

**124****USTAWA**

z dnia 16 lipca 1987 r.

**o zmianie ustawy — Prawo lokalowe.**

**Art. 1.** W ustawie z dnia 10 kwietnia 1974 r. — Prawo lokalowe (Dz. U. z 1983 r. Nr 11, poz. 55) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 2 w pkt 2 po wyrazie „indywidualnych” stawia się przecinek, a wyrazy „lub rolniczych spółdzielni produkcyjnych” zastępuje się wyrazami „spółdzielni produkcji rolnej albo spółdzielni kółek rolniczych”;
- 2) w art. 3 ust. 2 otrzymuje brzmienie:  
„2. Małym domem mieszkalnym jest budynek obejmujący samodzielne lokale mieszkalne, których własność została lub może zostać wyodrębniona na rzecz różnych osób.”;
- 3) w art. 6 w ust. 3 wyraz „funkcyjnego” zastępuje się wyrazem „zakładowego”;

4) w art. 7:

- a) w ust. 1 po wyrazie „mieszkalne” dodaje się wyrazy „zwane dalej pomieszczeniem zastępczym”;
- b) dodaje się ust. 3 i 4 w brzmieniu:

„3. Nie może być przeznaczony na pomieszczenie zastępcze samodzielny lokal o powierzchni mieszkalnej przekraczającej 7 m<sup>2</sup> na jedną osobę uprawnioną, jeżeli jest wyposażony co najmniej w trzy elementy techniczne mające wpływ na wysokość czynszu.

4. Przy przydziale pomieszczeń zastępczych nie stosuje się w zakresie norm zaludnienia przepisów art. 32 ust. 1 i 2; do pomieszczeń tych nie stosuje się również przepisów art. 34 ust. 1 i art. 42 ust. 3.”;

5) po art. 7 dodaje się art. 7a w brzmieniu:

„Art. 7a. 1. Koszty przeprowadzki do lokalu zamiennego oraz do pomieszczenia zastępczego przydzielonego na czas naprawy zajmowanego lokalu i z takiego pomieszczenia ponosi jednostka organizacyjna lub osoba, na której wniosek następuje przekwaterowanie, a do pomieszczenia zastępczego przydzielonego z innych przyczyn — osoba podlegająca przekwaterowaniu.

2. Przez koszty przeprowadzki rozumie się koszt transportu ruchomości oraz w szczególności uzasadnionych przypadkach koszty przeniesienia i zainstalowania telefonu oraz innych urządzeń zainstalowanych przez najemcę w dotychczas zajmowanym przez niego lokalu.”;

6) art. 8 otrzymuje brzmienie:

„Art. 8. 1. Do osób bliskich najemcy należą jego wstępni, zstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, powinowaci w tej samej linii lub stopniu, osoby przysposobione oraz ich małżonkowie i zstępni, osoby przysposabiające, osoby małoletnie przyjęte na podstawie orzeczenia sądu opiekuńczego na wychowanie oraz osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim.

2. Na równi z osobami bliskimi traktuje się osoby wykonujące opiekę nad najemcą na podstawie umowy o jej sprawowanie, określającej wzajemne prawa i obowiązki stron i zawartej za zgodą terenowego organu administracji państwowej. Zgoda lub odmowa wyrażenia zgody następuje w formie decyzji administracyjnej po zasięgnięciu opinii zespołu opieki zdrowotnej właściwego dla miejsca zamieszkania najemcy oraz opinii wynajmującego. Odmowa wyrażenia zgody może nastąpić w szczególności w razie ustalenia, że nie zachodzi potrzeba zapewnienia najemcy opieki ze strony osoby nie należącej do kręgu osób bliskich lub że kandydat na opiekuna nie daje rękojmi należytego sprawowania opieki albo gdy zamieszkanie opiekuna z najemcą spowodowałoby zagęszczenie lokalu poniżej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na jedną osobę.

3. W razie rażącego i uporczywego niewykonania opieki, o której mowa w ust. 2, terenowy organ administracji państwowej wydaje decyzję o cofnięciu zgody; w takim przypadku osoba sprawująca opiekę nie może być traktowana na równi z osobą bliską najemcy.”;

7) po art. 9 dodaje się art. 9a w brzmieniu:

„Art. 9a. Przy nawiązaniu stosunku najmu strony sporządzają pisemny protokół, określający stopień zużycia elementów wyposażenia technicznego lokalu.”;

8) art. 10 otrzymuje brzmienie:

„Art. 10. 1. Wynajmujący jest obowiązany oddać najemcy do użytkowania lokal lub budynek wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Wynajmujący jest też obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, dźwigów, zbiorczej anteny telewizyjnej i innych urządzeń.

2. W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić elementy wyposażenia technicznego, jeżeli znajdujące się w lokalu nie nadają się do dalszej eksploatacji wskutek ich zużycia.

3. Wynajmującego, poza obowiązkami określonymi w ust. 1 i 2 oraz w przepisach Kodeksu cywilnego o najmie, obciążają w szczególności obowiązki:

1) utrzymania w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców, a także jego otoczenia, z wyjątkiem terenu, którego utrzymanie we właściwym stanie sanitarno-porządkowym ciąży na najemcach lokali użytkowych na podstawie odrębnych przepisów,

2) dokonywania napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń wymienionych w pkt 1 oraz przywrócenia poprzedniego stanu budynku uszkodzonego niezależnie od przyczyn, z tym że najemcą obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy,

3) dokonywania napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w tym lokalu, w zakresie nie obciążającym najemcy, a zwłaszcza:

a) napraw i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody — bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz zbiorczej anteny telewizyjnej — z wyjątkiem osprzętu,

- b) wymiany pieców ogrzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków w lokalu,
- 4) stosowania środków przewidzianych w odrębnych przepisach, w szczególności wobec administratorów i dozorców zaniedbujących obowiązki utrzymania w należyłym stanie, porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców, a także jego otoczenia,
- 5) zasięgania opinii organów samorządu mieszkańców przed dokonywaniem zmian przeznaczenia pomieszczeń w budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia.
4. Przy sprawowaniu zarządu budynkiem wynajmujący jest obowiązany współdziałać z organami samorządu mieszkańców; zakres tego współdziałania ustalają właściwe rady narodowe stopnia podstawowego.
5. Wynajmujący będący jednostką gospodarki uspołecznionej jest obowiązany na zlecenie najemcy oraz na jego koszt wykonać roboty i wymiany obciążające najemcę zgodnie z art. 11 ust. 2.
6. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, zakres, tryb i zasady udzielania bezwrotnej pomocy finansowej na bieżące utrzymanie budynków mieszkalnych stanowiących własność osób fizycznych, w części lub w całości zajmowanych przez najemców opłacających czynsz najmu według stawek określonych przez Radę Ministrów.";
- 9) art. 11 otrzymuje brzmienie:
- „Art. 11. 1. Najemca lokalu, opłacający czynsz najmu według stawek określonych przez Radę Ministrów, jest obowiązany utrzymywać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym i technicznym.
2. Najemcę, poza obowiązkami określonymi w ust. 1 oraz w przepisach Kodeksu cywilnego o najmie, obciążają następujące obowiązki:
- 1) konserwacja i naprawa podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz naprawa ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
  - 2) dokonywanie wszelkich napraw okien i drzwi oraz mebli wbudowanych w lokal, jak również wymiana tych mebli,
  - 3) konserwacja, naprawa i wymiana trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, bidetów, urządzeń płuczących wraz z kompletnym wyposażeniem, zlewów, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal,
  - 4) usuwanie uszkodzeń bądź wymiana zużytych elementów pieców węglowych i akumulacyjnych,
  - 5) naprawa etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego — także jego wymiana, jeżeli w lokalu znajduje się inne sprawnie działające urządzenie ogrzewcze,
  - 6) naprawa i wymiana osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu, bez wymiany przewodów,
  - 7) naprawa i wymiana osprzętu zbiorczej anteny telewizyjnej w lokalu,
  - 8) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych,
  - 9) odnawianie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymywanie lokalu i przynależnych pomieszczeń w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez:
    - a) malowanie sufitów, malowanie (tapetowanie) ścian oraz naprawę uszkodzeń tynków,
    - b) malowanie olejne drzwi i okien od strony wewnętrznej, mebli wbudowanych, urządzeń kuchennych, sanitarnych oraz ogrzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.
3. Do napraw, o których mowa w ust. 2 pkt 1—8, nie zalicza się napraw polegających na usuwaniu usterek wynikłych z wykonawstwa budowlanego lub wad urządzeń i materiałów budowlanych.
4. Naprawy i odnawianie lokalu w budynku wpisanym do rejestru zabytków mogą być wykonywane po uzyskaniu zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.
5. Najemca lokalu, poza naprawami wymienionymi w ust. 2, jest obowiązany także do naprawiania szkód powstałych z jego winy.
6. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany:
  - 1) odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw,
  - 2) zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia

nia technicznego, wymienionych w ust. 2 pkt 3, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy; jeżeli najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia — przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości pomiędzy stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia.

7. Obowiązki w zakresie utrzymywania lokalu, budynku i pomieszczeń przynależnych, nie wymienione w ust. 1 i 2, obciążają wynajmującego.

8. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, sposób wykonania przez najemcę obowiązków, o których mowa w ust. 6, oraz tryb i zakres wzajemnych rozliczeń między wynajmującym i najemcą.”;

10) w art. 12 w ust. 2:

a) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) w domach jednorodzinnych i lokalach mieszkalnych zamieszkiwanych co najmniej w części przez właścicieli lub ich osoby bliskie w rozumieniu art. 8 ust. 1, a także oddanych w najem na podstawie art. 28 ust. 3,”

b) pkt 4 skreśla się;

11) w art. 13:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Oprócz czynszu najemca jest obowiązany do uiszczania opłat za świadczenia uzyskiwane od wynajmującego, według stawek określonych w odrębnych przepisach lub w umowie najmu, a w szczególności za dostarczanie zimnej i ciepłej wody, korzystanie z centralnego ogrzewania oraz ze zbiorczej anteny telewizyjnej. Jeżeli najem obejmuje lokale użytkowe, wynajmujący może pobierać opłaty również za korzystanie z innych urządzeń technicznych.”

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Najemca zajmujący lokal w budynku pozostającym w zarządzie lub użytkowaniu jednostki gospodarki uspołecznionej albo w budynku, w którym najem lokali mieszkalnych następuje na podstawie decyzji o przydziale, jest obowiązany do wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu, istniejących w dniu jego opróżnienia. Kaucja ta nie może przekraczać 50-krotnej miesięcznej stawki czynszu i podlega oprocentowaniu, którego wysokość ustala Prezes Narodowego Banku Polskiego.”

c) dodaje się ust. 4—6 w brzmieniu:

„4. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, stawki czynszu najmu, wysokości ich zniżek i podwyżek, wysokość odsetek za zwłokę i warunki ich pobierania, właściwość organów i tryb postępowania w tych sprawach, a także sposób gospodarowania wpływami z czynszu i środkami otrzymywanymi na remonty budynków oraz sprawowania kontroli ich zużycia. W tym samym trybie Rada Mini-

strów określi podwyższone stawki czynszu najmu za mieszkania zakładowe zajmowane przez najemców, z którymi stosunek pracy został rozwiązany, a którym nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

5. Rady narodowe stopnia podstawowego ustalają stawki miesięczne czynszu najmu lokali użytkowych w granicach stawek czynszu określonych przez Radę Ministrów, o których mowa w ust. 4.

6. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, wysokość kaucji, zasady zwalniania od obowiązku jej wpłacania w całości lub części oraz tryb jej pobierania i zwrotu.”;

12) po art. 14 dodaje się art. 14a i 14b w brzmieniu:

„Art. 14a. 1. Osoby korzystające bez tytułu prawnego z lokalu, do którego miałyby zastosowanie stawki czynszu określone przez Radę Ministrów, opłacają wynagrodzenie miesięczne według tych stawek podwyższonych o 200<sup>0</sup>/<sub>0</sub>; nie dotyczy to osób uprawnionych do lokalu zamiennego, które opłacają wynagrodzenie w wysokości czynszu określonego dla tego lokalu.

2. Osoby, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu na podstawie wypowiedzenia przez zakład pracy, decyzji administracyjnej albo orzeczenia sądownego lub arbitrażowego, opłacają wynagrodzenie miesięczne od dnia ustania stosunku najmu do dnia opróżnienia lokalu.

3. Osoby, które zajęły lokal bez tytułu prawnego, opłacają wynagrodzenie miesięczne za ten lokal od dnia jego zajęcia do dnia opróżnienia lokalu.

4. W razie zwłoki w uiszczaniu wynagrodzenia, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane zapłacić odsetki.

5. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, tryb postępowania w sprawach ustalania i pobierania wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, a także może podwyższać wysokość stawek czynszu przyjmowanych do obliczenia tego wynagrodzenia, nie więcej jednak niż o 400<sup>0</sup>/<sub>0</sub>.

Art. 14b. Spory w sprawach dotyczących wysokości czynszu ustalanego według stawek określonych przez Radę Ministrów, kaucji oraz wynagrodzeń za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego rozstrzygają w formie decyzji terenowe organy administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki mieszkaniowej stopnia podstawowego.”;

13) w art. 15:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Należnościami, o których mowa w ust. 1, są:  
1) czynsz najmu,

