

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
-----	---------------------------	--	---------------------------------	-----------------

Uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (numer w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów: UD313) wraz z uzasadnieniem oraz oceną skutków regulacji

Uwagi ogólne

1.	ZPP	Uwaga ogólna	Projekt nowelizacji wprowadza szereg czynności i procedur opartych na terminach oraz skutkach braku reakcji strony – w tym utratę roszczenia o zawarcie umowy najmu, obowiązek opróżnienia lokalu, sankcje za niezłożenie dokumentów czy skutki braku odpowiedzi na ofertę. Dotyczy to w szczególności art. 18b (oferta najmu po śmierci najemcy), art. 21b (wezwania do oświadczeń i ich skutki) oraz art. 21c (żądanie deklaracji dochodowej, wezwania do dokumentów, wypowiedzenia czynszu). Tymczasem akt w żadnym miejscu nie reguluje zasad doręczania pism w sprawach dotyczących mieszkaniowego zasobu gminy ani momentu uznania doręczenia za skuteczne. Jest to poważna luka, która w praktyce może paraliżować stosowanie nowych przepisów. W realiach gminnych nieuchronnie będą bowiem pojawiać się przypadki nieodebrania korespondencji, zmiany adresu bez poinformowania gminy, czy też celowego unikania doręczeń. Bez jednoznacznych reguł dotyczących fikcji doręczenia, doręczeń zastępczych czy potwierdzenia odbioru każda z tych sytuacji przerodzi się w spór o to, czy strona została skutecznie zawiadomiona. W konsekwencji gminy będą przegrywać postępowania sądowe, a procedury odzyskiwania lokali ulegną znacznemu wydłużeniu, generując rosnące koszty obsługi prawnej i windykcji. Postulujemy zatem o wprowadzenie do ustawy jednoznacznych regulacji dotyczących sposobu doręczania pism w sprawach dotyczących mieszkaniowego zasobu gminy, obejmujących co najmniej: moment uznania doręczenia za skuteczne, fikcję doręczenia po upływie ustawowego terminu, zasady doręczeń	
----	-----	--------------	---	--

Pismo Or.A.0531/72/26				
Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			zastępczych oraz relację do przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego w zakresie, w jakim ustawa nie reguluje tych kwestii odrębnie. Regulacje te powinny objąć jednolicie wszystkie pisma wywołujące skutki prawne, a więc wezwania do złożenia deklaracji i oświadczeń, oferty zawarcia umowy najmu, wypowiedzenia czynszu oraz wypowiedzenia umowy najmu.	
2.	ZPP	Uwaga ogólna	Zasadnym wydaje się być w przedmiocie procedowanego projektu zdefiniowanie pojęcia „stałego zamieszkiwania”. W orzecznictwie termin ten został określony jako zamieszkiwanie w konkretnym mieszkaniu, w określonej miejscowości z zamiarem stałego pobytu, wyrażonym przez to, że w tym mieszkaniu i w tej miejscowości skupia się życie osobiste i działalność osoby bliskiej najemcy, przy czym ten stan musi trwać do chwili śmierci najemcy. Nie są obecnie wymagane żadne inne warunki wstąpienia w najem. Samo sformułowanie „stałe zamieszkiwanie” jest pojęciem nieostrym i stwarza ryzyko powstawania wątpliwości interpretacyjnych, a w konsekwencji - nadużyć. Dla jednej osoby stałe zamieszkiwanie może oznaczać okres roku, czy miesiąca. Ktoś inny może z kolei twierdzić, iż zamieszkuje w lokalu stałe od dwóch tygodni, co bezwzględnie można określić jako pobyt krótkotrwały, niemniej jednak dla tej osoby będzie to okres stałego zamieszkiwania. Wprowadzenie jasno sprecyzowanego wymogu stałego zamieszkiwania z najemcą przez konkretny okres, ograniczy nadużycia osób bliskich, które faktycznie nie zamieszkiwały z najemcą w sposób stały, a które do lokalu wprowadziły się bezpośrednio przed jego śmiercią, aby uzyskać możliwość wstąpienia w stosunek najmu.	
Uwagi do projektu ustawy				
1.	ZPP	Art. 1 pkt 3 lit. b) ustawy nowelizującej w odniesieniu do art.	Zasadne wydaje się być rozszerzenie przesłanek żądania udostępnienia lokalu również o przypadki jego dewastacji lub porzucenia, gdyż zagrożenie sanitarne lub przeciwpożarowe nie zawsze obejmuje sytuacje rażącego niszczenia mienia czy	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
		10 ust. 1a i 2a u.o.p.l. Art. 3 ustawy nowelizującej w odniesieniu do art. 13 ust. 3 i 4 u.w.l. Art. 5 ustawy nowelizującej w odniesieniu do art. 6¹ ust. 1 i 3¹ u.s.m.	faktycznego opuszczenia lokalu przez lokatora. W praktyce takie przypadki również wymagają niezwłocznej interwencji właściciela w celu ochrony zasobu. Niezbędne jest także określenie minimalnego standardu proceduralnego wejścia do lokalu. Uprawnienie to ingeruje w sferę miru domowego, dlatego powinno być obwarowane jasnymi zasadami, w szczególności obowiązkiem uprzedniego wezwania i wyznaczenia terminu (z wyjątkiem awarii nagłej), wskazaniem skutków prawidłowego doręczenia zawiadomienia, określeniem obligatoryjnych elementów protokołu z czynności oraz jednoznacznym uregulowaniem odpowiedzialności za ewentualne szkody. Brak takich standardów może prowadzić do sporów, zarzutów bezprawnego działania i roszczeń odszkodowawczych. Doprecyzowania wymaga również pojęcie „<i>uporczywego uchylania się</i>” od obowiązku udostępnienia lokalu, tak aby zapewnić jednolitość stosowania przepisów i realną skuteczność sankcji. Wskazanie minimalnych kryteriów, takich jak co najmniej dwukrotna odmowa pomimo prawidłowego zawiadomienia, ograniczyłoby ryzyko dowolności interpretacyjnej.	
