

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.

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.)¹ 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 lokalu, 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 2¹ w brzmieniu:

„Rozdział 2¹ Najem okazjonalny lokali

Art. 19¹.1. 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) pouczenie najemcy o trybie egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu używanego na podstawie umowy o najem okazjonalny lokalu;

2) oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu używanego na podstawie umowy o najem okazjonalny lokalu na żądanie właściciela, o którym mowa w art. 19⁴;

3) wskazanie przez najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. W razie utraty możliwości zamieszkania w lokalu, o którym mowa w ust. 2 pkt. 3, najemca jest obowiązany w terminie 7 dni wskazać inny lokal, w którym mógłby zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu, pod rygorem wypowiedzenia umowy, o którym mowa w art. 19⁴ ust. 4.

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

5. Zawarcie umowy najmu okazjonalnego lokalu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu okazjonalnego lokalu przysługujących wynajmującemu 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.

6. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności właściciela, o których mowa w ust. 5.

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

7. Umowa o najem okazjonalny lokalu oraz zmiany tej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Art. 19².1. Właściciel w terminie 14 dni od podpisania umowy o najem lokalu mieszkalnego zgłasza ten fakt naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce położenia nieruchomości, w której znajduje się wynajmowany lokal.

2. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 1, nie stosuje się przepisów art. 19³ ust. 2, art. 19⁴ i art. 19⁵ oraz art. 777 § 1 pkt 7 i art. 1046 § 4¹ Kodeksu postępowania cywilnego.

Art. 19³.1. Z tytułu najmu okazjonalnego 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. 19⁴. 1. Po upływie czasu, na jaki umowa najmu okazjonalnego była zawarta lub po wypowiedzeniu tej umowy najemca oraz osoby z nim zamieszkujące mają obowiązek opróżnić lokal na pisemne żądanie właściciela.

2. Żądanie właściciela 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 7 dni od dnia doręczenia żądania najemcy, w którym najemca i osoby z nim zamieszkujące mają opróżnić lokal.

3. W razie nieopóżnienia lokalu przez najemcę żądanie właściciela może być podstawą egzekucji z lokalu prowadzonej według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego po nadaniu temu żądaniu przez sąd klauzuli wykonalności przeciwko osobom w nim oznaczonym. Do wniosku o nadanie klauzuli wykonalności właściciel dołącza dokument stwierdzający przysługujący właścicielowi tytuł prawny do lokalu, umowę o najem okazjonalny lokalu i potwierdzenie zgłoszenia, o którym mowa w art. 19² ust. 1.

4. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w art. 19¹ ust. 3:

- 1) właściciel lokalu może wypowiedzieć na piśmie umowę o najem okazjonalny lokalu, w terminie 7 dni;
- 2) egzekucję obowiązku opróżnienia lokalu wykonuje się do lokalu, o którym mowa w 19¹ust. 2 pkt 3.

Art. 19⁵. Przepisów ustawy nie stosuje się do najmu okazjonalnego lokalu, z wyjątkiem: art. 6 ust. 3, art. 10 ust. 1-3, art. 11 ust. 2 pkt 1-3, art. 13 i art. 18 ust. 1 i 2.”

Art. 2. W ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.)² wprowadza się następujące zmiany:

² 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

1) w art. 777 § 1 dodaje się pkt 7 w brzmieniu:

„pkt 7 - żądanie właściciela dotyczące opróżnienia lokalu używanego na podstawie umowy o najem okazjonalny lokalu.”

2) w art. 1046 po § 4 dodaje się § 4¹ w brzmieniu:

„§ 4¹. Przepisu § 4 nie stosuje się do egzekucji z lokalu wynajętego na podstawie umowy o najem okazjonalny lokalu.”

