajętego na podstawie umowy o najem okazjonalny lokalu, której zawarcie zostało zgłoszone zgodnie z art. 19b ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2009 r. Nr....., poz.....)”.

**Art. 3.** W ustawie z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. Nr 144, poz. 930, z późn. zm.<sup>6)</sup>) w art. 12 wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w ust. 1 w pkt 3 lit. a otrzymuje brzmienie:
  - „a) przychodów, o których mowa w art. 6 ust. 1a,”;
- 2) uchyla się ust. 11.

**Art. 4.** Do umów zawartych, przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 1, stosuje się przepisy tej ustawy w brzmieniu dotychczasowym.

---

<sup>4)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1965 r. Nr 15, poz. 113, z 1974 r. Nr 27, poz. 157 i Nr 39, poz. 231, z 1975 r. Nr 45, poz. 234, z 1982 r. Nr 11, poz. 82 i Nr 30, poz. 210, z 1983 r. Nr 5, poz. 33, z 1984 r. Nr 45, poz. 241 i 242, z 1985 r. Nr 20, poz. 86, z 1987 r. Nr 21, poz. 123, z 1988 r. Nr 41, poz. 324, z 1989 r. Nr 4, poz. 21 i Nr 33, poz. 175, z 1990 r. Nr 14, poz. 88, Nr 34, poz. 198, Nr 53, poz. 306, Nr 55, poz. 318 i Nr 79, poz. 464, z 1991 r. Nr 7, poz. 24, Nr 22, poz. 92 i Nr 115, poz. 496, z 1993 r. Nr 12, poz. 53, z 1994 r. Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 83, poz. 417, z 1996 r. Nr 24, poz. 110, Nr 43, poz. 189, Nr 73, poz. 350 i Nr 149, poz. 703, z 1997 r. Nr 43, poz. 270, Nr 54, poz. 348, Nr 75, poz. 471, Nr 102, poz. 643, Nr 117, poz. 752, Nr 121, poz. 769 i 770, Nr 133, poz. 882, Nr 139, poz. 934, Nr 140, poz. 940 i Nr 141, poz. 944, z 1998 r. Nr 106, poz. 668 i Nr 117, poz. 757, z 1999 r. Nr 52, poz. 532, z 2000 r. Nr 22, poz. 269 i 271, Nr 48, poz. 552 i 554, Nr 55, poz. 665, Nr 73, poz. 852, Nr 94, poz. 1037, Nr 114, poz. 1191 i 1193 i Nr 122, poz. 1314, 1319 i 1322, z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 49, poz. 508, Nr 63, poz. 635, Nr 98, poz. 1069, 1070 i 1071, Nr 123, poz. 1353, Nr 125, poz. 1368 i Nr 138, poz. 1546, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 26, poz. 265, Nr 74, poz. 676, Nr 84, poz. 764, Nr 126, poz. 1069 i 1070, Nr 129, poz. 1102, Nr 153, poz. 1271, Nr 219, poz. 1849 i Nr 240, poz. 2058, z 2003 r. Nr 41, poz. 360, Nr 42, poz. 363, Nr 60, poz. 535, Nr 109, poz. 1035, Nr 119, poz. 1121, Nr 130, poz. 1188, Nr 139, poz. 1323, Nr 199, poz. 1939 i Nr 228, poz. 2255, z 2004 r. Nr 9, poz. 75, Nr 11, poz. 101, Nr 68, poz. 623, Nr 91, poz. 871, Nr 93, poz. 891, Nr 121, poz. 1264, Nr 162, poz. 1691, Nr 169, poz. 1783, Nr 172, poz. 1804, Nr 204, poz. 2091, Nr 210, poz. 2135, Nr 236, poz. 2356 i Nr 237, poz. 2384, z 2005 r. Nr 13, poz. 98, Nr 22, poz. 185, Nr 86, poz. 732, Nr 122, poz. 1024, Nr 143, poz. 1199, Nr 150, poz. 1239, Nr 167, poz. 1398, Nr 169, poz. 1413 i 1417, Nr 172, poz. 1438, Nr 178, poz. 1478, Nr 183, poz. 1538, Nr 264, poz. 2205 i Nr 267, poz. 2258, z 2006 r. Nr 12, poz. 66, Nr 66, poz. 466, Nr 104, poz. 708 i 711, Nr 186, poz. 1379, Nr 208, poz. 1537 i 1540, Nr 226, poz. 1656 i Nr 235, poz. 1699, z 2007 r. Nr 7, poz. 58, Nr 47, poz. 319, Nr 50, poz. 331, Nr 99, poz. 662, Nr 106, poz. 731, Nr 112, poz. 766 i 769, Nr 115, poz. 794, Nr 121, poz. 831, Nr 123, poz. 849, Nr 176, poz. 1243, Nr 181, poz. 1287, Nr 192, poz. 1378 i Nr 247, poz. 1845, z 2008 r. Nr 59, poz. 367, Nr 96, poz. 609 i 619, Nr 110, poz. 706, Nr 116, poz. 731, Nr 119, poz. 772, Nr 120, poz. 779, Nr 122, poz. 796, Nr 171, poz. 1056, Nr 220, poz. 1431, Nr 228, poz. 1507, Nr 231, poz. 1547 i Nr 234, poz. 1571 oraz z 2009 r. Nr 26, poz. 156.