2.	ZPP	Art. 1 pkt 4 ustawy nowelizującej w odniesieniu do art. 11 ust. 3 u.o.p.l.	W ramach przedmiotowej regulacji zostało zdefiniowane pojęcie „<i>niezamieszkiwania</i>”. Nie jest jasne, czy chodzi o faktyczne, stałe opuszczenie lokalu i przeniesienie centrum życiowego w inne miejsce, czy też o każdą dłuższą nieobecność, nawet usprawiedliwioną. Brak doprecyzowania, czy niezamieszkiwanie musi mieć charakter ciągły, w jaki sposób należy liczyć bieg sześciomiesięcznego terminu oraz jakie środki dowodowe mogą stanowić podstawę ustaleń właściciela, może prowadzić do znacznych rozbieżności w praktyce stosowania przepisu. Zasadne byłoby rozważenie wskazania minimalnych standardów dokumentowania tej okoliczności albo wprowadzenia delegacji do określenia wytycznych w tym zakresie. Konieczne wydaje się również określenie wyłączeń lub usprawiedliwionych przyczyn czasowej nieobecności, takich jak	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			długotrwałe leczenie, pobyt w szpitalu lub domu pomocy społecznej, służba wojskowa, odbywanie kary pozbawienia wolności, czasowe wykonywanie pracy poza miejscowością czy za granicą. W praktyce częstą sytuacją jest wyjazd najemcy do pracy poza granice kraju na wiele lat przy jednoczesnym okresowym przyjeżdżaniu do Polski. Brak jasnych kryteriów oceny, czy w takich przypadkach lokal nadal jest „zamieszkiwany”, może prowadzić do sporów i zarzutów naruszenia praw lokatorów w sytuacjach społecznie wrażliwych.	
3.	ZPP	Art. 1 pkt 6 ustawy nowelizującej w odniesieniu do art. 18 ust. 2a u.o.p.l.	Postuluje się o wykreślenie projektowanego przepisu lub jego istotną modyfikację. Projektowany przepis nie spełni zakładanej funkcji dyscyplinującej, a jego wprowadzenie przyniesie skutki odwrotne do zamierzonych. Należy zauważyć, że najczęstszą przyczyną utraty tytułu prawnego do lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego jest zadłużenie czynszowe. Osoby, które dotychczas nie regulowały czynszu w podstawowej wysokości, z bardzo wysokim prawdopodobieństwem nie będą uiszczały odszkodowania w kwocie trzykrotnie wyższej. Dług będzie zatem narastał trzykrotnie szybciej niż dotychczas, pogłębiając spiralę zadłużenia i czyniąc wyjście z niej praktycznie niemożliwym. W efekcie, przepis zamiast skłaniać nieuprawnionych lokatorów do dobrowolnej spłaty i opróżnienia lokalu, zniechęci dłużników do podejmowania jakichkolwiek prób ugodowych lub spłat ratalnych. Skutkiem regulacji będzie, więc nie tyle realne odzyskiwanie należności, ile sztuczne zawyżanie zadłużeń figurujących w ewidencji gminnych jednostek organizacyjnych. Zadłużenia te będą w przeważającej mierze nieściągalne, a ich windykacja wygeneruje rosnące koszty postępowań sądowych i komorniczych. Z uwagi na powyższe proponuje się wykreślenie przepisu, bądź obniżenie podwyższonej stawki. W razie nieuwzględnienia propozycji jego wykreślenia, należy podnieść, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego oraz	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			osoby, którym wypowiedziano najem z powodu niezamieszkiwania lub posiadania innego lokalu, łączy to, że ich sytuacja nie wynika z niemożności zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, gdyż mają oni realną możliwość zamieszkania gdzie indziej lub po prostu nie korzystają z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. Dlatego też to właśnie w odniesieniu do tych podmiotów, podwyższone odszkodowanie pełniłoby uzasadnioną funkcję dyscyplinującą i stanowiło realne narzędzie nacisku na opróżnienie lokalu, który gmina mogłaby przeznaczyć dla osób rzeczywiście potrzebujących, a tym samym stwarzało potencjalne większe szanse na egzekucję powstałych należności. Ponadto należy także wskazać na niespójność projektowanego przepisu z obowiązującym art. 18 ust. 3a ustawy, zgodnie z którym osoby oczekujące na najem socjalny, wobec których sąd wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu socjalnego. Nałożenie stawki 300% na pozostałe osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, w sytuacji gdy niemożność wykonania wyroku eksmisyjnego może wynikać z obiektywnego braku lokali socjalnych po stronie gminy, prowadzi do nieracjonalnego zróżnicowania i nie będzie mogło być efektywnie egzekwowane. Proponowane zawężenie zakresu podmiotowego przepisu pozwala zatem zachować jego sankcyjny charakter tam, gdzie ma on sens i może przynieść zamierzony efekt, eliminując jednocześnie jego zastosowanie w przypadkach, gdzie przyniesie wyłącznie skutki negatywne.	