Art. 3. W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176 z późn. zm.)³ wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 22g ust. 10 otrzymuje brzmienie:

„10. Podatnicy mogą ustalić wartość początkową budynków mieszkalnych lub lokali mieszkalnych: wynajmowanych, wdzierżawianych albo używanych przez właściciela na cele prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, przyjmując w każdym roku podatkowym wartość stanowiącą iloczyn metrów kwadratowych wynajmowanej, wdzierżawianej lub używanej przez właściciela powierzchni użytkowej tego budynku lub lokalu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych opublikowanego przez wojewodę w dniu 1 stycznia roku poprzedzającego rok podatkowy,

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 oraz 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 181, poz. 1287 i Nr 192, poz. 1378.

³ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2000 r. Nr 22, poz. 270, Nr 60, poz. 703, Nr 70, poz. 816, Nr 104, poz. 1104, Nr 117, poz. 1228 i Nr 122, poz. 1324, z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 8, poz. 64, Nr 52, poz. 539, Nr 73, poz. 764, Nr 74, poz. 784, Nr 88, poz. 961, Nr 89, poz. 968, Nr 102, poz. 1117, Nr 106, poz. 1150, Nr 110, poz. 1190, Nr 125, poz. 1363 i 1370 i Nr 134, poz. 1509, z 2002 r. Nr 19, poz. 199, Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 78, poz. 715, Nr 89, poz. 804, Nr 135, poz. 1146, Nr 141, poz. 1182, Nr 169, poz. 1384, Nr 181, poz. 1515, Nr 200, poz. 1679 i Nr 240, poz. 2058, z 2003 r. Nr 7, poz. 79, Nr 45, poz. 391, Nr 65, poz. 595, Nr 84, poz. 774, Nr 90, poz. 844, Nr 96, poz. 874, Nr 122, poz. 1143, Nr 135, poz. 1268, Nr 137, poz. 1302, Nr 166, poz. 1608, Nr 202, poz. 1956, Nr 222, poz. 2201, Nr 223, poz. 2217 i Nr 228, poz. 2255, z 2004 r. Nr 29, poz. 257, Nr 54, poz. 535, Nr 93, poz. 894, Nr 99, poz. 1001, Nr 109, poz. 1163, Nr 116, poz. 1203, 1205 i 1207, Nr 120, poz. 1252, Nr 123, poz. 1291, Nr 162, poz. 1691, Nr 210, poz. 2135, Nr 263, poz. 2619 i Nr 281, poz. 2779 i 2781, z 2005 r. Nr 25, poz. 202, Nr 30, poz. 262, Nr 85, poz. 725, Nr 86, poz. 732, Nr 90, poz. 757, Nr 102, poz. 852, Nr 143, poz. 1199 i 1202, Nr 155, poz. 1298, Nr 164, poz. 1365 i 1366, Nr 169, poz. 1418 i 1420, Nr 177, poz. 1468, Nr 179, poz. 1484, Nr 180, poz. 1495 i Nr 183, poz. 1538, z 2006 r. Nr 46, poz. 328, Nr 104, poz. 708 i 711, Nr 107, poz. 723, Nr 136, poz. 970, Nr 157, poz. 1119, Nr 183, poz. 1353 i 1354, Nr 217, poz. 1588, Nr 226, poz. 1657 i Nr 249, poz. 1824, z 2007 r. Nr 35, poz. 219, Nr 99, poz. 658, Nr 115, poz. 791 i 793, Nr 176, poz. 1243, Nr 181, poz. 1288, Nr 191, poz. 1361 i 1367, Nr 192, poz. 1378 i Nr 211, poz. 1549 oraz z 2008 r. Nr 97, poz. 623, Nr 141, poz. 888 i Nr 143, poz. 894.

przy czym za powierzchnię użytkową uważa się powierzchnię przyjętą dla celów podatku od nieruchomości.”;

2) w art. 22i po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Podatnicy mogą podaną w Wykazie stawek amortyzacyjnych stawkę podwyższyć o współczynnik 3,0 dla lokali mieszkalnych wynajmowanych na zasadach najmu okazjonalnego, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.”.

Art. 4. 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.)⁴ w art. 12 ust. 1 po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:

„4a) 5% przychodów uzyskanych z najmu okazjonalnego, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,”.