- 2) opłaty za uzyskiwane od wynajmującego świadczenia wymienione w art. 13 ust. 1,
- 3) kaucja, o której mowa w art. 13 ust. 3.”,
- b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:
- „3. Przymusowemu ściągnięciu w trybie postępowania egzekucyjnego w administracji podlega także zaległe wynagrodzenie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego wraz z odsetkami i kosztami egzekucyjnymi.”,
- c) ust. 4 skreśla się.
- 14) art. 16 otrzymuje brzmienie:
- „Art. 16. 1. W razie nieuiszczenia w terminie należności, o których mowa w art. 15, zarządca budynku doręcza zobowiązanemu wykaz zaległych należności wraz z upomnieniem o ich zapłatę.
2. Zobowiązany może w terminie miesięcznym od dnia doręczenia wykazu zaległych należności wnieść do sądu pozew o ustalenie, że należność w całości lub w części nie istnieje albo uległa przedawnieniu; obowiązek udowodnienia należności spoczywa na zarządcy budynku. Wniesienie pozwu wstrzymuje postępowanie egzekucyjne.
3. W razie niewniesienia pozwu w terminie określonym w ust. 2, wykaz zaległych należności staje się tytułem egzekucyjnym.”;
- 15) art. 17 otrzymuje brzmienie:
- „Art. 17. 1. Jeżeli najemca dokonał w lokalu ulepszenia przez założenie instalacji wymienionych w art. 10 ust. 3 pkt 3 lit. a), których istnienie ma wpływ na wysokość czynszu najmu, wynajmujący może zwrócić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz; w razie niezwrócenia wartości ulepszenia, najemca opłaca czynsz nie podwyższony.
2. Ulepszeniem w rozumieniu ust. 1 jest założenie w lokalu dodatkowej instalacji lub przedłużenie istniejącej do pomieszczenia dotychczas nie wyposażonego w taką instalację.
3. W razie rozwiązania stosunku najmu lokalu ulepszonego na koszt najemcy, wynajmujący może żądać usunięcia ulepszenia i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo zatrzymać ulepszenie za zwrotem jego wartości w dniu opróżnienia lokalu. Wynajmujący nie może jednak domagać się usunięcia ulepszenia, jeżeli najemca pozostawia je w lokalu bez żądania zwrotu jego wartości.
4. Nie dokonuje się rozliczeń z tytułu ulepszenia lokalu przez najemcę, jeżeli rozwiązanie stosunku najmu nastąpiło w związku z przeznaczeniem budynku do rozbiórki. W takim przypadku najemcy przysługuje prawo usunięcia ulepszeń dokonanych na jego koszt.”;
- 16) w art. 19:
- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:
- „1. Najemca jest obowiązany w terminie z nim uzgodnionym udostępnić lokal wynajmującemu w celu dokonania:
- 1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach, doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego oraz ustalenia zakresu prac wymagających wykonania w lokalu,
- 2) obciążających najemcę niezbędnych napraw lub wymiany elementów wyposażenia technicznego lokalu zgodnie z art. 11, jeżeli najemca, pomimo uprzedniego wezwania, nie dokona tego w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.”,
- b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a i 1b w brzmieniu:
- „1a. Jeżeli lokal lub budynek wymaga napraw obciążających wynajmującego, wynajmujący zawiadamia najemcę z odpowiednim wyprzedzeniem o terminie ich wykonania, a najemca jest obowiązany udostępnić mu lokal lub budynek w celu wykonania napraw; po zakończeniu naprawy wynajmujący jest obowiązany doprowadzić lokal (budynek) lub jego część do stanu, w jakim znajdował się on w chwili udostępnienia. Najemcy przysługuje stosunkowa obniżka czynszu za czas, w którym nie mógł on w pełni korzystać z lokalu (budynku) lub jego części.
- 1b. Właściciel lokalu w domu wielomieszkaniowym zarządzanym przez państwową jednostkę organizacyjną jest obowiązany udostępnić lokal w celu wykonania napraw obciążających zarządcą.”,
- c) po ust. 3 dodaje się ust. 3a—3c w brzmieniu:
- „3a. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednio powstaniem znacznych szkód w budynku, najemca jest obowiązany na żądanie wynajmującego lub zarządcy budynku do niezwłocznego udostępnienia lokalu. Jeżeli najemca odmawia udostępnienia lokalu lub jest nieobecny, wynajmujący albo zarządca budynku ma prawo wejść do lokalu, w razie potrzeby w obecności funkcjonariusza Milicji Obywatelskiej. W takim przypadku przepisy art. 43, 49, 51, 114 i 145 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. Nr 24, poz. 151, z 1975 r. Nr 16, poz. 91 oraz z 1982 r. Nr 30, poz. 210 i Nr 45, poz. 289) stosuje się odpowiednio.
- 3b. W razie otwarcia lokalu pod nieobecność najemcy, wynajmujący lub zarządca budynku jest obowiązany do zabezpieczenia tego lokalu i znajdującego się w nim mienia — do czasu przybycia najemcy.
- 3c. Przepisy ust. 3a i 3b stosuje się odpowiednio również do właścicieli lokali w domach wielomieszkaniowych zarządzanych przez państwowe jednostki organizacyjne oraz do osób zajmujących lokale w domach spółdzielni mieszkaniowych.”;

17) po art. 19 dodaje się art. 19a w brzmieniu:

- „Art. 19a. 1. Osoby zajmujące lokale w budynkach mieszkalnych są obowiązane stosować się do zasad (regulaminów) porządku domowego.
2. Właściwa rada narodowa stopnia podstawowego uchwała zasady porządku domowego.
3. Regulaminy porządku domowego w budynkach mieszkalnych stanowiących własność społeczną ustalają, po zasięgnięciu opinii organów samorządu mieszkańców, jednostki organizacyjne, w których władaniu znajdują się te budynki.”;

18) w art. 20:

a) ust. 1—3 otrzymują brzmienie:

- „1. Budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami, związanymi z wykonywaniem zarządu i eksploatacją budynków mieszkalnych, stanowiącymi w całości lub części własność Państwa i nie przejętymi w zarząd przez właścicieli lokali w danym budynku, wraz z przynależnymi gruntami, które nie zostały oddane w zarząd lub użytkowanie, zarządzają terenowe organy administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki mieszkaniowej stopnia podstawowego lub utworzone w tym celu przedsiębiorstwa bądź inne państwowe jednostki organizacyjne.
2. Terenowy organ administracji państwowej, o którym mowa w ust. 1, może orzec o przejęciu w zarząd swój lub jednostek określonych w ust. 1 domów wielomieszkańczych, zabudowań gospodarczych i urządzeń, wraz z gruntami niezbędnymi do prawidłowego gospodarowania tymi obiektami, nie stanowiących własności jednostek gospodarki społecznej:
- 1) na wniosek właściciela,
  - 2) jeżeli zarząd budynkiem nie jest przez właściciela w ogóle sprawowany,
  - 3) jeżeli właściciel nie sprawuje zarządu w sposób zapewniający utrzymanie budynku w należytych stanie.
3. Przejęcie, o którym mowa w ust. 2, może nastąpić w odniesieniu do domów jednorodzinnych i małych domów mieszkalnych:
- 1) na wniosek właściciela,
  - 2) jeżeli właściciele lub ich osoby bliskie w rozumieniu art. 8 ust. 1 w nich nie zamieszkują i jeżeli zarząd nie jest przez właściciela w ogóle sprawowany.”;

b) po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

- „3a. Naprawy i modernizację budynków przejętych w zarząd, poza naprawami bieżącymi, przeprowadza się na zasadach określonych w przepisach o remontach i odbudowie oraz o wykańczaniu budowy i nadbudowie budynków.”;

19) w art. 21 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

- „3) w porozumieniu z Ministrem Spraw Zagranicznych — warunki najmu budynków i lokali przez przedstawicielstwa dyplomatyczne, urzędy kon-

sularne państw obcych oraz inne osoby, organizacje i instytucje będące osobami zagranicznymi.”;

20) w art. 22 w ust. 4 po wyrazach „obejmowanie lokali” dodaje się wyrazy „w najem”;

21) w art. 23 w ust. 1 po wyrazach „w zarządzie” dodaje się wyrazy „lub użytkowaniu”;

22) w art. 24 w ust. 1:

a) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) lokali mieszkalnych w domach jednorodzinnych i w innych domach stanowiących własność osób fizycznych oraz domów i lokali sprzedanych przez Państwo osobom fizycznym, jeżeli co najmniej w części są zamieszkiwane przez właścicieli lub ich osoby bliskie, w rozumieniu art. 8 ust. 1, a także oddanych w najem bądź w bezpłatne używanie na podstawie art. 28 ust. 3,”

b) pkt 4 skreśla się,

c) w pkt 5 wyraz „funkcyjnych” zastępuje się wyrazem „zakładowych”,

d) po pkt 5 dodaje się pkt 5a w brzmieniu:

„5a) lokali mieszkalnych przeznaczonych dla funkcjonariuszy Służby Bezpieczeństwa i Milicji Obywatelskiej oraz Służby Więziennej — na podstawie odrębnych przepisów,”

e) w pkt 8 wyraz „robotniczych” zastępuje się wyrazem „pracowniczych”,

f) w pkt 9 po wyrazie „zarządzanych” dodaje się wyrazy „lub użytkowanych”,

g) pkt 10 otrzymuje brzmienie:

„10) budynków i lokali, będących własnością kościołów i innych związków wyznaniowych oraz ich jednostek organizacyjnych, służących zgodnie z przeznaczeniem celom kultowym, zakonnym lub administracyjnym,”;

23) w art. 25 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Rada Państwa określa sposób dysponowania kwotami uzyskiwanymi przez osoby, o których mowa w ust. 1 i 2, w związku z wygaśnięciem bądź zbyciem przysługujących im dotychczas własności nieruchomości lub własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego — w razie oddania tym osobom w najem wolnych mieszkań w budynkach stanowiących własność Państwa.”;

24) w art. 26 wyrazy „lokal, o którym mowa w art. 24 ust. 1 pkt 4” zastępuje się wyrazami „lokal mieszkalny we własnym domu wielomieszkańczym”;

25) po art. 27 dodaje się nowy art. 28 w brzmieniu:

„Art. 28. 1. Właściciele domów jednorodzinnych, domów mieszkalno-pensjonatowych i lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości mają prawo do zamieszkania w swych domach i lokalach opróżnionych w całości lub w części.

2. Właścicielowi domu wielomieszkańczego przysługuje prawo zamieszkania w opróżnionym lokalu mieszkalnym w tym domu.

3. W razie opróżnienia samodzielnego lokalu w domu, o którym mowa w ust. 1 i 2 i nie przejętym w zarząd w trybie art. 20 ust. 2, właścicielowi przysługuje prawo oddania go w najem bądź bezpłatne używanie. To samo prawo przysługuje również właścicielowi takiego domu w razie opróżnienia części lokalu, do której nie stosuje się przepisu art. 34 ust. 3.
4. Jeżeli w terminie 3 miesięcy właściciel nie skorzysta bez uzasadnionych przyczyn z prawa, o którym mowa w ust. 3, terenowy organ administracji państwowej może dokonać przydziału opróżnionego lokalu.”;
- 26) dotychczasowy art. 28 otrzymuje oznaczenie art. 29; w artykule tym:
- a) ust. 1 skreśla się,
- b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:
- „2. W celu umożliwienia właścicielom domów jednorodzinnych, domów mieszkalno-pensjonatowych i lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości oraz członkom spółdzielni mieszkaniowych zamieszkania w swych domach lub lokalach, terenowy organ administracji państwowej powinien, w miarę istniejących wolnych lokali, przekwaterować do lokali zamiennych najemców zajmujących te domy lub lokale na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale.”,
- c) ust. 5 skreśla się;
- 27) dotychczasowy art. 29 otrzymuje oznaczenie art. 30; w artykule tym w ust. 1 wyrazy „odstąpić swoje” zastępuje się wyrazami „zbyć przysługujące mu własnościowe”;
- 28) dotychczasowy art. 30 skreśla się;
- 29) w art. 31:
- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:
- „1. Decyzję o przydziale lokalu mieszkalnego może otrzymać osoba, dla której przydział lokalu jest uzasadniony ze względu na warunki zamieszkiwania i sytuację materialną lub na inne okoliczności określone w przepisach wykonawczych do ustawy albo w odrębnych przepisach.”,
- b) w ust. 5 na końcu zdania kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje wyrazy „znajdujących się wewnątrz lokalu lub położonych poza nim.”;
- 30) w art. 34:
- a) w ust. 3 po wyrazach „mniejszą od” dodaje się wyrazy „maksymalnej powierzchni”;
- b) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:
- „4. Przepisu ust. 3 nie stosuje się do najemcy części lokalu, przydzielonej jako pomieszczenie zastępcze, jeżeli zajmuje on co najmniej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na jedną osobę.”;
- 31) w art. 35:
- a) w ust. 2 zdanie drugie skreśla się,
- b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a i 2b w brzmieniu:
- „2a. Pomieszczenie zastępcze może być przydzielone na czas oczekiwania na mieszkanie osobom, które:
- 1) zgromadziły niezbędny wkład na lokal spółdzielczy lub uzyskały przyrzeczenie pomocy bezzwrotnej na ten cel z zakładu pracy bądź terenowego organu administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki mieszkaniowej stopnia podstawowego lub
  - 2) spełniają warunki do uzyskania lokalu pozostającego w dyspozycji zakładu pracy bądź terenowego organu administracji państwowej i uzyskały zapewnienie przyznania takiego lokalu albo
  - 3) podjęły budowę domu (lokalu) mieszkalnego.
- 2b. Jeżeli osoba, o której mowa w ust. 2a, rezygnuje z przydziału lokalu mieszkalnego lub zamieszkania w wybudowanym domu bądź lokalu, terenowy organ administracji państwowej wyda decyzję o cofnięciu przydziału pomieszczenia zastępczego i przekwaterowaniu tej osoby do lokalu, w którym uprzednio zamieszkiwała, a w razie braku takiej możliwości — do innego pomieszczenia zastępczego przydzielonego na czas nie oznaczony.”,
- c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:
- „3. Terenowy organ administracji państwowej, na wniosek jednostki organizacyjnej zarządzającej budynkiem państwowym w myśl art. 20 ust. 1, jak również na wniosek właściciela lub zarządcy budynku stanowiącego własność osoby fizycznej lub osoby prawnej nie będącej jednostką gospodarki uspołecznionej, może przydzielić dozorcę, palaczowi centralnego ogrzewania oraz konserwatorowi domowemu lokal mieszkalny na czas trwania umowy o wykonywanie ich obowiązków w danym budynku.”,
- d) po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:
- „3a. Jeżeli umowa o pracę z pracownikiem, o którym mowa w ust. 3, została rozwiązana w wyniku wypowiedzenia albo porzucenia pracy przez pracownika bądź przez pracodawcę z winy pracownika, podlega on przekwaterowaniu do lokalu, w którym zamieszkiwał poprzednio jako osoba bliska najemcy, właściciela nieruchomości lub członka spółdzielni mieszkaniowej, a w razie braku takiej możliwości — do pomieszczenia zastępczego; w razie rozwiązania umowy z innych przyczyn, przekwaterowywanemu przysługuje prawo do lokalu zamiennego.”;
- 32) w art. 36 w ust. 1 wyrazy „właściciela (zarządcy) budynku” zastępuje się wyrazem „wynajmującego”;

33) w art. 37 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1 Terenowy organ administracji państwowej może na wniosek najemcy, po zasięgnięciu opinii wynajmującego, zezwolić na dokonanie przeróbek albo przebudowy lokalu mieszkalnego lub użytkowego, jeżeli udogodni to korzystanie z lokalu i nie spowoduje istotnego pogorszenia warunków korzystania z niego przez innych najemców. W razie projektowania robót, które wymagają pozwolenia w myśl przepisów o państwowym nadzorze budowlanym, decyzję w tym zakresie wydaje terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw nadzoru budowlanego stopnia podstawowego; dokonanie przeróbek lub przebudowy lokalu w budynku zabytkowym wymaga ponadto uzyskania zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków.”;

34) art. 38 otrzymuje brzmienie:

„Art. 38. Zmiana przeznaczenia lokalu mieszkalnego na użytkowy oraz lokalu użytkowego na mieszkalny wymaga zezwolenia terenowego organu administracji państwowej, wydane go po zasięgnięciu opinii wynajmującego. Jeżeli lokal znajduje się w budynku zabytkowym, wydanie zezwolenia na zmianę jego przeznaczenia może nastąpić po zasięgnięciu opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.”