4.	ZPP	Art. 1 pkt 7 ustawy nowelizującej w odniesieniu do art. 18b ust. 2 u.o.p.l. Art. 1 pkt 10 lit. d) ustawy nowelizującej w	Postuluje się w miejsce „oświadczenia o posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu lub domu jednorodzinnego, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości” wprowadzić „oświadczenie o posiadaniu lub nieposiadaniu (ewentualnie braku) tytułu prawnego do innego lokalu lub domu jednorodzinnego, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości Procedowane modyfikacje, polegające na zastąpieniu dotychczasowego oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
		odniesieniu do art. 21b ust. 4 u.o.p.l. Art. 1 pkt 10 lit. f) ustawy nowelizującej w odniesieniu do art. 21b ust. 6 u.o.p.l. Art. 1 pkt 10 lit. g) ustawy nowelizującej w odniesieniu do art. 21b ust. 8 u.o.p.l.	do innego lokalu lub domu jednorodzinnego, oświadczeniem o posiadaniu takiego tytułu, wymagają doprecyzowania zarówno co do celu, jak i skutków normatywnych tej zmiany. Z uzasadnienia projektu wynika, że modyfikacja ma na celu usunięcie wątpliwości interpretacyjnych związanych z obecnym brzmieniem przepisów, które są odczytywane w ten sposób, iż obowiązek złożenia oświadczenia dotyczy wyłącznie osób nieposiadających nieruchomości. W istocie jednak sama zmiana redakcyjna polegająca na zastąpieniu oświadczenia o „nieposiadaniu” oświadczeniem o „posiadaniu” nie usuwa w pełni problemu interpretacyjnego, lecz może prowadzić do kolejnych wątpliwości co do zakresu podmiotowego obowiązku oraz treści składanego oświadczenia. Nie jest bowiem jasne, czy intencją projektodawcy jest objęcie obowiązkiem złożenia oświadczenia wszystkich wnioskodawców, niezależnie od tego, czy posiadają tytuł prawny do innego lokalu, czy też jedynie tych, którzy taki tytuł posiadają. Tymczasem celem regulacji powinno być jednoznaczne zobowiązanie każdej osoby ubiegającej się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy do ujawnienia swojej sytuacji prawnej w tym zakresie, niezależnie od tego, czy jest ona pozytywna czy negatywna.	
5.	ZPP	Art. 1 pkt 7 ustawy nowelizującej w odniesieniu do art. 18b ust. 2 i 3 u.o.p.l. Art. 1 pkt 9 lit. c) ustawy nowelizującej w odniesieniu do art. 21 ust. 6 u.o.p.l. Art. 1 pkt 10 lit. a) ustawy	Postuluje się o wprowadzenie we wszystkich wskazanych przepisach projektu jednolitego i spójnego odwołania do okresu „12 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji” w miejsce „roku kalendarzowego poprzedzającego rok złożenia deklaracji”. Proponowane rozwiązanie zapewni lepszą adekwatność obrazu sytuacji dochodowej wnioskodawców i najemców, wyeliminuje lukę informacyjną powstającą na początku roku weryfikacji oraz będzie bardziej sprawiedliwe społecznie wobec osób o dochodach sezonowych lub dotkniętych nagłą zmianą sytuacji życiowej. Powiązanie okresu referencyjnego ze sztywną granicą roku kalendarzowego, w zestawieniu z przewidzianym w art. 21c ust. 3 zakazem wyznaczania terminu złożenia deklaracji wcześniej niż przed 1 maja roku weryfikacji, tworzy lukę informacyjną	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
		nowelizującej w odniesieniu do art. 21b ust. 1 u.o.p.l. Art. 1 pkt 11 ustawy nowelizującej w odniesieniu do art. 21c ust. 3, 8 i 13 u.o.p.l.	obejmującą od czterech do pięciu miesięcy bieżącego roku. Dochody osiągnięte w tym czasie nie będą w ogóle objęte badaniem, bez względu na to, czy uległy obniżeniu, czy wzrostowi. Dotyczy to w szczególności przypadków nagłej i istotnej zmiany sytuacji dochodowej, takich jak utrata zatrudnienia czy choroba, które mogą nastąpić właśnie na początku roku weryfikacji. Osoba dotknięta taką zmianą będzie przez kolejne miesiące traktowana jako osiągająca dochód z roku poprzedniego, co może skutkować nieuzasadnioną podwyżką czynszu lub odmową przyznania uprawnień mieszkaniowych. Ponadto, oparcie weryfikacji na dochodzie z całego poprzedniego roku kalendarzowego, wyrażonym jako średnia miesięczna, może systematycznie zawyżać ocenę możliwości finansowych osób pracujących w branżach o charakterze sezonowym. Uśrednienie dochodu skoncentrowanego w określonych porach roku daje obraz znacznie korzystniejszy niż rzeczywista sytuacja finansowa w okresie niskiego sezonu, co prowadziłoby do społecznie niesprawiedliwego wykluczenia takich osób z dostępu do zasobu gminnego lub nieuzasadnionego obciążenia podwyższonym czynszem. Przyjęcie okresu 12 miesięcy kroczących wstecz od daty złożenia deklaracji pozwoliłoby wyeliminować wszystkie wskazane wady, zapewniając adekwatny i aktualny obraz sytuacji dochodowej wnioskodawcy niezależnie od daty złożenia deklaracji.	
