

Rola państwa we wspieraniu budownictwa mieszkaniowego & Bird & Bird

Patryk Galicki

Senior European Consultant

Szef Praktyki Prawa Korporacyjnego
Fuzji i Przejęć

Jak Polska wypada na tle Europy – Wielka Brytania

Wielka Brytania:

- konstrukcja tzw. „najmu pewnego” ('assured tenancy') chronionego ustawą:
 - a) możliwość zawierania najmu jedynie na czas oznaczony
 - b) możliwość usunięcia lokatora po zakończeniu najmu, pod rygorem przekształcenia w najem periodyczny (związany ze zwiększonym czynszem)
 - c) instytucja Komisji Ewaluacyjnej ds. czynszu określającej czynsz rozsądny; decyzje komisji nie są jednak wiążące dla Wynajmującego
 - d) możliwość usunięcia lokatora w razie niepłacenia czynszu, bądź innych opłat, a także za inne naruszenia umowy najmu – procedura usuwania lokatora zależna od długości najmu, a także od sposobu naruszenia; z reguły konieczność zaangażowania sądu; usunięcie lokatora zajmuje od ok. 2 tyg. do ok. 2 mies. – odpowiedni czas na wydanie sądowego nakazu usunięcia niesubordynowanego lokatora określony tabelarycznie w ustawie
 - e) jeżeli wynajmowany lokal nie jest zamieszkały – nie ma konieczności postępowania sądowego - w tym przypadku właściciel dokonuje przejęcia swojej własności przez czynności faktyczne

Jak Polska wypada na tle Europy - Niemcy

Niemcy:

- dziedziczenie najmu
- wymóg formy pisemnej dla najmu powyżej jednego roku
- ustawowe uregulowanie formy podwyżek czynszu (regularne podwyżki, indeksacja czynszu)
- najem na czas oznaczony bez możliwości przedłużenia może mieć miejsce jedynie przy szczególnych okolicznościach (mieszkanie potrzebne na własny użytek, remont etc.)
- możliwość usunięcia lokatora, który narusza swoje obowiązki związane z najmem, tj. nie płaci czynszu za ponad 2 miesiące, zaniedbuje sam przedmiot najmu, narusza porządek domowy – nawet bez zastosowania okresu wypowiedzenia
- w razie gdy Wynajmujący potrzebuje przedmiotu najmu na własne potrzeby lub chce np. przeprowadzić remont, bądź dochodzi do znacznych naruszeń ze strony Najemcy – możliwość usunięcia lokatora w okresie od 3 dni do 2 miesięcy, okres ten wydłużony do 3 mies. w momencie, gdy najem został zawarty na dłuższy okres czasu (tj. w zależności od przypadku – na okres dłuższy niż 5 lub 8 lat)

Jak Polska wypada na tle Europy – Francja

Francja:

- najem chroniony ustawą:
 - a) możliwość zawarcia najmu na czas oznaczony – po tym okresie najem przedłużany ponownie na ten sam okres chyba że:
 - i. wynajmujący chce sprzedać mieszkanie
 - ii. wynajmujący (lub osoby mu bliskie) sam chce/chcą mieszkać w mieszkaniu
 - iii. w wypadku, gdy Najemca nie wywiązuje się z postanowień najmu (nie płaci czynszu, opłat eksploatacyjnych, zaliczek lub nie ma ubezpieczenia)
 - iv. w w/w przypadkach Wynajmujący odzyskuje swój lokal po zakończeniu okresu najmu.
 - b) okres wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego w wypadku poważnych i uzasadnionych przyczyn, nawet niespowodowanych przez Najemcę (np. potrzeba prowadzenia w lokalu działalności zawodowej czy konflikty sąsiedzkie), a także w wypadku naruszenia postanowień najmu przez Najemcę, tj. np. niepłacenia czynszu, nieregularnych płatności, oddaniu w podnajem bez zgody Wynajmującego – zawsze 6 miesięcy

Jak dalej finansować rozwój infrastruktury technicznej wobec osiągnięcia progu maksymalnego zadłużenia jednostek samorządu terytorialnego? (1)

- Kontrowersyjność opłaty adiacenckiej
- Możliwość 2-torowego rozwiązania kwestii implementacji w/w koncepcji do polskiego porządku prawnego:
 - a) Poprzez zmiany wprowadzone do **ustawy o gospodarce nieruchomościami**:
 - zmiana poprzez nowelizację regulacji dotyczących opłaty adiacenckiej
 - brak konieczności uzasadniania kolejnej daniny publicznej
 - podkreślenie kwestii przewidywalności opłaty, łatwości jej kalkulacji
 - podkreślenie, że nowa opłata miałaby zastąpić w istocie dwie dotychczasowe opłaty zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a mianowicie – opłatę adiacencką oraz opłatę planistyczną
 - b) Poprzez zmiany w **ustawie o podatkach i opłatach lokalnych**:
 - wprowadzenie w istocie nowej daniny publicznej – możliwy opór społeczności lokalnej; w tym wypadku również należałoby podkreślać, że nowa opłata zastąpi dwie dotychczasowe opłaty – opłatę adiacencką oraz opłatę planistyczną
 - konieczność uzasadnienia nowej daniny
 - pociągnięcie za sobą zmiany w ustawie o samorządzie gminnym

Jak dalej finansować rozwój infrastruktury technicznej wobec osiągnięcia progu maksymalnego zadłużenia jednostek samorządu terytorialnego? (2)

Pozostałe kwestie do rozważenia:

1. Formuła obliczenia nowej opłaty:

- potrzeba przyjęcia w miarę prostej, łatwej do skalkulowania, a przez to przewidywalnej formuły

2. Zakres podmiotowy:

- sugerowane włączenie użytkowników wieczystych na takich samych prawach, jak właściciele nieruchomości (analogicznie jako, że zarówno opłata adiacencka, jak i opłata planistyczna była należna także od użytkowników wieczystych)

3. Dokładne określenia przeznaczenia pozyskanych funduszy:

- na jaką konkretnie infrastrukturę miałyby być przeznaczane fundusze, konieczność przyjęcia zakresu – tj. że fundusze przeznaczone będą jedynie na budowę infrastruktury w obrębie gminy

4. Kwestia wyłączenia niektórych gruntów spod opłaty:

- wyłączenie gruntów leśnych
- kwestia gruntów rolnych niezabudowanych – wyłączenie na wniosek właściciela/użytkownika

5. Kwestia zwolnień, ulg:

- podobnie jak w przypadku zobowiązań podatkowych

Thank you **& Bird & Bird**

Patryk Galicki

patryk.galicki@twobirds.com