

**Rozporządzenie Ministra Budownictwa¹⁾
z dnia 2007 r.**

w sprawie danych dotyczących czynszów najmu lokali mieszkalnych nienależących do publicznego zasobu mieszkaniowego, położonych na obszarze gminy lub jego części.

Na podstawie art. 4a ust. 4 pkt 1 i 2 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 31, poz. 266, z późn. zm.²⁾) zarządza się, co następuje:

§ 1. Wzór zestawienia danych dotyczących czynszów najmu lokali mieszkalnych nienależących do publicznego zasobu mieszkaniowego, położonych na obszarze gminy lub jego części stanowi załącznik do rozporządzenia.

§ 2. Zarządcy nieruchomości przekazują dane dotyczące czynszów najmu lokali mieszkalnych wykorzystując wzór, o którym mowa w § 1.

§ 3. Zarządcy nieruchomości przekazujący dane dotyczące czynszów najmu lokali mieszkalnych:

- 1) obliczają stawkę czynszu dzieląc czynsz za dany lokal przez jego powierzchnię użytkową;
- 2) wpisują do odpowiedniej części zestawienia, o którym mowa w § 1, stawkę najniższą i najwyższą oraz średnią stawkę czynszu, o ile posiadają informacje o przynajmniej dwóch stawkach czynszu, albo jedną stawkę czynszu, o ile posiadają informację tylko o jednej stawce;
- 3) przekazują dokonane na podstawie pkt 1-2 zestawienie, uwzględniając dane za poszczególne półrocza i przekazują je w terminie miesiąca liczonego od końca każdego półrocza.

§ 4. Standard lokalu określany jest według wyposażenia lokalu oraz lokalizacji budynku i może zostać zakwalifikowany do:

- 1) standardu wysokiego (wyposażenie w instalację centralnego ogrzewania oraz korzystna lokalizacja budynku);
- 2) standardu średniego (wyposażenie w instalację centralnego ogrzewania ale niekorzystna lokalizacja budynku lub brak instalacji centralnego ogrzewania);
- 3) standardu niskiego (brak instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej).

§ 5. Stan techniczny budynku określany jest według jego zużycia i zostaje określony jako zły, jeżeli istnieje konieczność remontu budynku.

¹⁾ Minister Budownictwa kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa na podstawie § 1 ust. 2 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 lipca 2006 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Budownictwa (Dz. U. Nr 131, poz. 906 oraz z 2007 r. Nr 38, poz. 241)).

²⁾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 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833 oraz 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218

§ 6. Gmina ogłasza zestawienia danych dotyczących czynszów najmu lokali mieszkalnych, według wzoru, o którym mowa w § 1, w wojewódzkim dzienniku urzędowym co roku, w terminie do końca pierwszego kwartału roku następnego. Gmina udostępnia również zestawienie tych danych na stronach internetowych urzędu gminy.

§ 7. W przypadku dużego zróżnicowaniu stawek czynszu za 1m², gmina może ogłaszać oprócz zestawiania danych dotyczących czynszów najmu lokali mieszkalnych dla całej gminy, również takie zestawienia dla poszczególnych dzielnic.

§ 8. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2008 r.

Zestawienie danych dotyczących czynszów najmu lokali mieszkalnych należących do publicznego zasobu mieszkaniowego, położonych na obszarze
(nazwa gminy lub dzielnicy)

Powierzchnia lokalu	Standard lokalu	Stawki czynszu za 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu																
		do 1918 r.		1919-45				1946-1970				1971-2002		po 2002 r.				
		zły*	dobry	zły	dobry	zły	dobry	zły	dobry	zły	dobry	zły	dobry					
poniżej 40 m ²	A	1) ** 2) 3)																
	B																	
	C																	
40 m ² do 60 m ²	A																	
	B																	
	C																	
60 m ² do 80 m ²	A																	
	B																	
	C																	
80 m ² i więcej	A																	
	B																	
	C																	