6.	ZPP	Art. 1 pkt 7 ustawy nowelizującej w odniesieniu do art. 18b ust. 1, 2, 3, 4 i 5 u.o.p.l.	W przedmiocie ust. 1 oraz ust. 3, postuluje się o doprecyzowanie, czy gmina może zaoferować osobie uprawnionej inny lokal, czy też ma ona możliwość wstąpić w prawa najemcy w odniesieniu wyłącznie do lokalu, w którym dotychczas zamieszkiwała. Przepis bowiem literalnie przyznaje osobom zamieszkującym lokal po śmierci najemcy roszczenie o zawarcie umowy najmu „tego lokalu”, a więc lokalu, w którym aktualnie zamieszkują. Tymczasem w uzasadnieniu wskazano: „Projektowane zmiany pozwalałyby na obciążenie osób osiągających wyższe dochody adekwatnymi (większymi) kosztami utrzymania lokalu, a ponadto	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			umożliwią lepsze dopasowanie posiadanego zasobu mieszkaniowego do potrzeb lokalnej społeczności, np. w przypadku, gdy po śmierci najemcy w lokalu o powierzchni użytkowej 70 m² pozostaje jedna osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu. W sytuacji takiej gmina mogłaby zaproponować wynajem innego mniejszego mieszkania, spełniającego kryteria co najmniej lokalu zamiennego, a odzyskany w ten sposób lokal mógłby być wynajęty osobom bardziej go potrzebującym, np. rodzinie wielodzietnej.”. Zdaje się, że zasadnym byłoby przyznanie gminie możliwości proponowania osobie uprawnionej innego, np. mniejszego lokalu, odpowiedniego do wielkości jej gospodarstwa domowego, co jednocześnie pozwalałoby na dopasowanie zasobu mieszkaniowego do rzeczywistych potrzeb lokalnej społeczności. Treść przepisu tej możliwości jednak jednoznacznie nie przesądza, co prowadzi do istotnej rozbieżności między literalnym brzmieniem regulacji, a deklarowanymi celami nowelizacji. Należy także podkreślić brak w projektowanym przepisie wymogu minimalnego okresu wspólnego zamieszkiwania osoby uprawnionej z najemcą przed jego śmiercią jako przesłanki powstania roszczenia. Brak takiego wymogu czyni przepis podatnym na nadużycia i w istocie podważa cel regulacji, jakim jest ukrócenie automatycznego dziedziczenia prawa do najmu lokali komunalnych. Sugeruje się zatem wprowadzenie w tym przedmiocie wymogu nieprzerwanego zamieszkiwania z najemcą przez co najmniej 12 miesięcy przed jego zgonem, przy czym fakt ten powinien podlegać weryfikacji na podstawie obiektywnych dowodów, takich jak zużycie mediów czy wpis w deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Doprecyzowania wymaga również treść ust. 2, w którym posłużono się ogólnym odesłaniem do „przepisów o dodatkach mieszkaniowych” bez wskazania konkretnych jednostek redakcyjnych. Dla zapewnienia jasności i spójności systemowej sugeruje się zastąpienie tego odesłania odwołaniem do konkretnych przepisów, wzorem rozwiązania przyjętego w art. 21b	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			ust. 2 u.o.p.l., który precyzyjnie wskazuje przepisy ustawy o dodatkach mieszkaniowych dotyczące deklarowania dochodów. Względem ust. 3 należałoby również jednoznacznie określić maksymalny termin, w jakim osoba uprawniona powinna udzielić odpowiedzi na ofertę gminy. Tym samym, proponuje się wprowadzenie wyraźnego zastrzeżenia, że termin wskazany przez wynajmującego nie może być dłuższy niż jeden miesiąc, co zapewni przewidywalność procedury i ochronę interesów obu stron. Ponadto, zasadnym jest zastąpienie terminu „wypowiedzenia” poprzez sformułowanie „ustalenia”, gdyż w związku z faktem, iż zawierana będzie nowa umowa najmu lokalu, konieczne będzie „ustalenie” wysokości czynszu, a nie jego „wypowiedzenie”. Stawkę czynszu wypowiada się najemcy, a nie potencjalnemu przyszłemu najemcy, zaś wedle projektowanego art. 18a ust. 1, w przypadku śmierci najemcy stosunek najmu wygasa. Zastrzeżenia budzi także treść ust. 5, gdyż wprowadza wyłączenie możliwości dochodzenia roszczenia z ust. 1, wyłącznie wobec osoby, która samodzielnie posiada prawo własności lub spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. Przepis nie obejmuje natomiast prawa współwłasności, prawa najmu ani współnajmu, umowy dożywocia, czy służebności osobistej, a przede wszystkim nie uwzględnia sytuacji, w której tytuł prawny do innego lokalu posiada nie wnioskodawca, lecz inny członek jego gospodarstwa domowego. Prowadzi to do możliwości obchodzenia wyłączenia poprzez formalne nieposiadanie tytułu przy faktycznym zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Postuluje się zatem zmianę brzmienia przepisu w taki sposób, aby roszczenie nie przysługiwało także osobie, która lub której członek gospodarstwa domowego posiada tytuł prawny do lokalu lub domu jednorodzinnego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, przy czym katalog tytułów prawnych powinien zostać rozszerzony o współwłasność, najem i współnajem. Odrębną wątpliwość budzi klauzula „<i>chyba że nie może w nim zamieszkać</i>” – sformułowanie	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			to jest nadmiernie ogólne i stwarza szerokie możliwości nadużyć. Należałoby dokonać jego doprecyzowania poprzez wskazanie katalogu okoliczności uzasadniających niemożność zamieszkania w posiadanym lokalu.	