<sup>6)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2000 r. Nr 104, poz. 1104 i Nr 122, poz. 1324, z 2001 r. Nr 74, poz. 784, Nr 88, poz. 961, Nr 125, poz. 1363 i 1369 i Nr 134, poz. 1509, z 2002 r. Nr 141, poz. 1183, Nr 169, poz. 1384, Nr 172, poz. 1412 i Nr 200, poz. 1679, z 2003 r. Nr 45, poz. 391, Nr 96, poz. 874, Nr 135, poz. 1268, Nr 137, poz. 1302 i Nr 202, poz. 1958, z 2004 r. Nr 210, poz. 2135 i Nr 263, poz. 2619, z 2005 r. Nr 143, poz. 1199, Nr 164, poz. 1366 i Nr 169, poz. 1420, z 2006 r. Nr 183, poz. 1353 i Nr 217, poz. 1588 oraz z 2008 r. Nr 141, poz. 888, Nr 143, poz. 894 i Nr 209, poz. 1316.

**Art. 5.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 3, który wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2010 r.

## UZASADNIENIE

Uwagi ogólne:

Niedobór lokali mieszkalnych oraz sytuacja na rynkach finansowych, która przekłada się na zmniejszenie dostępności kredytów hipotecznych i spadek podaży mieszkań deweloperskich, sprawia, że wysoce pożądane są te rozwiązania polityki mieszkaniowej, które stymulują prawidłowy rozwój rynku najmu.

W obecnej sytuacji, gdy obserwujemy zwiększony nacisk na segment mieszkań na wynajem, szczególnie istotne jest podjęcie działań mających na celu zlikwidowanie barier, jakie napotyka osoby fizyczne chcące w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa wynajmować lokale mieszkalne i uzyskiwać z tego tytułu dochody.

Należy również zwrócić uwagę na fakt, że osoby, które nabyły mieszkanie przy finansowaniu zakupu kredytem hipotecznym obawiają się utraty możliwości spłat zaciągniętych kredytów wobec sytuacji na rynkach finansowych (wzrost oprocentowania kredytów hipotecznych, zmiany kursów walut). Dla takich właścicieli mieszkań korzystnym rozwiązaniem byłaby możliwość uzyskiwania dochodów z tytułu najmu, ponieważ poprawiłaby ich możliwości spłaty zaciągniętych zobowiązań oraz pokrycia kosztów utrzymania lokali. Jednocześnie należy podkreślić, że na rynku najmu lokali mieszkalnych obecnie funkcjonuje stosunkowo duża szara strefa. Zasadne zatem wydaje się podjęcie działań skłaniających zarówno obecnie wynajmujących, którzy obchodzą obowiązujące przepisy, jak i tych, którzy dopiero zdecydują się na uzyskiwanie dochodów z najmu na legalne uzyskiwanie dochodów.

Biorąc powyższe pod uwagę proponuje się uzupełnienie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego o przepisy dotyczące najmu okazjonalnego.

Pojęcie najmu okazjonalnego zostało wprowadzone ustawą z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, których artykuł 2 wyłączał ten najem spod jej przepisów. Wobec powyższego stosunek najmu takiego lokalu oparty był na przepisach ustawy Kodeks cywilny.