35) w art. 39:

- a) w ust. 3 wyrazy „Przepisu ust. 2” zastępuje się wyrazami „Trybu postępowania określonego w ust. 1 oraz przepisu ust. 2”,
- b) w ust. 4 powołanie „art 24 ust. 1 pkt 1—4” zastępuje się powołaniem „art. 24 ust. 1 pkt 1—3”;

36) art. 42 otrzymuje brzmienie:

„Art. 42. 1. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, terenowy organ administracji państwowej, z zastrzeżeniem ust. 3, wydaje decyzję o przekwaterowaniu tych osób. Przekwaterowanie może nastąpić do lokalu uzyskanego przez dotychczasowego najemcę, chociażby do lokalu tego nie miały zastosowania przepisy o najmie na podstawie decyzji o przydziale; terenowy organ administracji państwowej może również wydać decyzję o przekwaterowaniu pozostawionych osób do lokalu, w którym zamieszkiwały one poprzednio jako osoby bliskie najemcy, właściciela nieruchomości albo członka spółdzielni mieszkaniowej, jeżeli od dnia opuszczenia przez nie tego lokalu nie upłynęło więcej niż dwa lata.

2. W razie braku możliwości przekwaterowania pozostawionych osób na podstawie ust. 1 lub gdyby w lokalu, do którego ma nastąpić przekwaterowanie tych osób, powstało zagęszczenie poni-

żej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na jedną osobę, terenowy organ administracji państwowej powinien wydać decyzję o przydziale tym osobom pomieszczenia zastępczego i przekwaterowaniu ich do tego pomieszczenia.

3. Jeżeli w lokalu opuszczonym przez najemcę pozostały jego dzieci, osoby przysposobione lub rodzice, terenowy organ administracji państwowej wydaje decyzję o przydziale im tego lokalu, chyba że najemca zamieszkał w znajdującym się w tej samej lub pobliskiej miejscowości lokalu (domu) stanowiącym jego własność bądź uzyskanym na podstawie decyzji o przydziale, umowy najmu albo spółdzielczego prawa do lokalu, a powierzchnia lokalu zapewnia pozostawionym osobom normy przysługujące im zgodnie z obowiązującymi przepisami. Gdyby jednak w wyniku przydziału dzieciom, osobom przysposobionym lub rodzicom dotychczasowego najemcy zajmowanego przez nie lokalu powstała w nim nadwyżka powierzchni mieszkalnej stanowiąca co najmniej jeden pokój, jak również w razie pozostania tych osób w domu jednorodzinnym albo w lokalu stanowiącym odrębną nieruchomość, o który ubiega się właściciel, terenowy organ administracji państwowej powinien wydać decyzję o ich przekwaterowaniu do lokalu odpowiadającego warunkom określonym w art. 6 ust. 1.”;

37) w art. 43:

- a) w ust. 1 zdanie końcowe skreśla się,
- b) w ust. 3 wyrazy „a koszty przeprowadzki pokrywa właściciel (zarządca) budynku” skreśla się;

38) w art. 44:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Terenowy organ administracji państwowej, w przypadkach uzasadnionych szczególnymi względami społecznymi lub gospodarczymi, może wydać decyzję o zmianie w stanie zajmowania lokali użytkowych przez jednostki gospodarki uspołecznionej. Decyzja taka może być wydana również w stosunku do lokali wymienionych w art. 24 ust. 1 pkt 9, a także do lokali w miejscowości, w której nie obowiązuje najem na podstawie decyzji administracyjnej, jeżeli lokal znajduje się w budynku pozostającym w zarządzie lub użytkowaniu.”;

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. W razie stwierdzenia nadwyżki powierzchni w lokalu biurowym, terenowy organ administracji państwowej może wydać decyzję o opróżnieniu części lokalu stanowiącej nadwyżkę.”;



c) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Przepisów ust. 1 i 1a nie stosuje się do lokali w domach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych oraz w budynkach będących w zarządzie jednostek organizacyjnych podległych Ministrowi Spraw Wewnętrznych lub przez niego nadzorowanych. Jeżeli lokal użytkowy w domu spółdzielni mieszkaniowej, zajmowany na podstawie umowy najmu, jest niezbędny na inne cele lub występuje w nim nadwyżka powierzchni biurowej, terenowy organ administracji państwowej może wystąpić do zarządu spółdzielni z wnioskiem o wypowiedzenie umowy najmu i wynajęcie tego lokalu innemu najemcy.”

d) w ust. 3 wyrazy „Prezes Rady Ministrów” zastępuje się wyrazami „Minister-Szef Urzędu Rady Ministrów.”;

39) art. 46 otrzymuje brzmienie:

„Art. 46. Terenowy organ administracji państwowej może wydać decyzję o cofnięciu przydziału lokalu, jeżeli najemca:

- 1) w sposób rażąco lub uporczywie narusza zasady (regulamin) porządku domowego,
- 2) oddał lokal w całości w bezpłatne używanie lub w podnajem bez wymaganego zezwolenia,
- 3) nie zamieszkuje w lokalu przez okres dłuższy niż 6 miesięcy, chyba że zachodzą okoliczności uzasadniające czasowy pobyt najemcy poza miejscem stałego zamieszkiwania,
- 4) nie zakończył budowy domu lub lokalu w terminie pięciu lat od dnia uzyskania pozwolenia na budowę lub w terminie przedłużonym na jego wniosek z powodu opóźnienia będącego następstwem niezależnych od niego okoliczności,
- 5) wybudował dom jednorodzinny lub lokal mieszkalny w innym domu, a po zakończeniu budowy przeniósł jego własność na osobę trzecią, nie należącą do kręgu zstępnych, wstępnych, osób przysposobionych bądź rodzeństwa, albo oddał w najem, bezpłatne używanie lub dzierżawę dom (lokal) stanowiący jego własność.”;

40) w art. 49:

a) w ust. 1 kropkę na końcu zdania skreśla się i dodaje wyrazy „oraz wielkość norm lokali biurowych.”;

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Rada Ministrów, uwzględniając zachodzące zmiany gospodarcze i społeczne oraz zmiany w dziedzinie dochodów ludności i warunków mieszkaniowych, ustala, w drodze rozporządzenia, zasady i tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych; w tym samym trybie Rada Ministrów może określić kategorie lokali i budynków, do których nie mają zastosowania normy zaludnienia lokali mieszkalnych.”

c) w ust. 4 wyrazy „hotelach robotniczych” zastępuje się wyrazami „hotelach pracowniczych, ustalania opłat za zakwaterowanie, oraz ramowe zasady ustalania kategorii hoteli pracowniczych.”;

41) tytuł rozdziału 4 otrzymuje brzmienie:

„Mieszkania zakładowe.”;

42) art. 50 otrzymuje brzmienie:

„Art. 50. 1. Mieszkaniem zakładowym są lokale mieszkalne znajdujące się w dyspozycji zakładów pracy będących jednostkami gospodarki społecznoej, oddawane w najem na podstawie umowy najmu ich pracownikom lub innym osobom świadczącym pracę na rzecz tych zakładów.