7.	ZPP	Art. 1 pkt 9 lit. b) ustawy nowelizującej w odniesieniu do art. 21 ust. 3d u.o.p.l.	Postuluje się o doprecyzowanie regulacji. Projektowany przepis wprowadza możliwość wydzielenia do 20% lokali poinwestycyjnych z przeznaczeniem na najem terminowy na okres nie dłuższy niż 5 lat, na zasadach odmiennych od obowiązujących w pozostałej części zasobu gminnego. Rozwiązanie to wymaga jednak istotnego doprecyzowania w kilku kluczowych aspektach. Regulacja nie określa chociażby zasad obliczania limitu 20%, w szczególności sposobu zaokrąglania wyników przy małych inwestycjach obejmujących niewielką liczbę lokali. Brak jednoznacznych reguł w tym zakresie oznacza, że poszczególne gminy będą stosować różne metody wyliczenia, co stworzy ryzyko arbitralności i nierównego traktowania ubiegających się o najem, a w konsekwencji zagrożenie występowaniem potencjalnych sporów o równy dostęp do zasobu mieszkaniowego. Projekt nie rozstrzyga również, czy wskazany limit 20% ma charakter jednorazowy, czy odnawialny. Nierozstrzygnięcie tej kwestii otwiera drogę do trwałego funkcjonowania części zasobu w trybie <i>quasi-rynkowym</i>, z pominięciem gwarancji stabilności najmu. Takie rozwiązania mogą utrudniać gminom rzetelne planowanie polityki czynszowej i sporządzanie wieloletnich programów gospodarowania zasobem. Projekt nie wprowadza także żadnych minimalnych wymogów w zakresie ewidencji lokali objętych limitem 20%, co przełoży się na nieporównywalność danych między gminami oraz błędy w raportowaniu do statystyki publicznej. Należałoby wprowadzić obowiązek prowadzenia jednolitej ewidencji obejmującej co najmniej liczbę lokali wydzielonych do puli terminowej, liczbę lokali faktycznie wynajętych terminowo, daty rozpoczęcia i zakończenia najmu oraz status lokalu po upływie 5 lat. Przy braku takich reguł decyzje gmin mogą być kwestionowane przez organy	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			kontroli jako nieudokumentowane lub niejednolite, co rodzi ryzyko zaleceń pokontrolnych RIO i NIK, a w skrajnych przypadkach także zarzutów naruszenia dyscypliny finansów publicznych. Transparentne zasady ewidencji i raportowania służą przy tym nie tylko interesom gminy, ale i mieszkańcom, którym należy się czytelna informacja o warunkach funkcjonowania wydzielonej puli lokali.	
8.	ZPP	Art. 1 pkt 9 lit. c) ustawy nowelizującej w odniesieniu do art. 21 ust. 6 u.o.p.l.	Projektowany przepis budzi poważne zastrzeżenia zarówno co do jego brzmienia, jak i przyjętych wartości progów dochodowych. W pierwszej kolejności wskazać należy, że sformułowanie „nie może być niższa niż” wyznacza dolną granicę kryterium dochodowego, podczas gdy mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach. Kryterium dochodowe powinno zatem wyznaczać górną, a nie dolną granicę dochodu uprawniającego do ubiegania się o lokal. Przepis zawiera zatem błąd legislacyjny i powinien brzmieć „nie może być wyższa niż”. Ponadto, w przedmiocie zmiany okresu poprzedzającego złożenie deklaracji, na podstawie którego wylicza się średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego, stosowna argumentacja została zawarta w treści uwagi nr 5. Niezależnie od powyższego, wskazane progi dochodowe są rażąco wysokie i nieadekwatne do celu regulacji. Przy odniesieniu do przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w danym województwie, dochód uprawniający do ubiegania się o lokal gminny może chociażby w przypadku czteroosobowego gospodarstwa domowego przekraczać nawet 20 tys. zł miesięcznie. Tak wysokie wartości stoją w oczywistej sprzeczności z art. 4 ust. 2 ustawy, nakładającym na gminy obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach i jednocześnie otwierają dostęp do zasobu gminnego dla osób zdolnych do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku. Wskazać należy ponadto, że przeciętne wynagrodzenie w danym województwie jest wskaźnikiem nieadekwatnym dla celów	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			polityki mieszkaniowej, zawyżonym w stosunku do realnych dochodów mieszkańców mniejszych miast i gmin - bardziej właściwym odniesieniem byłoby minimalne wynagrodzenie za pracę lub minimalna emerytura ewentualnie mediana. Projektowany przepis w istotny sposób ogranicza również samodzielność gmin w dostosowywaniu kryteriów dochodowych do lokalnych uwarunkowań, pozbawiając rady gmin elastyczności niezbędnej do skutecznego realizowania polityki mieszkaniowej odpowiadającej rzeczywistym potrzebom lokalnych wspólnot.	
9.	ZPP	Art. 1 pkt 10 lit. g) ustawy nowelizującej w odniesieniu do art. 21b ust. 7, 8 i 9 u.o.p.l.	Projektowane brzmienie ust. 7 budzi istotne zastrzeżenia redakcyjne i interpretacyjne. W obecnej postaci przepis stanowi, że o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy może ubiegać się osoba nieposiadająca prawa własności lub spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, chyba że nie może zamieszkać w tym lokalu lub domu jednorodzinnym. Konstrukcja ta jest wewnętrznie niespójna, gdyż zestawia brak posiadania prawa z niemożnością zamieszkania w lokalu, którego – zgodnie z pierwszą częścią zdania – dana osoba nie posiada. Z redakcyjnego punktu widzenia prowadzi to do logicznej sprzeczności oraz może rodzić wątpliwości interpretacyjne. Przepis powinien być sformułowany w sposób jednoznaczny, wyraźnie oddzielający zasadę od wyjątku, tak aby nie powstawała wątpliwość, że przesłanka „niemożności zamieszkania” odnosi się wyłącznie do osób posiadających tytuł prawny do lokalu. Należałoby również poszerzyć przedmiotowy katalog uprawnień, o chociażby o współwłasność, umowę dożywocia, czy służebność osobistą mieszkania. Dodatkowo wskazać należy, że projekt przewiduje obowiązek wypowiedzenia dotychczasowych umów najmu przed zawarciem umowy z gminą, co jest rozwiązaniem racjonalnym z punktu widzenia