Najem okazjonalny zniesiony został z dniem wejścia w życie ustawy o ochronie praw lokatorów (...), tj. od dnia 10 lipca 2001 r. Dopiero w nowelizacji tejże ustawy, od dnia 1 stycznia 2005 r., ustawodawca przywrócił możliwość zawierania przez strony umów najmu lokalu mieszkalnego, z którego właściciel przejściowo nie korzysta w całości lub w części w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych (art. 3 ust. 1).

Wyłączenie na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), najmu takiego lokalu spod większości przepisów tej ustawy i oparcie go o przepisy ustawy Kodeks cywilny, które w założeniu ustawodawcy miało przyczynić się do rozwoju rynku najmu i eliminowania przypadków zawierania umów najmu „na czarno”, bez płacenia podatku od dochodów z najmu, okazało się niewystarczające. Obecnie proponowane zmiany mają na celu rozwiązanie problemów w tym zakresie.

Formuła najmu okazjonalnego jest adresowana do określonego kręgu osób, których potrzeba najmu wynika z ich aktywności życiowej a które posiadają możliwość wskazania lokalu w którym będą mogły zamieszkać w przypadku opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy o najem okazjonalny. Dlatego też, po analizie, nie mogła zostać uwzględniona propozycja wprowadzenia w projekcie ustawy, przepisu umożliwiającego stronom, odstąpienie od zamieszkania w umowie postanowień.

Regulacje szczegółowe:

**Art. 1 pkt 1 projektu** – dodaje pkt 13 do słowniczka w art. 2 ust. 1 obecnej ustawy, który wprowadza definicję umowy najmu okazjonalnego lokalu precyzując, że dotyczyłby on lokalu mieszkalnego, należącego do właściciela, będącego osobą fizyczną nie prowadzącą działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali.

Proponowana zmiana ma na celu rozszerzenie zakresu okazjonalnego najmu lokali mieszkalnych, a w konsekwencji ma pobudzić rynek najmu nieruchomości prywatnych. Uprawnienie to przysługiwać miałyby jednak tylko osobom fizycznym, dla których nie stanowiłoby to działalności gospodarczej w zakresie najmu lokali mieszkalnych.

**Art. 1 pkt 2 projektu** – uchyla ust. 1 w art. 3 obecnej ustawy.

Powyższe znajduje uzasadnienie w związku z proponowaną definicją najmu okazjonalnego. Przepis w obecnym brzmieniu zawęża przypadki wynajmowania, do tych lokali, z których właściciele przejściowo nie korzystają w całości lub w części w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.

**Art. 1 pkt 3 projektu** – dodaje do obecnie obowiązującej ustawy nowy rozdział 2a, obejmujący art. od 19a do 19e.

Rozdział ten wprowadza szczegółowy katalog praw i obowiązków wynajmujących i najemców w zakresie najmu okazjonalnego lokalu.

-Art. 19a ust. 1 – określa okres na jaki mogą być zawierane umowy najmu okazjonalnego (maksymalnie do lat 10) ze względu na zapis art. 661 ustawy Kodeks cywilny przewidujący, że najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony.

-Art. 19a ust. 2 – precyzuje obowiązkowe postanowienia umowy o najem okazjonalny jak:

- oświadczenie najemcy, w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji i zobowiązaniu się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy o najem okazjonalny lokalu,
- obowiązek najemcy do wskazania lokalu, do którego ma być przeprowadzona eksmisja.

-Art. 19a ust. 3 – określa, że obowiązek najemcy wskazania lokali, o których mowa w art. 19a ust. 2 pkt 2 i ust. 4 ma być potwierdzony oświadczeniem woli, z notarialnie poświadczonym podpisem, osoby u której ma zamieszkać osoba eksmitowana. Bez tej regulacji możliwe byłoby wskazywanie fikcyjnych adresów.

-Art. 19a ust. 4 – wprowadza obowiązek dla najemcy, wskazania w terminie siedmiu dni od dnia powzięcia wiadomości o utracie możliwości zamieszkania w lokalu wskazanym przy zawieraniu umowy o najem okazjonalny, innego lokalu w którym najemca mógłby zamieszkać po ustaniu stosunku prawnego wraz z oświadczeniem, o którym mowa w ust. 3.