Art. 5. Do umów zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy na podstawie przepisu art. 3 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 1, stosuje się ten przepis w brzmieniu dotychczas obowiązującym.

Art. 6. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

⁴ 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 i Nr 143, poz. 894.

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 napotykają 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 spłaty 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 obowiązywało w systemie prawnym wraz z wejściem w życie przepisów ustawy z dnia o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, tj. od dnia 12 listopada 1994 r.

Artykuł 2 tej ustawy, wyłączał całkowicie najem okazjonalny spod jej przepisów. Wobec powyższego stosunek najmu takiego lokalu oparty był na postanowieniach ustawy Kodeks cywilny. Dokładnej definicji najmu okazjonalnego ustawa nie zawierała, niemniej należało przezeń rozumieć oddanie przez właściciela w najem lokalu, z którego przejściowo w całości lub części nie korzystał. Przejściowość w tym znaczeniu wiązała się z oddaniem zajmowanego dotąd przez siebie lokalu w najem na czas określony.

Najem okazjonalny zniesiony został z dniem wejścia w życie ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Dopiero w nowelizacji tejże ustawy z dnia 17 grudnia 2004 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.

Regulacje szczegółowe:

Art.1 pkt 1 projektu – dodaje pkt 13 do słowniczka w art. 2 ust. 1 obecnej ustawy, który wprowadza nową definicję 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 ze zmianą konstrukcji definicji najmu okazjonalnego. W dotychczasowym brzmieniu przepis ten zawęża przypadki oddania do użytkowania lokal, z którego właściciel przejściowo nie korzysta w całości lub w części w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.

Art.1 pkt 3 projektu – dodaje do obecnie obowiązującej ustawy nowy rozdział 2¹, obejmujący art. od 19¹ do 19⁵.

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

-Art. 19¹ 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. 19¹ ust. 2 – precyzuje obowiązkowe postanowienia umowy o najem okazjonalny jak:

- pouczenie najemcy o trybie egzekucji z lokalu używanego na podstawie umowy o najem okazjonalny,
- oświadczenie najemcy o poddaniu się szczególnemu trybowi egzekucji w przypadku wygaśnięcia stosunku najmu,
- obowiązek najemcy do wskazania lokalu, do którego ma być przeprowadzona eksmisja.

-Art. 19¹ ust. 3 – wprowadza obowiązek wskazania w terminie 7 dni innego mieszkania w razie utraty możliwości zamieszkania w lokalu wskazanym przy zawieraniu umowy o najem okazjonalny.

-Art. 19¹ ust. 4 – obowiązek najemcy wskazania lokali, o których mowa w art. 19¹ ust. 2 pkt 3 i ust. 3 ma być potwierdzony oświadczeniem woli osoby, u której ma zamieszkać osoba eksmitowana. Bez tej regulacji możliwe byłoby wskazywanie fikcyjnych adresów.

-Art. 19¹ ust. 5 i 6 – wprowadza możliwość pobierania przez wynajmującego 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.

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

-Art. 19¹ 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. 19² – wprowadza obowiązek właściciela do zgłoszenia zawarcia umowy o najem okazjonalny lokalowi 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. 19³ – 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.

-Art. 19⁴ – wskazuje obowiązek najemcy oraz osób z nim zamieszkujących do opróżnienia lokalu po upływie umownego terminu najmu lub po wypowiedzeniu umowy na pisemne żądanie właściciela. Dodatkowo przepis definiuje zawartość żądania poprzez wskazanie obligatoryjnych punktów, które należy w nim zamieścić oraz określa procedurę opróżniania zajmowanego lokalu.

-Art. 19⁵ – wyłącza strony umowy najmu okazjonalnego lokalu spod obowiązywania przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów (...), z wyjątkiem przepisów dotyczących:

- 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.

Art. 2 projektu przewiduje zmiany w ustawie Kodeks postępowania cywilnego w zakresie zasad wykonywania eksmisji z lokali objętych najmem okazjonalnym.