zapobiegania kumulacji tytułów prawnych do lokali, jednak również w tym zakresie zasadne byłoby doprecyzowanie, że chodzi wyłącznie o	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			umowy najmu, a nie inne tytuły prawne, aby uniknąć rozszerzającej wykładni przepisu. W odniesieniu do ust. 8 należy zauważyć, że przepis przewiduje wypowiedzenie umowy najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia w przypadku nieprzedstawienia oświadczenia o posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu, jednak nie wskazuje, czy wypowiedzenie to następuje ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Brak takiego doprecyzowania może prowadzić do rozbieżności interpretacyjnych, zwłaszcza że w innych projektowanych przepisach, w tym w art. 21b ust. 5b, ustawodawca wprost wskazuje skutek wypowiedzenia na koniec miesiąca. Dla zachowania spójności systemowej oraz pewności obrotu zasadne byłoby ujednolicenie redakcji w tym zakresie. Zastrzeżenia budzi również projektowany ust. 9 w zakresie wprowadzenia obligatoryjnego obowiązku wypowiedzenia przez gminę umowy najmu w każdym przypadku podnajęcia lokalu lub oddania go do bezpłatnego używania. Rozwiązanie to stanowi nadmiernie rygorystyczne ograniczenie i nie uwzględnia sytuacji, w których czasowe oddanie lokalu osobie trzeciej może być uzasadnione obiektywnymi okolicznościami, takimi jak długotrwałe leczenie, rehabilitacja, konieczność czasowego podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania czy inne zdarzenia losowe. Z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy bardziej zasadne wydaje się pozostawienie gminie możliwości wyrażenia zgody na czasowe podnajęcie lub oddanie lokalu do bezpłatnego używania na czas oznaczony, przy jednoczesnym zobowiązaniu do wypowiedzenia umowy wyłącznie w przypadku dokonania takich czynności bez wymaganej zgody wynajmującego. Taki model pozwalałby zachować ochronę zasobu komunalnego przed nadużyciami, a jednocześnie zapewniałby elastyczność konieczną do uwzględnienia szczególnych, udokumentowanych sytuacji życiowych najemców.	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
10.	ZPP	Art. 1 pkt 11 ustawy nowelizującej w odniesieniu do art. 21c ust. 1 i 2 u.o.p.l.	Sugeruje się ponowne rozważenie zakresu wyłączeń z obowiązku weryfikacji, a w szczególności usunięcie wyłączenia dotyczącego osób w wieku emerytalnym oraz osób pobierających dodatek mieszkaniowy, bądź ewentualnie stosowną modyfikację przepisu. Ponadto zasadnym wydaje się być wydłużenie okresu między weryfikacjami do 4-5 lat, a także o uzupełnienie projektowanej regulacji o mechanizmy umożliwiające gminom weryfikację deklarowanych dochodów w oparciu o dane administracji skarbowej i ZUS. Projektowany przepis wprowadza obowiązek weryfikacji dochodów gospodarstwa domowego najemcy nie rzadziej niż co 3 lata, przewidując jednocześnie wyłączenia z tego obowiązku dla określonych kategorii najemców. Regulacja budzi zastrzeżenia zarówno co do zakresu tych wyłączeń, przyjętego okresu weryfikacji, jak i skuteczności całego mechanizmu. Wyłączenie z weryfikacji gospodarstw domowych, w których wszystkie osoby osiągnęły wiek emerytalny, jest nieuzasadnione. Osiągnięcie wieku emerytalnego nie jest równoznaczne z przejściem na emeryturę, gdyż osoby w tym wieku mogą nadal aktywnie pracować zarobkowo i osiągać dochody znacznie przekraczające świadczenia emerytalne. Co więcej, dochód emerytalny jest ze swojej natury stabilny i przewidywalny, co czyni jego weryfikację szczególnie prostą i nieobciążającą administracyjnie – trudno zatem uzasadnić wyłączenie tej grupy z obowiązku weryfikacji. Analogiczne zastrzeżenia dotyczą wyłączenia najemców pobierających dodatek mieszkaniowy. Dodatek ten przyznawany jest na podstawie dochodów z zaledwie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku i obowiązuje przez okres 6 miesięcy, podczas gdy weryfikacja dochodu na potrzeby najmu gminnego opiera się na dochodzie rocznym. Dochód roczny w przeliczeniu na miesiąc może być istotnie wyższy od dochodu z okresu trzech miesięcy, np. z uwagi na sezonowość zatrudnienia lub jednorazowe wpływy. Fakt pobierania dodatku mieszkaniowego nie daje zatem miarodajnej informacji o sytuacji dochodowej najemcy w perspektywie rocznej i nie powinien	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			automatycznie wykluczać go z weryfikacji. Zasadnym byłoby również wydłużenie okresu pomiędzy weryfikacjami do 4–5 lat, co zmniejszyłoby obciążenia administracyjne gmin przy zachowaniu funkcji kontrolnej przepisu. Niezależnie od powyższego wskazać należy, że skuteczność projektowanego mechanizmu weryfikacji pozostaje ograniczona, gdyż w dalszym ciągu opiera się on w istotnym stopniu na oświadczeniach składanych przez najemców. W praktyce system ten nie pozwala na skuteczną weryfikację dochodów nierejestrowanych, dochodów uzyskiwanych za granicą ani rozbieżności między deklarowanym dochodem a faktyczną sytuacją majątkową. Bez stworzenia realnych podstaw do szerszej wymiany danych z administracją skarbową i ZUS oraz bez jednoznacznych sankcji za składanie nieprawdziwych oświadczeń uszczelnienie systemu będzie w praktyce ograniczone.	
11.	ZPP	Art. 1 pkt 11 ustawy nowelizującej w odniesieniu do art. 21c ust. 3 i kolejne u.o.p.l.	Uwaga redakcyjna. Proponuje się następujące brzmienie przepisu: <i>„4. Termin wyznaczony na złożenie deklaracji nie może być krótszy niż miesiąc i nie może upływać przed 1 maja roku weryfikacji.”</i> W projektowanym art. 21c występuje błąd redakcyjny polegający na podwójnym oznaczeniu ustępów numerem 3. Przepis o treści „Termin wyznaczony na złożenie deklaracji nie może być krótszy niż miesiąc i nie może upływać przed 1 maja roku weryfikacji” powinien zostać zatem oznaczony jako ust. 4, a kolejne jednostki powinny zostać odpowiednio „przenumerowane”.	