A – standard wysoki (wyposażenie w instalację centralnego ogrzewania oraz korzystna lokalizacja budynku)
B – standard średni (wyposażenie w instalację centralnego ogrzewania ale niekorzystna lokalizacja budynku lub brak instalacji centralnego ogrzewania)
C – standard niski (brak instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej)

* – budynek wymaga remontu

** 1) stawka czynszu najniższa

2) stawka czynszu średnia

3) stawka czynszu najwyższa

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 4a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266, z późn. zm.) minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określa, w drodze rozporządzenia:

- 1) wzór i terminy przekazywania przez zarządców nieruchomości danych dotyczących czynszów najmu lokali mieszkalnych nie należących do publicznego zasobu mieszkaniowego, położonych na jej obszarze lub części, biorąc pod uwagę potrzebę cyklicznego przekazywania oraz kompletność tych danych;
- 2) wzór zestawienia oraz sposoby publikacji i udostępniania danych, o których mowa powyżej, uwzględniając potrzebę zapewnienia ich aktualności i jawności.

Dane dotyczące czynszów najmu lokali mieszkalnych nie należących do publicznego zasobu mieszkaniowego, położonych na jej obszarze lub części będą zbierane na podstawie art. 186a ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603, z późn. zm.) od zarządców nieruchomości.

Dane te będą podstawą do tworzenia przez gminę zestawienia wysokości stawek czynszów lokali mieszkalnych, tzw. „luster czynszowych”.

Ww. zestawienia będą publikowane co roku w wojewódzkim dzienniku urzędowym oraz udostępniane w inny sposób.

Zaproponowany nowy przepis art. 181a i art. 186a ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 4a ustawy o ochronie praw lokatorów (...) uwzględnia zalecenia Trybunału Konstytucyjnego zawarte w postanowieniu z dnia 29 czerwca 2005 r., sygn. akt S 1/05. W postanowieniu tym Trybunał wskazał na konieczność wprowadzenia dodatkowych instrumentów kontroli czynszów. Jak wynika z ww. postanowienia: *„Instrumentem pomocniczym, pozwalającym sądom na wnikliwą kontrolę podstaw ustalania czynszów oraz ich podwyżek, mógłby być m.in. tworzony przez administrację publiczną w dialogu społecznym z lokalnymi organizacjami lokatorów i właścicieli, system monitorowania opłat za używanie lokalu w poszczególnych gminach (ewentualnie dzielnicach dużych miast), przewidujący na przykład okresowe publikowanie informacji o wysokości przeciętnych opłat na danym terenie.”*

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

Cel wprowadzenia rozporządzenia:

Celem proponowanego rozporządzenia jest dostarczenie instrumentu pozwalającego monitorować poziom czynszów.

Podmioty, na które oddziałuje akt normatywny:

Projektowana ustawa ma duże znaczenie dla:

- najemców w lokalach nie należących do publicznych zasobach mieszkaniowych,
- wynajmujących - właścicieli domów i lokali mieszkalnych nie należących do publicznych zasobów mieszkaniowych,
- zarządców nieruchomości.

Stworzenie „lustra czynszowego” ułatwi sądową kontrolę podwyżek czynszów i zaowocuje zmniejszeniem napięć pomiędzy właścicielami i lokatorami.

Zakres oceny skutków regulacji

Odnosnie do skutków społeczno – gospodarczych ustawy należy się spodziewać pozytywnych opinii lokatorów i właścicieli oraz organizacji ich zrzeszających.

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

Zmiany wprowadzane niniejszą ustawą nie zmieniają praw i obowiązków stron stosunku najmu i tym samym nie będą mieć w tym zakresie wpływu na dochody i wydatki budżetu sektora publicznego.

Dodatkowe wydatki poniosą jednostki samorządu terytorialnego. Jednak ze względu na fakt, iż dane związane z „lustrem czynszowym” będą publikowane raz do roku, to nakłady jakie będą musiały ponieść gminy będą minimalne.

Wpływ na rynek pracy

Brak wpływu na rynek pracy.

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.

Konsultacje społeczne

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

Do projektu nie wpłynęły zgłoszenia podmiotów zainteresowanych pracami nad tym projektem na zasadach określonych w ustawie z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingskiej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414).