- art. 2 pkt 1 projektu dodaje do art. 777 § 1 Kpc pkt 7 – przepisem tym wprowadza się dodatkowy tytuł egzekucyjny, jakim jest „żądanie właściciela dotyczące opróżnienia lokalu używanego na podstawie umowy o najem okazjonalny lokal”.

-art. 2 pkt 2 projektu po art. 1046 § 4 Kpc – wprowadza § 4¹. 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.

Kolejne zmiany mające na celu zintensyfikowanie najmu lokali mieszkalnych dotyczą opodatkowania dochodu/przychodu uzyskiwanego z tytułu najmu tych lokali.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów osoba fizyczna może rozliczać podatek dochodowy według jednego z następujących sposobów:

1) 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.

2) na zasadach ogólnych

Podatek płacony jest od dochodu, według skali podatkowej określonej w ustawie z dnia 26 lipca 1992 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych. Dla ustalenia podstawy opodatkowania przychody z tytułu najmu pomniejsza się o koszty uzyskania przychodu (np. opłat za media, ubezpieczenia lokalu, amortyzacji – stawka 1,5% w skali roku, udokumentowane skapitalizowane odsetki od kredytu na zakup lokalu mieszkalnego).

W ramach rozliczenia dochodu uzyskiwanego z najmu nieruchomości na zasadach ogólnych podatnik ma możliwość wybrać jeden z dwóch rodzajów amortyzacji:

amortyzacja uproszczona – wartość początkową nieruchomości ustala się mnożąc metraż lokalu mieszkalnego przez kwotę 988 zł; amortyzuje się tak ustaloną wartość nieruchomości – w obecnym kształcie amortyzacja uproszczona nie znajduje zastosowania w praktyce;

amortyzacja na zasadach ogólnych – w tym przypadku trzeba prowadzić ewidencję środków trwałych; wartość nieruchomości ustala się według wartości rynkowej lub według umowy kupna.

Powyższe wskazuje, iż w praktyce podatnik może wybierać jedynie pomiędzy ryczałtem, w którym nie może odliczyć kosztów uzyskania przychodu, a zasadami ogólnymi rozliczanymi wg amortyzacji na zasadach ogólnych (czyli przy konieczności realizacji obowiązku prowadzenia ewidencji środków trwałych), ponieważ wartość mieszkania w przypadku amortyzacji uproszczonej znacząco odbiega od obecnych realiów rynkowych. Przy aktualnym poziomie cen nieruchomości wskaźnik stosowany w przypadku amortyzacji uproszczonej, zgodnie z którym wartość początkową lokalu ustala się mnożąc jego powierzchnię przez kwotę 988 zł, w praktyce eliminuje możliwość stosowania przez podatników tego rodzaju amortyzacji, ponieważ w rażąco sposób zaniżona zostaje wartość nieruchomości (np. wartość mieszkania o powierzchni 50 m² wynosi w tym systemie 49.400 zł).

Stosowanie amortyzacji na zasadach ogólnych, czyli przy uwzględnieniu obowiązku prowadzenia ewidencji środków trwałych, może być rozwiązaniem, które nie nastęrcza trudności osobom prowadzącym działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali mieszkalnych. Prowadzenie takiej ewidencji może jednak skutecznie zrazić te osoby fizyczne, które nie prowadzą działalności gospodarczej, ale są właścicielami mieszkania i chciałyby je w sposób legalny wynająć.

Należy również wyjaśnić, iż fiskalnym instrumentem wsparcia najmu lokali mieszkalnych była w przeszłości wprowadzona w 1992 r. tzw. ulga na wynajem, która przestała obowiązywać w 2000 r. Po jej zniesieniu nie został wprowadzony żaden instrument stymulujący rynek najmu. Ulga przysługiwała osobom fizycznym, ponoszącym w ciągu roku podatkowego wydatki na:

- budowę własnego lub stanowiącego współwłasność budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z przeznaczeniem znajdujących się w nim co najmniej pięciu lokali mieszkalnych na wynajem,
- zakup działki pod budowę budynku, o którym mowa w pkt 1 (także udziału we współwłasności działki).