12.	ZPP	Art. 1 pkt 11 ustawy nowelizującej w odniesieniu do art. 21c ust. 5 u.o.p.l.	Proponuje się następujące brzmienie przepisu: <i>„5. O spełnieniu przesłanki, o której mowa w ust. 1, najemca informuje gminę nie później niż w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania złożenia deklaracji, przedstawiając dokument potwierdzający jej spełnienie.”</i> Projektowany art. 21c ust. 5 literalnie nakłada na najemcę obowiązek poinformowania gminy o spełnieniu przesłanki	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			wyluczającej weryfikację wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy wyłącznie w odniesieniu do podmiotów określonych w ust. 1 pkt 1, tj. osób tworzących gospodarstwo domowe, z których każda posiada rentę z tytułu niezdolności do pracy. Tymczasem w uzasadnieniu projektu wskazano: „O spełnieniu przesłanki niedokonywania weryfikacji wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy, o której mowa w <u>ust. 1</u>, najemca będzie zobowiązany poinformować gminę nie później niż w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy złożenia deklaracji, przedstawiając dokument potwierdzający jej spełnienie.”. Należy zatem stwierdzić, kierując się przesłankami wykładni celowościowej, że intencją ustawodawcy było objęcie tym obowiązkiem wszystkich podmiotów wymienionych w ust. 1. Ograniczenie zakresu przepisu wyłącznie do jednej grupy nie znajduje uzasadnienia ani funkcjonalnego, ani systemowego, gdyż gmina powinna dysponować aktualną wiedzą o spełnieniu przez najemcę każdej z okoliczności wyłączających obowiązek weryfikacji, niezależnie od tego, czy dotyczy ona renty, osiągnięcia wieku emerytalnego, czy składu gospodarstwa domowego. Postulowana modyfikacja zapewni spójność przepisu z deklarowanymi celami regulacji oraz wyeliminuje ryzyko jego zawężającej interpretacji w praktyce stosowania.	
13.	ZPP	Art. 2 pkt 1 ustawy nowelizującej w odniesieniu do art. 36 ⁴ ust. 8 pkt 29 u.k.w.h.	Proponuje się następujące brzmienie przepisu: „29) gminy, jednostki organizacyjnych gminy oraz spółki z udziałem jednostek samorządu terytorialnego realizujących zadania własne w zakresie realizacji zadania tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.” Projekt wymaga doprecyzowania poprzez wyraźne wskazanie, że uprawnienie nieograniczonego w czasie wyszukiwania ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych przysługuje również jednostkom organizacyjnym gminy oraz spółkom gminnym realizującym zadania własne w zakresie mieszkalnictwa. W praktyce bowiem w wielu jednostkach samorządu terytorialnego	

Pismo Or.A.0531/72/26				
Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy zostało powierzone wyspecjalizowanym podmiotom, w szczególności spółkom komunalnym. W takich przypadkach to pracownicy tych podmiotów wykonują czynności związane z weryfikacją sytuacji majątkowej wnioskodawców i najemców oraz prowadzeniem spraw mieszkaniowych. Ograniczenie kręgu podmiotów upoważnionych do korzystania z tego uprawnienia może w praktyce uniemożliwić bezpośrednie korzystanie z narzędzia przez podmioty faktycznie realizujące zadania mieszkaniowe, co prowadziłoby do powstania zbędnego pośrednictwa urzędu, co w efekcie osłabiłoby cel projektowanej regulacji, jakim jest usprawnienie i przyspieszenie procesów weryfikacyjnych.	
14.	ZPP	Art. 4 ustawy nowelizującej w odniesieniu do art. 93 pkt 15 pr.bud.	Proponuje się następujące brzmienie przepisu: <i>„15) w sposób uporczywy nie udostępnia lokalu celem umożliwienia przeprowadzenia kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1–4a”</i> Art. 93 ma charakter przepisu sankcyjnego zbudowanego wokół wspólnej części ogólnej rozpoczynającej się od słowa „Kto:”, po której następują kolejne punkty opisujące poszczególne zachowania podlegające karze grzywny. Tymczasem projektowany pkt 15 nie wpisuje się w tę konstrukcję, gdyż zamiast opisać wyłącznie zakazane zachowanie w formie imiesłowowej lub bezokolicznikowej, powtarza podmiot („użytkownik lokalu”), co wynika już z części ogólnej przepisu i powoduje wewnętrzną niespójność redakcyjną przepisu. Projektowany przepis powinien zostać przeredagowany w taki sposób, aby stanowił logiczne dokończenie części ogólnej regulacji.	