-Art. 19a ust. 5 i 6 – wprowadza możliwość pobierania przez właściciela kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu okazjonalnego w wysokości nieprzekraczającej sześciokrotności miesięcznego czynszu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu, jak również zasady jej zwrotu po wygaśnięciu stosunku prawnego. Wysokość proponowanej kaucji jest o połowę niższa od maksymalnej przewidzianej w ustawie.

Powyższe zabezpiecza właściciela na wypadek ewentualnych szkód powstałych w okresie najmu lokalu mieszkalnego czy też kosztów związanych z egzekucją z lokalu.

-Art. 19a ust. 7 – nakłada na strony stosunku prawnego obowiązek sporządzenia umowy oraz ewentualnych jej zmian w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Forma tych czynności prawnych będzie stanowiła dowód w sprawie w sytuacji ewentualnego sporu.

-Art. 19a ust. 8 – określa maksymalną wysokość wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy oświadczeniu, o którym mowa w art. 19a ust. 2 pkt 1. Przepis ten precyzuje, że nie może ono być większe niż 1/5 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

-Art. 19b – wprowadza obowiązek właściciela do zgłoszenia zawarcia umowy o najem okazjonalny lokalu naczelnikowi właściwego urzędu skarbowego - niedopełnienie obowiązku, skutkować będzie tym, że wyłączone zostanie stosowanie przepisów specjalnych dla najmu okazjonalnego, na rzecz pełnej regulacji ochrony praw lokatorów.

-Art. 19c – precyzuje, że w stosunkach najmu okazjonalnego właściciel oprócz czynszu może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela (media), o ile umowa nie stanowi inaczej oraz wskazuje, że zasady dokonywania podwyżek czynszu następują wyłącznie w oparciu o postanowienia umowy. Ustawodawca nie narzucając bezwzględnie obowiązujących norm w zakresie zasad i trybu dokonywania podwyżek czynszu daje stronom swobodę w kształtowaniu treści umowy w tym zakresie.

-Art. 19d – wskazuje obowiązek najemcy oraz osób z nim zamieszkujących do opróżnienia lokalu po upływie umownego terminu najmu lub po wypowiedzeniu umowy przez właściciela. Dodatkowo przepis definiuje zawartość żądania właściciela poprzez wskazanie obligatoryjnych punktów, które należy w nim zamieścić. W związku z koniecznością zabezpieczenia interesów najemcy i zapobieżenia nieuzasadnionego podjęcia przez właściciela kroków zmierzających do eksmisji najemcy, przepis nakłada na właściciela obowiązek dołączenia do wniosku o nadanie klauzuli wykonalności dokumentów potwierdzających przyczyny opróżnienia lokalu przez najemcę i niewykonania przez niego tego obowiązku. Do wniosku powinno być dołączone potwierdzenie zgłoszenia umowy w urzędzie skarbowym.

-Art. 19e – wyłącza strony umowy o najem okazjonalny lokalu zgłoszonej właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego spod obowiązku stosowania przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów (...), z wyjątkiem przepisów dotyczących:

- definicji pojęć użytych w ustawie,
- sposobu waloryzacji zwracanej kaucji,
- udostępnienia przez najemcę lokalu celem usunięcia awarii wywołującej szkodę bądź grożącej bezpośrednim powstaniem szkody, oraz wejścia w takich okolicznościach do lokalu podczas nieobecności najemcy,
- możliwości wypowiedzenia przez wynajmującego stosunku najmu w sytuacji, gdy lokator używał lokalu w sposób sprzeczny z umową lub pozostawał przez 3 miesiące w zwłoce z zapłatą czynszu bądź wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal bez wymaganej pisemnej zgody właściciela,

- powództwa o rozwiązanie najmu przez sąd na wniosek innego lokatora lub właściciela innego lokalu z powodu rażącego wykroczenia przeciwko porządkowi domowemu lub powództwa o nakazanie przez sąd eksmisji małżonka lub innego współlokatora, jeżeli ten swoim nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie,
- podstaw i sposobu obliczania odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,
- najmu okazjonalnego lokali.