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

Jednocześnie należy podkreślić, iż projektowane zmiany w zakresie przepisów podatkowych dotyczyć będą tylko tych osób fizycznych, które będą wykonywać najem okazjonalny zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Oznacza to, iż ze zmian podatkowych skorzystać będą mogli tylko ci podatnicy, którzy dokonają zgłoszenia zawarcia umowy najmu okazjonalnego w urzędzie skarbowym właściwym ze względu na miejsce położenia nieruchomości, w której znajduje się wynajmowany lokal.

Art. 3 projektu wprowadza zmiany w ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176 z późn. zm.).

W art. 3 pkt 1 projektu (nadającym nowe brzmienie art. 22g ust. 10 obecnie obowiązującej ustawy) przewiduje się urealnienie wartości początkowej nieruchomości, która w przypadku amortyzacji uproszczonej obliczana jest na podstawie określonego ustawowo wskaźnika, poprzez zmianę obecnie sztywno określonej kwoty 988 zł na wskaźnik bardziej adekwatny do rynkowej wartości nieruchomości.

Z uwagi na zróżnicowanie wartości lokali mieszkalnych wynikające zarówno ze zmian poziomu cen w czasie, jak i z czynników takich, jak np. lokalizacja nieruchomości, proponuje się wprowadzenie takiego wskaźnika, który będzie pozwalał na bliższe realiom ustalenie wartości nieruchomości. W związku z powyższym art. 3 pkt 1 projektu przewiduje, iż wartość początkową lokali mieszkalnych podatnicy mogą ustalać w oparciu o wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych opublikowany przez wojewodę w dniu 1 stycznia roku poprzedzającego rok podatkowy, w którym dokonywane jest rozliczenie uzyskanych przychodów.

Art. 3 pkt 2 projektu stanowi rozwinięcie zmian wprowadzanych w art. 3 pkt 1. Przepis ten przewiduje dodanie w art. 22i ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ust. 2a, zgodnie z którym podatnicy mogą podaną w Wykazie stawek amortyzacyjnych stawkę podwyższyć o współczynnik 3,0 dla lokali mieszkalnych wynajmowanych na zasadach najmu okazjonalnego, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wprowadzany przepis umożliwi zatem podatnikom stosowanie wyższej stawki amortyzacji i skrócenie okresu amortyzacji określonego w Wykazie stawek amortyzacyjnych w obydwu wariantach amortyzacji, tj. w przypadku systemu uproszczonego i rozliczania na zasadach ogólnych. Zmiana wynikająca z dodania w art. 22i ust. 2a oznacza, iż podatnik będzie mógł dokonać wyboru pomiędzy obecnie obowiązującą roczną stawką amortyzacji, która wynosi 1,5%, a stawką 4,5%. Jednocześnie z regulacji dotyczących najmu okazjonalnego wynika, iż najem ten, a w konsekwencji i proponowana wyższa stawka amortyzacji, dotyczy tylko tych osób fizycznych, które wynajmują lokale mieszkalne na zasadach najmu okazjonalnego, czyli m.in. przy spełnieniu warunku, zgodnie z którym najem ten nie jest wykonywany w ramach prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali.

Art. 4 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.).

Art. 4 projektu przewiduje, iż w art. 12 ust. 1 ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym... zostanie dodany pkt 4a, który stanowi, że do przychodów uzyskanych z najmu okazjonalnego stosuje się stawkę podatku ryczałtowego w wysokości 5% uzyskanych przychodów.

Wprowadzenie powyższej regulacji oznacza, iż w odniesieniu do tych osób fizycznych, które zdecydują się na wykonywanie najmu okazjonalnego, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zastosowanie znajdzie niższa, 5% stawka podatku. Zmiany wprowadzane w art. 4 projektu znoszą zatem dla podatników wykonujących najem okazjonalny 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 okazjonalnego lokali mieszkalnych.