2. W dyspozycji zakładów pracy, o których mowa w ust. 1, znajdują się lokale mieszkalne w budynkach stanowiących ich własność albo pozostających w ich zarządzie lub użytkowaniu oraz lokale mieszkalne wybudowane bądź uzyskane przez zakłady pracy z ich środków.”

43) art. 51 otrzymuje brzmienie:

„Art. 51. 1. Do mieszkań zakładowych stosuje się przepisy o normach zaludnienia lokali mieszkalnych, przysługujących najemcy, małżonkowi oraz osobom bliskim pozostającym z nim we wspólnym gospodarstwie domowym.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do pracowników, których charakter pracy wymaga zajmowania mieszkań w określonym budynku lub zespole budynków

3. Do mieszkań zakładowych nie stosuje się przepisu art. 9 ust. 3.

4. Kierownicy zakładów pracy, w uzgodnieniu z zakładową organizacją związkową i po uzyskaniu opinii rady pracowniczej, określają warunki oddawania w najem i zwalniania mieszkań zakładowych, zmiernające w szczególności do zapewnienia stabilizacji załogi oraz ochrony emerytów i rencistów”.

44) po art. 51 dodaje się art. 51a w brzmieniu

„Art. 51a. 1. Umowa najmu mieszkania zakładowego może ulec rozwiązaniu przez wynajmującego.

1) w razie ustania stosunku pracy z pracownikiem będącym najemcą lokalu,

2) w czasie trwania stosunku pracy jeżeli zachodzą przyczyny uzasadniające wypowiedzenie najmu bez zachowania obowiązujących terminów,

3) jeżeli w mieszkaniu opuszczonym przez pracownika pozostały inne osoby.

2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio do osób świadczących pracę na rzecz zakładu pracy.

3. Osobie obowiązanej do opróżnienia lokalu w wyniku zakończenia najmu przysługuje prawo do lokalu zamiennego w razie:
- 1) rozwiązania stosunku pracy przez:
    - a) zakład pracy — z przyczyn nie zawinionych przez pracownika,
    - b) pracownika — w drodze wypowiedzenia z powodu niezachowania przez zakład pracy podstawowych warunków wynikających z umowy o pracę lub innego aktu, na podstawie którego został nawiązany stosunek pracy,
    - c) pracownika — ze względu na szkodliwy wpływ wykonywanej pracy na jego zdrowie w przypadkach uzasadniających rozwiązanie przez niego stosunku pracy bez wypowiedzenia,
  - 2) przejścia pracownika do innego zakładu pracy na mocy porozumienia stron,
  - 3) przejścia pracownika na emeryturę lub rentę.
4. Przepisy ust. 3 stosuje się odpowiednio do małżonka i osób bliskich, które pozostały w mieszkaniu zakładowym po śmierci pracownika, zmarłego w czasie trwania stosunku pracy lub przed uzyskaniem przez niego lokalu zamiennego.
5. Lokal zamienny lub pomieszczenie zastępcze osobie obowiązanej do opróżnienia mieszkania zakładowego dostarcza zakład pracy, w którego dyspozycji pozostaje to mieszkanie, a w razie braku takiej możliwości — terenowy organ administracji państwowej.”;
- 45) w art. 52:
- a) w ust. 1 wyrazy „z wyjątkiem najemców mieszkań funkcyjnych” zastępuje się wyrazami „oraz najemcy mieszkań zakładowych”;
  - b) ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:
    - „2. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez właściwego dysponenta lokalu wolnego w zamian za lokal zajmowany dotychczas przez najemcę.
    3. Jeżeli najemca lub członek spółdzielni mieszkaniowej uzyskuje na podstawie ust. 1 lub 2 przydzielony przez terenowy organ administracji państwowej lokal o powierzchni mieszkalnej mniejszej od powierzchni lokalu dotychczas zajmowanego, organ ten może jednocześnie przydzielić w drodze zamiany odrębny lokal wstępnym lub pełnoletnim zstępnym, osobom przysposobionym albo rodzeństwu, do czasu zamiany zamieszkującym stale z najemcą bądź członkiem spółdzielni mieszkaniowej.”;
  - c) dodaje się ust. 4—7 w brzmieniu:
    - „4. Jeżeli przedmiotem zamiany jest lokal pozostający w dyspozycji terenowego organu administracji państwowej lub spółdzielni mieszkaniowej, zezwolenie na zamianę może być wydane także na rzecz jednej z osób należących do kręgu wstępnych lub pełnoletnich zstępnych, przysposobionych albo rodzeństwa, dotychczas zamieszkałej z osobą zainteresowaną i przez nią wskazanej.
    5. Zamiana lokalu zajmowanego przez najemcę na lokal lub dom stałowiący przedmiot własności osobistej wymaga przeniesienia własności.
    6. Najemca lokalu w domu jednorodzinnym lub lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość może dokonać jego zamiany tylko za zgodą właściciela domu albo lokalu.
    7. W razie zamiany lokali między osobami zainteresowanymi nie stosuje się przepisów o normach zaludnienia, jeżeli najemca, właściciel domu jednorodzinnego lub lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość albo członek spółdzielni mieszkaniowej, mający większą liczbę osób uprawnionych, uzyskuje w wyniku zamiany lokal o powierzchni mieszkalnej nie mniejszej od dotychczas zajmowanej, pozostający w dyspozycji terenowego organu administracji państwowej lub zakładu pracy.”;
- 46) w art. 53 w ust. 2 wyraz „stronami” zastępuje się wyrazami „osobami zainteresowanymi”;
- 47) w art. 54:
- a) ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:
    - „2. Najemca zwalnający lokal, w którym występuje nadwyżka powierzchni mieszkalnej wynosząca więcej niż 10 m<sup>2</sup>, wyposażony w trzy lub więcej elementów wyposażenia technicznego mających wpływ na wysokość czynszu — w wyniku dostarczenia przez terenowy organ administracji państwowej lub zakład pracy lokalu odpowiadającego normom zaludnienia, jest uprawniony do otrzymania, ze środków Funduszu Gospodarki Gruntami i Gospodarki Mieszkaniowej albo zakładowego funduszu mieszkaniowego, odpowiedniego ekwiwalentu pieniężnego za różnicę powierzchni mieszkalnej obu lokali.
    3. Najemca, który w wyniku zamiany otrzymuje lokal mieszkalny dostarczony przez terenowy organ administracji państwowej lub zakład pracy o powierzchni mieszkalnej większej od lokalu dotychczas zajmowanego, może być zobowiązany do uiszczenia określonej opłaty za powierzchnię mieszkalną uzyskaną dodatkowo w wyniku zamiany; obowiązek ten nie może jednak dotyczyć osób, o których mowa w art. 25.”;
  - b) dodaje się ust. 4 i 5 w brzmieniu:
    - „4. Przepisy ust. 2 stosuje się odpowiednio do członków spółdzielni mieszkaniowej, którzy w zamian za lokal zajmowany na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu otrzymują inny lokal dostarczony przez spółdzielnię.
    5. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, zasady zamiany lokali mieszkalnych, wysokość opłat pobieranych przy zamianie lokalu oraz zasady ich pobierania i zwrotu, wysokość ekwiwalentu, o którym mowa w ust. 2, oraz zasady tworzenia i zakres działania biur pośrednictwa zamiany mieszkań.”;

48) art. 55 otrzymuje brzmienie:

„Art. 55. Ilekróć w ustawie jest mowa o terenowym organie administracji państwowej bez bliższego określenia, rozumie się przez to terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw lokalowych stopnia podstawowego.”;