**Art. 2 projektu** – dotyczy zmian w ustawie Kodeks postępowania cywilnego.

Przepis ten przewiduje, że po art. 1046 § 4 Kpc – zostanie dodany § 4<sup>1</sup>. Proponowana zmiana ułatwia wykonanie eksmisji. Wraz z wejściem w życie w dniu 5 lutego 2005 r. znowelizowanego art. 1046 Kpc, utrudniona została eksmisja. Jeżeli sąd nie przyzna prawa do lokalu socjalnego, opróżnienie lokalu może nastąpić pod warunkiem dostarczenia eksmitowanym pomieszczenia tymczasowego. Zmiana uchyli ten obowiązek w przypadku egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu wynajmowanego na podstawie umowy o najem okazjonalny lokalu.

**Kolejna zmiana mająca na celu zintensyfikowanie najmu lokali mieszkalnych dotyczy opodatkowania przychodu uzyskiwanego z tytułu najmu tych lokali.**

W świetle obecnie obowiązujących przepisów osoba fizyczna może rozliczyć podatek dochodowy stosując ryczałt od przychodu.

Przychodem jest czynsz uzyskiwany od najemcy. Nie podlegają zaliczeniu do przychodu i opodatkowaniu opłaty uiszczane w spółdzielni mieszkaniowej czy wspólnocie, opłaty za media itp., jeżeli z umowy najmu wynika, że najemca jest zobowiązany do ich ponoszenia.

Obowiązujące stawki to 8,5% - do kwoty stanowiącej równowartość 4000 euro i 20% - po przekroczeniu kwoty 4000 euro. W 2009 r. limit dla stawki 8,5% wynosi 13.510 zł, przychody przekraczające tę kwotę opodatkowane są według stawki 20%. W trakcie trwania roku podatkowego nie jest możliwe przejście z ryczałtu na opodatkowanie na zasadach ogólnych. Przejście z zasad ogólnych opodatkowania na ryczałt należy zgłosić do 20 stycznia danego roku.

Mając na uwadze sytuację panującą zarówno na rynku mieszkaniowym, jak i na rynkach finansowych proponuje się wprowadzenie przedstawionej poniżej zmiany w zakresie opodatkowania przychodów uzyskiwanych przez osoby fizyczne z tytułu najmu lokalu mieszkalnego.

Art. 3 projektu dotyczy zmian w ustawie z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. Nr 144, poz. 930 z późn. zm.) i przewiduje, iż w art. 12 ust. 1 lit. a ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym... zostanie nadane nowe brzmienie, zgodnie z którym zniesiony zostanie limit 4000 euro, powyżej którego stosowana jest stawka 20%.

Wprowadzenie powyższej regulacji oznacza, iż w odniesieniu do wszystkich osób fizycznych, które zdecydują się na wykonywanie najmu, zastosowanie znajdzie jedna, niższa, 8,5% stawka podatku. Zmiany wprowadzane w art. 3 projektu znoszą zatem dla podatników wykonujących najem limit w kwocie 4000 euro, powyżej którego obowiązuje wyższa, tj. 20% stawka podatku oraz wprowadza jednolitą obniżoną - w stosunku do obecnie obowiązującej na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 3 lit. a) - stawkę podatku ryczałtowego dla przychodów z najmu.



Projekt ustawy nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

Projektowana ustawa nie podlega notyfikacji zgodnie z trybem przewidzianym w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. Nr 239, poz. 2039, z późn. zm.).

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414), projekt ustawy został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury. Organizacje o charakterze lobbingsowym wymienione w rejestrze podmiotów wykonujących zawodową działalność lobbingsową nie zgłosiły zainteresowania pracami nad projektem ustawy.

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### Cel wprowadzenia ustawy

Celem proponowanych zmian jest pobudzenie rynku wynajmu lokali mieszkalnych, poprzez zdefiniowanie najmu okazjonalnego i wyłączenie go spod reżymu większości przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów (...) oraz eliminowanie „czarnego rynku” najmu lokali, co skutkować ma zwiększeniem dochodów budżetu sektora publicznego z tytułu podatku od wynajmu nieruchomości mieszkalnych.

### 1. Podmioty, na które oddziałuje akt normatywny:

Projektowana ustawa ma duże znaczenie dla:

- właścicieli lokali mieszkalnych będących osobami fizycznymi i nie prowadzących działalności gospodarczej w zakresie wynajmu nieruchomości mieszkalnych,
- najemców tychże lokali.