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

Cel wprowadzenia ustawy

Celem proponowanych zmian jest pobudzenie rynku wynajmu lokali mieszkalnych, poprzez zdefiniowanie najmu okazjonalnego i wyłącznie 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.

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 pozytywnych opinii właścicieli lokali oraz organizacji ich zrzeszających.

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, które pomimo teoretycznej możliwości wyboru pomiędzy różnymi wariantami opodatkowania (ryczałt, amortyzacja uproszczona lub amortyzacja na zasadach ogólnych), w praktyce jednak – ze względu na uwarunkowania faktyczne – zostają w istotny sposób ograniczone.

Wprowadzenie projektowanych zmian realnie umożliwi dokonanie wyboru formy opodatkowania i 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 odpisów amortyzacyjnych, wysokości dochodu podlegającego opodatkowaniu i wysokości podatku ilustrują poniższe tabele (przykład dla

mieszkania o powierzchni 50m² 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 5%)
Podatek w skali roku	13.510*8,5% + 10.490*20% 3.246,35 zł	24.000*5% 1.200 zł
Podatek w skali m-ca (kwota jw./12)	270,53 zł	100 zł
Dochód po opodatkowaniu w skali miesiąca	1.729,47 zł	1.900 zł

Podatek dochodowy od osób fizycznych wg skali podatkowej (18 %)

Kwoty amortyzacji – porównanie wielkości w obowiązującym stanie prawnym i po urealnieniu wartości początkowej nieruchomości

	Stan obecny – obowiązuje dla całego kraju	Przykład dla Warszawy po wprow. zmian	Przykład dla Gorzowa Wlkp. po wprow. zmian
Wartość początkowa mieszkania	49.400 zł (50 x 988 zł)	245.250 zł (50 x 4.905 zł ⁵)	167.850 zł (50 x 3.357 zł ⁶)
Amortyzacja w skali roku (kwota jw. x 1,5%)	741 zł	3.678 zł	2.518 zł
Pomniejszenie m-cznych przychodów z najmu, dla celów ustalenia podst. opodatkowania	61,7 zł	306,5 zł	209,8 zł

Skrócenie okresu amortyzacji - porównanie kwot amortyzacji i wysokości przychodu w obecnym stanie i po proponowanym skróceniu okresu amortyzacji

	Stan obecny – obowiązuje dla całego kraju	Przykład dla Warszawy po urealnieniu wartości nieruchomości	Przykład dla Warszawy po urealnieniu i przy okresie amortyzacji skróconym do 22 lat
Wartość początkowa mieszkania	49.400 zł (50 x 988 zł)	245.250 zł (50 x 4.905 zł)	245.250 zł (50 x 4.905 zł)
Amortyzacja w skali roku	49.400 x 1,5% 741 zł	245.250 x 1,5% 3.678 zł	245.250 x 4,5% 11.036,25 zł
Amortyzacja w skali miesiąca	61,7 zł	306,5 zł	919,69 zł
Roczny dochód po odliczeniu amortyzacji	23.259 zł	20.322 zł	12.963,75 zł
Miesięczny dochód po odliczeniu amortyzacji	1.938,3 zł	1.693,5 zł	1.080,31 zł
Wysokość podatku w skali roku	4.186,62 zł	3.657,96 zł	2.333,48 zł
Wysokość podatku w skali miesiąca	348,86 zł	304,83 zł	194,46 zł

⁵ Wskaźnik przeliczeniowy dla m.st. Warszawy obowiązujący od 1 października 2008 r. do 31 marca 2009 r.

⁶ Wskaźnik przeliczeniowy dla miasta Gorzowa Wlkp. obowiązujący od 1 października 2008 r. do 31 marca 2009 r.

Projektowana regulacja nie wywiera wpływu na budżety jednostek samorządu terytorialnego.

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.

Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw

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

Wpływ na sytuację i rozwój regionalny

Brak wpływu na sytuację i rozwój regionalny.

Zgodność z prawem Unii Europejskiej.

Przedmiot projektowanej regulacji nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

Konsultacje społeczne

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

Projekt został przekazany w dniu 18 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.