49) art. 56 skreśla się;

50) art. 57 otrzymuje brzmienie:

„Art. 57. Przydział lokali mieszkalnych na podstawie decyzji administracyjnej i wynajem mieszkań zakładowych następuje przy zachowaniu jawności postępowania. W odniesieniu do przydziału lokali mieszkalnych obowiązuje zasięgnięcie opinii społecznej komisji mieszkaniowej, powołanej przez terenowy organ administracji państwowej o właściwości ogólnej stopnia podstawowego, a w razie wynajmu mieszkań zakładowych — zasięgnięcie opinii społecznej komisji mieszkaniowej powołanej przez kierownika zakładu pracy w porozumieniu z zakładową organizacją związkową.”;

51) art. 59 skreśla się;

52) w art. 61:

a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. W razie samowolnego zajęcia wolnego lokalu, do którego stosuje się przepisy o najmie na podstawie decyzji administracyjnej, terenowy organ administracji państwowej powinien dokonać bezzwłocznie usunięcia sprawcy z lokalu — w razie potrzeby przy pomocy funkcjonariusza Milicji Obywatelskiej — składając wniosek o ukaranie do kolegium do spraw wykroczeń.

2. Przepis ust. 1 stosuje się również w razie samowolnego zajęcia wolnego lokalu w budynku znajdującym się w dyspozycji spółdzielni mieszkaniowej lub innej jednostki gospodarki uspołecznionej, z tym że usunięcie sprawcy następuje na wniosek dysponenta lokalu.”;

b) dodaje się ust. 4 i 5 w brzmieniu:

„4. Jeżeli sprawca samowoli nie zostanie usunięty przed upływem 6 miesięcy od dnia samowolnego zajęcia lokalu, terenowy organ administracji państwowej wydaje decyzję o przekwaterowaniu sprawcy do lokalu, w którym poprzednio zamieszkiwał, a w razie braku takiej możliwości — do pomieszczenia zastępczego.

5. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio do innych osób, które zajmują lokal bez tytułu prawnego, jeżeli nie zachodzą okoliczności określone w przepisach art. 41 lub 42, z tym że osobie usuniętej z lokalu użytkowego nie przysługuje pomieszczenie zastępcze.”;

53) art. 63 otrzymuje brzmienie:

„Art. 63. 1. Kto wbrew przepisom ustawy obejmuje samowolnie w używanie wolny lokal bez uzyskania prawem przewidzianego przydziału albo oddaje lokal w używa-

nie osobie nie posiadającej decyzji o przydziale, podlega karze aresztu do 3 miesięcy lub ograniczenia wolności do 3 miesięcy albo grzywny do 50 000 złotych.

2. Kto opróżnia zajmowany lokal bez uprzedzenia o tym właściciela lub administracji domu, podlega karze grzywny do 50 000 złotych.

3. Wynajmujący lub osoba działająca w jego imieniu albo najemca, który utrudnia w sposób złośliwy lub uporczywy osobom zamieszkałym w danym budynku korzystanie z zajmowanego lokalu mieszkalnego lub pomieszczeń przynależnych do tego lokalu, podlega karze grzywny do 50 000 złotych.”;

54) w art. 65:

a) w ust. 1 powołanie „pkt 2—4” zastępuje się powołaniem „pkt 2 i 3”, a wyrazy „i opłaty” skreśla się,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Przepis ust. 1 stosuje się do najemców zajmujących lokale w budynkach spółdzielni mieszkaniowych, z tym że wysokość płaconego przez nich czynszu najmu nie może być niższa od kosztów eksploatacji i remontów, ponoszonych przez członków spółdzielni.”;

55) art. 66 i 67 skreśla się;

56) użyte w tekście ustawy w odpowiednich przypadkach wyrazy „Minister Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska” zastępuje się użytymi w odpowiednich przypadkach wyrazami „Minister Budownictwa, Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej”.

**Art. 2.** 1. Przepis art. 11 ust. 6 pkt 2 ustawy wymienionej w art. 1 stosuje się do najemców, którzy objęli lokal przed dniem 1 stycznia 1988 r., wyłącznie w zakresie:

1) zwrotu równowartości zużytych elementów wyposażenia technicznego:

a) znajdujących się w lokalu w chwili wydania go najemcy bezpośrednio po oddaniu budynku do użytku albo po przeprowadzeniu remontu kapitalnego lub modernizacji,

b) zainstalowanych w lokalu przez wynajmującego w ramach remontu kapitalnego lub modernizacji budynku w czasie trwania stosunku najmu,

2) zwrotu najemcy równowartości wanny, baterii wannowej, pieca kąpielowego gazowego, elektrycznego lub węglowego oraz bojlera zainstalowanego w łazience, a także innych pozostawionych w lokalu urządzeń technicznych określonych w art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy wymienionej w art. 1, jeżeli zostały one w czasie trwania stosunku najmu zainstalowane na koszt najemcy w wyniku wymiany urządzeń zużytych.

2. W razie sporu dotyczącego obowiązków najemcy wynikających z ust. 1 pkt 1 w zakresie zwrotu równowartości zużycia elementów wyposażenia technicznego zainstalowanych w ramach remontu kapitalnego lub modernizacji, na wynajmującym ciąży obowiązek udowodnienia, iż urządzenia te zostały zainstalowane na jego koszt.

3. Jeżeli spór dotyczy zwrotu równowartości urządzeń technicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązków udowodnienia pokrycia kosztów ich zainstalowania ciąży na najemcy lokalu, o ile nie zawiadomił on o tym wynajmującego na piśmie w terminie 30 dni od dnia wymiany urządzeń.

**Art. 3.** Oprocentowanie kaucji, o którym mowa w art. 13 ust. 3 ustawy wymienionej w art. 1, dotyczy również kaucji wpłaconych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy; oprocentowanie tych kaucji następuje od dnia 1 stycznia 1988 r.

**Art. 4.** 1. Dotychczasowe mieszkania funkcyjne oraz inne lokale mieszkalne w budynkach, o których mowa w art. 50 ust. 2 ustawy wymienionej w art. 1, przydzielone przez zakłady pracy lub terenowe organy administracji państwowej przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stają się mieszkaniami zakładowymi, z zastrzeżeniem ust. 5.

2. Dotychczasowe przydziały mieszkań, o których mowa w ust. 1, zachowują swą ważność i są równoznaczne z umową najmu zawartą na czas nie oznaczony.

3. Do mieszkań, o których mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy art. 51a ustawy wymienionej w art. 1, z tym że osobom, które w chwili uzyskania przydziału nie były zatrudnione w zakładzie pracy dysponującym przydzielonym mieszkaniem, przysługuje, w razie rozwiązania najmu, prawo do lokalu zamiennego.

4. Najemcy mieszkań, o których mowa w ust. 1, uiszczają czynsz najmu według stawek określonych na podstawie art. 13 ust. 4 ustawy wymienionej w art. 1.

5. Dotychczasowe przydziały mieszkań funkcyjnych, dokonane na rzecz dozorców i palaczy centralnego ogrzewania w budynkach, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy wymienionej w art. 1, zachowują swą ważność i są równoznaczne z decyzją o przydziale wydaną na czas trwania umowy o wykonywanie ich obowiązków w danym budynku. Pozostałe przydziały mieszkań funkcyjnych, dokonane na rzecz innych pracowników państwowych jednostek organizacyjnych zarządzających tymi budynkami, są równoznaczne z decyzją o przydziale wydaną na czas nie oznaczony.