### Zakres oceny skutków regulacji

Odnosnie do skutków społeczno – gospodarczych ustawy należy się spodziewać:

- 1) pozytywnych opinii właścicieli lokali oraz organizacji ich zrzeszających,
- 2) zmniejszenia poziomu ochrony najemców.

Proponowany w noweli krótki okres wypowiedzenia umowy o najem okazjonalny lokalu (siedmiodniowy) odnosi się do przypadku określonego w art. 19d. ust. 5 projektu, tj. sytuacji zawnionej przez lokatora, gdy nie dopełnił on obowiązku wskazania innego lokalu, w którym

mógłby zamieszkać. W innych wypadkach, zgodnie z art. 19e projektu, wypowiedzenie takiej umowy jest możliwe tylko na zasadach wskazanych w art. 11 ust 2 pkt 1-3 ustawy o ochronie (...). W tym zakresie zatem, prawa najemców nie zostają zmienione.

Odnosząc się natomiast do sytuacji osób wymienionych w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie (...), które zdaniem ustawodawcy zasługują na zwiększoną ochronę (w wyroku eksmisyjnym sąd nie może orzec wobec nich o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego) należy podkreślić, że stosownie do art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 281 poz. 2783), przepis art. 14 ust. 4 zgodnie z ust. 7 art. 14 nie ma zastosowania do umów najmu lokali zawartych od dnia 1 stycznia 2005 r. w niepublicznym (w tym stanowiącym własność osób fizycznych) zasobie mieszkaniowym. Proponowana nowelizacja nie wpłynie zatem znacząco na sytuację prawną lokatorów wyszczególnionych w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie (...), którzy zdecydują się na zawarcie umowy najmu okazjonalnego lokalu.

Oдноśnie liczby eksmisji z lokali wynajmowanych okazjonalnie wyjaśniam, że z danych GUS za 2007 r. wynika, iż na 17 tys. toczących się w sądzie postępowań eksmisyjnych ok. 6% dotyczyło lokatorów wynajmujących mieszkania od osób fizycznych. Wg tych danych wykonano eksmisje z 4,7 tys. lokali, z czego ok. 600 odbyło się z zasobów innych niż gminne i spółdzielcze ( w tym będących własnością osób fizycznych).

Zakładając, że umowy o najem okazjonalny lokali obejmą ok. 10% ogółu zawartych umów najmu (szacuje się, że obecnie lokali mieszkalnych wynajmowanych przez osoby fizyczne jest ok. 1,5 mln), eksmisje mogą dotyczyć ok. 60 przypadków w skali roku.

Przejawem zmniejszenia poziomu ochrony lokatora jest także traktowanie, złożonego w formie aktu notarialnego, oświadczenia najemcy o poddaniu się egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu jako tytułu egzekucyjnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 Kpc.

Ponadto osobie, która utraciła tytuł prawny do lokalu wynajmowanego na podstawie umowy o najem okazjonalny lokalu, nie przysługuje uprawnienie do otrzymania pomieszczenia tymczasowego.

## 2. Konsultacje społeczne

W ramach konsultacji projekt ten został udostępniony na stronach internetowych Ministerstwa Infrastruktury.

Projekt został przekazany w dniu 17 lutego 2009 r. do konsultacji następującym organizacjom:

1. Krajowa Rada Spółdzielcza w Warszawie,
2. Krajowy Związek Rewizyjny SM w Warszawie.
3. Narodowy Bank Polski,
4. Polskie Zrzeszenie Lokatorów - Zarząd Główny w Krakowie,
5. Ogólnopolski Ruch Ochrony Interesów Lokatorów w Warszawie,
6. Polska Unia Właścicieli Nieruchomości w Warszawie,
7. Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości w Gdyni,
8. Stowarzyszenie „Wspólnota Mieszkaniowa” Zarząd Krajowy w Warszawie,
9. Unia Metropolii Polskich w Warszawie,
10. Związek Miast Polskich w Poznaniu,
11. Związek Gmin Wiejskich RP w Poznaniu,

12. Federacja Związków Gmin i Powiatów RP w Krakowie,
13. Krajowa Komisja Wykonawcza NSZZ „Solidarność” w Gdańsku,
14. Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych w Warszawie,
15. Ogólnopolska Izba Gospodarcza TBS w Warszawie,
16. Krajowa Izba Gospodarcza w Warszawie,
17. Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości w Warszawie,
18. Warszawskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami w Warszawie,
19. Krajowa Rada Notarialna w Warszawie,
20. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie.