15.	ZPP	Art. 10 ust. 1 ustawy nowelizującej	Uwaga redakcyjna. Proponuje się następujące brzmienie przepisu: <i>„Art. 10. 1. Przepisu art. 21c ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą nie stosuje się do najemców, którzy umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego</i>	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			zasobu gminy zawarli na czas nieoznaczony przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy po: 1)jego wyremontowaniu przez najemcę na swój koszt lub 2)przeniesieniu przez najemcę na gminę prawa własności innego lokalu lub spółdzielczego prawa do lokalu. 2. W przypadku gdy przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w wyniku weryfikacji, o której mowa w art. 21c ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, najemcy, o którym mowa w ust. 1, wypowiedziano wysokość czynszu i ustalono ją zgodnie z art. 21c ust. 5 i 6 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, na wniosek tego najemcy gmina wypowiada dotychczasową wysokość czynszu i ustala ją zgodnie ze stawką ustaloną na podstawie art. 7 ust. 1. ustawy zmienianej w art. 1.” W projektowanym przepisie występuje błąd redakcyjny polegający na braku oznaczenia pierwszego ustępu numerem 1, co powinno zostać skorygowane. Niezależnie od powyższego, należy wskazać, że przepis w pierwotnie proponowanym brzmieniu wprowadza nieuzasadnione zróżnicowanie sytuacji prawnej najemców wyłącznie ze względu na datę zawarcia umowy najmu. Z treści regulacji wynika, iż najemcy, którzy zawarli umowę przed dniem wejścia w życie ustawy, a po uprzednim wyremontowaniu lokalu na własny koszt lub przeniesieniu na gminę prawa własności innego lokalu, zostają całkowicie i bezterminowo wyłączeni z obowiązku weryfikacji dochodów. Tymczasem w przypadku najemców zawierających umowę po wejściu w życie nowelizacji na analogicznych zasadach decyzja o ewentualnym wyłączeniu z weryfikacji, a także okres ewentualnego wyłączenia, pozostawione są wyłącznie uznaniu gminy. Takie ukształtowanie przepisów wprowadza nieuzasadnione racjonalnie różnicowanie sytuacji najemców jedynie ze względu na okres zawarcia umowy, co jest trudne do obronienia aksjologicznie. Ponadto, w praktyce takie rozwiązanie	

Pismo Or.A.0531/72/26				
Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			proceeds to a situation, in which the burden of verification of income and related with it increase of rent is borne exclusively by tenants, who waited longer for the assignment of the premises, i.e. persons, who during this time often bore the costs of rent on the free market. At the same time, the execution of the renovation was tied to the obtaining of a certain benefit already at the stage of applying for the premises, in the form of priority in the assignment or shortened time of waiting. Persons, who benefited from this mechanism, obtained then a certain privilege earlier, and therefore a permanent exemption of them from verification of income would designate the granting of the same privilege to the next group, together with an indefinite privilege of granting, without any justification in the actual situation of income or housing situation of these persons. In connection with the above, we propose to introduce uniform criteria in the matter of exemption from verification of income for all tenants, regardless of the date of the conclusion of the agreement. The optimal solution would be replacement of an indefinite exclusion with a limited time period of exemption from verification, amounting to 6 years from the date of the conclusion of the agreement, after which all tenants would be subject to verification on general principles. Such an approach would allow one side to appreciate the contribution of tenants, who undertook actions beneficial for the housing stock of the commune, and from the other to maintain the consistency of the system and to ensure that the housing stock of the commune falls to the persons who really need it.	
Uwagi do uzasadnienia				
1.	-	-	-	-
Uwagi do OSR				
1.	ZPP	Uwaga do OSR	OSR wymaga uzupełnienia o rzetelne i choćby szacunkowe wyliczenia kosztów wdrożenia projektowanych rozwiązań po	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			stronie jednostek samorządu terytorialnego. Teza o „braku kosztów” lub o niemożności ich oszacowania na obecnym etapie prac nie odpowiada realiom praktycznego wdrożenia regulacji. Skoro w OSR wskazano wprost, że projekt spowoduje zwiększenie liczby dokumentów oraz procedur po stronie gmin, to oczywiste jest, że wygeneruje on również wymierne koszty organizacyjne i finansowe. W szczególności OSR powinien obejmować szacunki kosztów administracyjnych związanych z masową weryfikacją dochodów najemców, w tym koszty osobowe (konieczność zwiększenia zatrudnienia lub nadgodzin), koszty obsługi korespondencji (wezwania, zawiadomienia, doręczenia), koszty archiwizacji dokumentów oraz dostosowania i utrzymania systemów informatycznych umożliwiających ewidencjonowanie i przetwarzanie danych. Wprowadzenie nowych obowiązków weryfikacyjnych w praktyce oznacza cykliczne, wielotysięczne postępowania administracyjne w większych gminach, co bezpośrednio przekłada się na wzrost wydatków bieżących. Niezbędne jest również uwzględnienie kosztów związanych z obsługą dostępu do ksiąg wieczystych oraz przetwarzaniem danych osobowych w kontekście przepisów o ochronie danych osobowych, w tym kosztów organizacyjnych i prawnych zapewnienia zgodności z RODO, aktualizacji procedur wewnętrznych, szkoleń pracowników oraz potencjalnych audytów. Każde rozszerzenie zakresu przetwarzanych danych i czynności weryfikacyjnych generuje dodatkowe ryzyka prawne oraz koszty ich minimalizacji. OSR powinna także odnieść się do ryzyka wzrostu liczby sporów sądowych wynikających z nowych podstaw wypowiedania umów, kwestionowania ustaleń dotyczących dochodów czy niezamieszkiwania lokalu. Doświadczenie praktyczne wskazuje, że zaostrzenie instrumentów kontrolnych prowadzi do zwiększenia liczby odwołań i spraw sądowych, co oznacza koszty obsługi	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
			prawnej, zastępstwa procesowego oraz zaangażowania pracowników w postępowania dowodowe. Nie można zatem uznać za wystarczające stwierdzenia, że regulacja „może mieć wpływ na budżety JST” oraz że oszacowanie tego wpływu jest niemożliwe z powodu braku danych. Brak danych nie zwalnia projektodawcy z obowiązku przedstawienia wariantowych lub modelowych kalkulacji, opartych chociażby na średniej liczbie lokali w zasobie gminnym, przeciętnej liczbie najemców czy typowych kosztach obsługi jednej sprawy. Bez takich danych jednostki samorządu terytorialnego nie są w stanie racjonalnie zaplanować budżetu ani zasobów kadrowych, co grozi dezorganizacją pracy urzędów, wydłużeniem postępowań oraz spadkiem jakości obsługi mieszkańców. OSR powinna zostać uzupełniona nie tylko o szacunki kosztów, ale również o wskazanie potencjalnych źródeł finansowania nowych obowiązków/	