**Art. 5.** Przepisów art. 61 ust. 4 i 5 ustawy wymienionej w art. 1 nie stosuje się do osób, które zajęły lokal lub pozostały w lokalu bez tytułu prawnego przed dniem 1 sierpnia 1974 r. Terenowe organy administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw lokalowych stopnia podstawowego dokonują przydziałów lokali tym osobom, z uwzględnieniem obowiązujących norm zaludnienia.

**Art. 6.** 1. Sprawy wszczęte przed dniem wejścia w życie ustawy i nie zakończone decyzjami ostatecznymi podlegają rozpatrzeniu według dotychczasowych przepisów.

2. W sprawach dotyczących uprawnień do korzystania z mieszkań funkcyjnych postępowanie administracyjne ulega umorzeniu, a decyzje nieostateczne tracą moc. W przypadku przekazania tych spraw właściwym sądom przez dotychczasowych dysponentów mieszkań funkcyjnych, podlegają one rozpoznaniu według przepisów ustawy, o której mowa w art. 1.

**Art. 7.** W ustawie z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U Nr 22, poz. 99) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 6 otrzymuje brzmienie:

„Art. 6. 1. Grunty państwowe, które nie zostały oddane w zarząd, użytkowanie lub użytkowanie wieczyste, są zarządzane przez terenowy organ administracji państwowej; organ ten może powierzyć sprawowanie zarządu nieodpłatnie utworzonemu w tym celu przedsiębiorstwu bądź innej państwowej jednostce organizacyjnej z wyłączeniem czynności wymagających decyzji administracyjnych.

2. Zarząd gruntami państwowymi, o których mowa w ust. 1, zabudowanymi budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami związanymi z wykonywaniem zarządu i eksploatacją budynków mieszkalnych, stanowiących w całości lub części własność Państwa, należy do organów określonych w przepisach Prawa lokalowego.

3. Jeżeli grunty, o których mowa w ust. 1 i 2, nie są racjonalnie wykorzystywane powinny być oddane w dzierżawę.”

2) w art. 13 ust. 2 otrzymuje brzmienie

„2. Terenowe organy administracji państwowej tworzą zasoby, o których mowa w ust. 1, z gruntów stanowiących własność Państwa i z gruntów nabywanych w tym celu na własność Państwa. Do czasu oddania tych gruntów w zarząd lub użytkowanie albo w użytkowanie wieczyste bądź ich sprzedaży, stosuje się do nich przepisy art. 6.”

3) w art. 24:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Do czasu sprzedaży przez Państwo wszystkich lokali mieszczących się w domu wielomieszkaniowym, o przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie, polegające na powiększeniu liczby lokali, decyduje terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw nadzoru budowlanego stopnia podstawowego.”

b) po ust. 3 dodaje się ust. 3a i 3b w brzmieniu

„3a Po dokonaniu przebudowy nadbudowy lub rozbudowy, o których mowa w ust. 3, terenowy organ administracji państwowej w drodze decyzji zmienia odpowiednio wielkość udziałów właścicieli poszczególnych lokali we współwłasności domu oraz we współużytkowaniu gruntu.

3b. Ostateczna decyzja, o której mowa w ust. 3a, stanowi podstawę do dokonania odpowiednich zmian w księdze wieczystej. W związku ze zmianą wielkości udziałów, właścicielom lokali nie przysługuje roszczenie z tytułu zmniejszenia wartości przedmiotu ich prawa.”

4) art. 36 otrzymuje brzmienie:

- „Art. 36. 1. Jeżeli zarząd sprawowany przez państwową jednostkę organizacyjną nieruchomością zabudowaną obejmującą dom wielomieszkaniowy położony na gruncie państwowym, w którym sprzedano część lokali, nie został wyłączony przez współwłaścicieli na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego — udział właściciela lokalu w ponoszeniu kosztów eksploatacji i remontów nie może przekraczać kwoty stanowiącej wysokość czynszu dla danego lokalu, ustalonej według stawek określonych przez Radę Ministrów — bez stosowania podwyżek za powierzchnię ponadnormatywną.
2. Poza wydatkami, o których mowa w ust. 1, właściciele lokali ponoszą opłaty za dostarczanie zimnej i ciepłej wody oraz za korzystanie z centralnego ogrzewania i ze zbiorczej anteny telewizyjnej.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się do lokali mieszkalnych nabytych od Państwa niezależnie od daty zawarcia umowy sprzedaży i treści postanowień umów notarialnych dotyczących udziału właścicieli w kosztach eksploatacji i remontów.
4. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określa:
- 1) szczegółowe zasady i tryb oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów, sprzedaży nieruchomości państwowych oraz sposobu zapłaty ceny sprzedaży, a także wysokość udziału właścicieli lokali w ponoszeniu kosztów eksploatacji i remontów, z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 1,
  - 2) szczegółowe obowiązki państwowych jednostek organizacyjnych zarządzających zabudowanymi gruntami państwowymi w zakresie zarządu domami, napraw i remontów oraz tryb przekazywania zarządu domem wielomieszkaniowym właścicielom lokali, gdy zarząd sprawowany przez te jednostki wygasł lub został wyłączony przez współwłaścicieli.

5. Minister Sprawiedliwości w porozumieniu z Ministrem Finansów, w drodze rozporządzenia, ustala ulgowe stawki opłat za czynności notarialne i sądowe dokonywane w związku z oddawaniem w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedażą nieruchomości państwowych.”

**Art. 8.** W ustawie z dnia 24 października 1974 r. — Prawo budowlane (Dz. U. Nr 38, poz. 229, z 1981 r. Nr 12, poz. 57, z 1983 r. Nr 44, poz. 200 i 201 oraz z 1984 r. Nr 35, poz. 185 i 186) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 29 w ust. 5 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje wyrazy „z zastrzeżeniem art. 29a.”;

2) po art. 29 dodaje się art. 29a w brzmieniu:

„Art. 29a. 1. Pozwolenie na budowę, polegającą na nadbudowie lub rozbudowie obiektu budowlanego stanowiącego własność Państwa albo przebudowie pomieszczeń niemieszkalnych w takim obiekcie, może być wydane osobie fizycznej, która zobowiąże się do poniesienia kosztów budowy w celu uzyskania lokalu mieszkalnego bądź pracowni twórcy.

2. Minister Budownictwa, Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej określi, w drodze rozporządzenia, zasady i tryb postępowania w sprawach wydawania pozwoleń na budowę, o których mowa w ust. 1.”

**Art. 9.** W ustawie z dnia 26 czerwca 1974 r. — Kodeks pracy (Dz. U. Nr 24, poz. 141, z 1975 r. Nr 16, poz. 91, z 1981 r. Nr 6, poz. 23, z 1982 r. Nr 31, poz. 214, z 1985 r. Nr 20, poz. 85 i Nr 35, poz. 162 oraz z 1986 r. Nr 42, poz. 201) — w art. 262 w § 2 w pkt 3 wyrazy „mieszkań funkcyjnych i” skreśla się.

**Art. 10.** Minister Budownictwa, Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej ogłosi w Dzienniku Ustaw jednolity tekst ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. — Prawo lokalowe, z uwzględnieniem zmian wynikających z przepisów ogłoszonych przed dniem wydania jednolitego tekstu i z zastosowaniem ciągłej numeracji artykułów, ustępów i punktów.

**Art. 11.** Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1988 r.

Przewodniczący Rady Państwa: w z. *K. Barcikowski*  
Sekretarz Rady Państwa: *Z. Surowiec*