Uwagi do projektu zgłosiło 15 podmiotów. Najczęściej powtarzające się wnioski dotyczyły rozszerzenia definicji najmu okazjonalnego o osoby prowadzące działalność gospodarczą w zakresie wynajmu lokali mieszkalnych oraz osoby prawne. Ponadto, zgłaszający uwagi postulowali ograniczenie ochrony praw lokatorów korzystających z najmu okazjonalnego poprzez umożliwienie eksmisji „na bruk”, jak również rozszerzenia katalogu przyczyn z powodu, których właściciel mógłby wypowiedzieć taką umowę. Propozycje te nie zostały uwzględnione.

### 3. Wpływ na dochody i wydatki budżetu sektora publicznego, w tym budżetu państwa i budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

W obecnym stanie prawnym na rynku najmu lokali mieszkalnych funkcjonuje stosunkowo duża szara strefa. Poza tym są też lokale mieszkalne, których właściciele nie decydują się na ich wynajmowanie i uzyskiwanie z tego tytułu dochodów. Sytuacja taka jest konsekwencją m.in. przepisów dotyczących ochrony lokatorów jak również przepisów z zakresu prawa podatkowego.

Wprowadzenie projektowanych zmian, upraszczających system opodatkowania w zakresie podatku ryczałtowego, w połączeniu z regulacjami dotyczącymi najmu okazjonalnego będzie stanowić dla właścicieli lokali zachętę do ich zgodnego z prawem wynajmowania, a co za tym idzie płacenia z tego tytułu podatków.

Skutki proponowanych zmian dla wysokości przychodu podlegającego opodatkowaniu i wysokości podatku ilustrują poniższe tabele (przykład dla mieszkania o powierzchni 50m<sup>2</sup> wynajmowanego w Warszawie przy miesięcznym przychodzie z najmu w wysokości 2000 zł).

#### **Zryczałtowany podatek dochodowy**

(przy przychodzie **2000 zł miesięcznie** i limicie 4000 euro, tj. 13.510 zł, obowiązującym na 2009 r.)

	Stan obecny (stawki: 8,5% do limitu 4000 euro i 20%)	Stan projektowany (jedna stawka 8,5%)
Podatek w skali roku	$13.510 * 8,5\% + 10.490 * 20\%$ <b>3.246,35 zł</b>	$24.000 * 8,5\%$ <b>2.040 zł</b>
Podatek w skali m-ca (kwota jw./12)	<b>270,53 zł</b>	<b>170 zł</b>
Dochód po opodatkowaniu w skali miesiąca	<b>1.729,47 zł</b>	<b>1.830 zł</b>

Przy zastosowaniu stawki 20% podatek od przychodów z najmu, podnajmu i dzierżawy wyniósł w 2007 r. 141 mln zł, natomiast po wprowadzeniu jednolitej stawki 8,5% wyniósłby 60 mln zł, zatem różnica na skutek likwidacji stawki 20% wyniosłaby 81 mln zł.

Należy jednak zauważyć, że wprowadzenie nowych rozwiązań w zakresie opodatkowania przychodów z najmu zachęci podatników do korzystania z tej formy opodatkowania, gdyż jest to dogodna dla podatnika forma opodatkowania, z uwagi m.in. na nie łączenie przychodów z tego źródła z innymi przychodami podlegającymi opodatkowaniu podatkiem dochodowym (np. wynagrodzeniem) i uproszczoną formę rozliczeń.

Według danych wynikających z zeznań podatkowych za lata 2006 – 2008 z roku na rok wzrasta liczba podatników opłacających ryczałt z tytułu najmu, i tak:

- w 2006 r. wzrosła o ponad 21 tysięcy,
- w 2007 r. – o ok. 26 tysięcy,
- w 2008 r. – o ok. 33 tysiące

mimo zróżnicowania stawek ryczałtu (8,5% oraz 20% od nadwyżki ponad 4000 euro).

Wprowadzenie nowych rozwiązań powinno przyczynić się do wzrostu liczby wynajmowanych lokali mieszkalnych.

Prognozowany w wysokości 81 mln zł skutek budżetowy powinien zatem zostać zniwelowany wzrostem dochodów budżetowych wynikającym ze zwiększonego zainteresowania tą formą opodatkowania, a także absorpcją szarej strefy występującej w tym obszarze.

#### **Wpływ projektowanych zmian w zryczałtowanym podatku dochodowym na wpływy budżetowe**

liczba podatników	szara strefa jako % liczby podatników	liczba podatników w szarej strefie	przychód w mln zł	przychód w mln zł z szarej strefy	stawka	wpływy budżetowe z szarej strefy w mln zł
1	2	3	4	5	6	5*6
133 778 <sup>1</sup>	50%	66 889	1 822	911	8,5%	77
	100%	133 778		1 822	8,5%	155
	160%	214 045		2 915	8,5%	248
	250%	334 445		4 555	8,5%	387
	300%	401 334		5 466	8,5%	465

Powyższe wyliczenia wskazują, że proponowane zmiany w zakresie zryczałtowanego podatku dochodowego mogą pozytywnie wpłynąć na wpływy budżetowe, jeśli uwzględni się

<sup>1</sup> Przepisy o zryczałtowanym podatku dochodowym dotyczą nie tylko przychodów z najmu lokali mieszkalnych, ale i z innych źródeł (tytułem przykładu można wskazać przychody z: najmu ściany budynku pod nośnik reklamowy, dzierżawy gruntu pod wiatraki czy konstrukcje nośników reklamowych, najmu garażu). Informacje publikowane przez Ministerstwo Finansów nt. wpływów z podatku ryczałtowego nie wskazują, jak duże wpływy budżet państwa uzyskuje z tytułu najmu lokali mieszkalnych. Informacje te zawierają ogólną kwotę uzyskanych przychodów, liczbę podatników oraz wymiar podatku.

fakt, iż uproszczenie systemu podatkowego dotyczącego najmu zmniejszyłoby zjawisko występowania tzw. szarej strefy funkcjonującej w zakresie najmu lokali mieszkalnych.

O liczbie osób fizycznych faktycznie wynajmujących lokale mieszkalne, które mogłyby skorzystać z nowych rozwiązań w zakresie podatku ryczałtowego i zalegalizować uzyskiwane przychody, co przełoży się na zwiększenie wpływów budżetowych z tytułu zryczałtowanego podatku dochodowego z tytułu najmu, świadczyć mogą poniższe dane.

Zgodnie z wynikami Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 2002 r. w kraju było 760 tys. mieszkań niezamieszkanymi, z czego 493 tys. to mieszkania przeznaczone do stałego zamieszkania, które nie są zamieszkałe. Spis wykazał również, że ok. 900 tys. mieszkań będących własnością osób fizycznych użytkowane było przez gospodarstwa domowe nie dysponujące prawem własności. Wielkość tych zasobów może wskazywać na skalę mieszkań mogących być przedmiotem najmu oraz na szacunkową skalę występowania szarej strefy.

Porównując zatem wyniki uzyskane w Spisie z 2002 r. oraz szacowany wpływ projektowanych zmian na wpływy budżetowe można przyjąć, że prawdopodobieństwo zwiększenia wpływów budżetowych na skutek proponowanych zmian jest znaczne.

#### 4. Wpływ na rynek pracy

Projektowana ustawa nie wywiera bezpośredniego wpływu na rynek pracy. Pośrednio jednak, dzięki zwiększeniu dostępności mieszkań na wynajem, może pozytywnie wpłynąć na sytuację osób poszukujących pracy poza miejscem swojego stałego zamieszkania. Zwiększenie podaży mieszkań na wynajem oznacza łatwiejszy do nich dostęp oraz większą konkurencję, jeżeli chodzi o aspekt kosztów ponoszonych przez najemców z tytułu wynajmu lokalu mieszkalnego. Obydwa te czynniki mogą oddziaływać pozytywnie w procesie podejmowania decyzji o przemieszczaniu się w związku z uzyskaniem pracy. Poprawa dostępności mieszkań na wynajem może zatem przyczynić się do ułatwienia przemieszczania się pracowników.

#### 5. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw

Brak wpływu na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw.

#### 6. Wpływ na sytuację i rozwój regionalny

Brak wpływu na sytuację i rozwój regionalny.