

**USTAWA O OCHRONIE PRAW LOKATORÓW,  
MIESZKANIOWYM ZASOBIE GMINY I O ZMIANIE KODEKSU  
CYWILNEGO**

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**Art. 1.** Ustawa reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

**Art.2.** 1. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

- 1) lokatorze – należy przez to rozumieć najemcę lokalu mieszkalnego oraz osobę zajmującą taki lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności, a także twórcę korzystającego z pracowni do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, nie będącej jego własnością,
- 2) właścicieli – należy przez to rozumieć właściciela lokalu lub budynku, a także nie będącego właścicielem wynajmującego albo inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu,
- 3) współlokatorze – należy przez to rozumieć jedną z osób, którym przysługuje wspólnie tytuł prawny do tego samego lokalu,
- 4) lokalu mieszkalnym, zwanym dalej „lokałem” – należy przez to rozumieć lokal przeznaczony do stałego pobytu ludzi, który wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służy zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych, a także pracownię służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,
- 5) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi, przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy, nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>,
- 6) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal zajmowany dotychczas, o powierzchni pokoi jak w lokalu dotychczas zajmowanym, znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy lub w

- miejsowości pobliskiej; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni,
- 7) miejscowości pobliskiej – należy przez to rozumieć miejscowość, do której czas dojazdu publicznymi środkami transportu przewidziany w rozkładzie jazdy w jedną stronę, łącznie z przesiadkami nie przekracza godziny,
  - 8) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu powierzchni: balkonów, tarasów i logii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału.
2. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w ust. 1 pkt 8 dokonuje się w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m lecz mniejszej od 2,20 m w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować jak w Polskiej Normie PN-ISO 9836 „Właściwości użytkowe w budownictwie – Określenia i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”.

**Art. 3.** Przepisy niniejszej ustawy nie naruszają przepisów innych ustaw, regulujących w sposób korzystniejszy ochronę praw lokatorów lub stanowiących inne formy ochrony tych praw.

**Art. 4.** 1. Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Gmina zapewnia lokale socjalne osobom uprawnionym do zajmowania tych lokali i lokale zamienne w przypadkach przewidzianych w ustawie, a także może bezpośrednio zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

## **Prawa i obowiązki lokatora oraz ochrona jego praw**

**Art. 5.** 1. Zawarcie umowy najmu, z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokali, może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu ewentualnych należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

3. Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień zwrotu odpowiadać powinna iloczynowi miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu i liczby, która po przemnożeniu przez miesięczny czynsz obowiązujący w dniu podpisania umowy najmu, stanowiła podstawę ustalenia wysokości pobranej kaucji.

**Art. 6.** 1. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

2. Podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem niezależnych od właściciela opłat związanych z eksploatacją lokalu, mogą w danym roku przekraczać średnioroczny wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony nie więcej niż o 25% z zastrzeżeniem ust. 3. Dane o wzroście cen, o którym mowa, zawierają komunikaty Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

3. Przepisów ust. 2 i 4 nie stosuje się do czynszów, których wysokość po podwyżce w stosunku rocznym nie przekracza 4,5% wartości odtworzeniowej.

4. Na żądanie lokatora właściciel jest obowiązany podać przyczynę podwyższenia czynszu lub innych opłat za używanie lokalu oraz przedstawić kalkulację w tym zakresie.

5. Jeżeli strony nie uzgodniły inaczej, to czynsz w szczególności obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń służących do wspólnego używania.

6. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, w tym opłaty za energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, wodę, za odbiór nieczystości stałych i płynnych, windę, antenę zbiorczą oraz domofon.

7. Wartość odtworzeniową lokalu wyznacza iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

8. Wojewoda ogłasza w Dzienniku Urzędowym Województwa co kwartał w drodze obwieszczenia, wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla poszczególnych powiatów, znajdujących się na obszarze danego województwa, uwzględniając w szczególności przeciętny koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ustalony na podstawie aktualnych danych urzędu statystycznego oraz własnych analiz. Wskaźnik przeliczeniowy powinien uwzględniać wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych dla danego województwa w okresie poprzedzającym kwartał, na który jest ustalany.

**Art. 7.** 1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, lokator jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli lokator jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, właściciel ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub staży gminnej (miejskiej), a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność lokatora lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, właściciel jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia lokatora; z czynności tych sporządza się protokół.

3. Lokator powinien udostępnić właścicielowi lokal także w celu:

- 1) przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 2) dokonania napraw obciążających właściciela,
- 3) zastępczego wykonania przez właściciela prac obciążających lokatora.

4. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, lokator jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt właściciela do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż za lokal dotychczasowy.

**Art. 8.** 1. Jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego zajmowania lokalu, wypowiedzenie stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w niniejszym artykule z zastrzeżeniem art. 16 ust. 4 i 5 oraz art. 31. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

2. Nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator:

- 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód, niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
- 2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
- 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody właściciela,
- 4) posiada tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub w pobliskiej miejscowości albo tytuł taki posiada małżonek lokatora i lokator może używać tego lokalu,
- 5) zajmuje lokal, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.

3. W wypadkach określonych w ust. 2 pkt 5 lokatorowi przysługuje prawo do lokalu zamiennego. Obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego oraz pokrycia kosztów przeprowadzki spoczywa na właścicielu budynku z zastrzeżeniem art. 30.

4. Z ważnych przyczyn, innych niż określone w ust. 2, a w szczególności z powodu niezamieszkiwania lokatora przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, właściciel może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku.

**Art. 9.** 1. Jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku,

inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.

2. Współlokator może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd eksmisji małżonka, rozwiedzionego małżonka lub innego współlokatora tego samego lokalu, jeżeli ten swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie.

**Art. 10.** 1. Sąd, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez lokatora, jego szczególną sytuację materialną i rodzinną, może w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzec o uprawnieniu lokatora do otrzymania lokalu socjalnego. W takim wypadku właściwa gmina jest obowiązana zapewnić lokal socjalny.

2. Orzekając o uprawnieniu lokatora do otrzymania lokalu socjalnego, sąd powinien uwzględnić w szczególności sytuację gospodarstwa domowego, w skład którego wchodzi osoby małoletnie, niepełnosprawne lub ubezwłasnowolnione.

3. Rada gminy określa, z jakimi osobami, o których mowa w ust. 1, umowy najmu lokali socjalnych powinny być zawierane w pierwszej kolejności oraz stawki czynszów za najem tych lokali.

**Art. 11.** Wyroków sądowych nakazujących opróżnienie lokalu przez lokatora lub współlokatora nie wykonuje się w okresie od 1 listopada do 31 marca roku następnego włącznie, jeżeli osobie eksmitowanej nie wskazano lokalu, do którego ma nastąpić przekwaterowanie.

**Art. 12.** Przepisów art. 10 i 11 nie stosuje się do przypadków, w których powodem wydania wyroku nakazującego opróżnienie lokalu jest znęcanie się nad rodziną.

**Art. 13.** 1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

2. Z zastrzeżeniem ust. 3 odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od lokatora odszkodowania uzupełniającego.

3. Osoby uprawnione do lokalu socjalnego lub zamiennego do czasu dostarczenia im takiego lokalu opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

4. Jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy w wysokości odpowiadającej różnicy między odszkodowaniem określonym w ust. 2 a odszkodowaniem płaconym przez byłego lokatora.

**Art. 14.** Do ochrony praw lokatora do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności

### **Rozdział 3**

#### **Mieszkaniowy zasób gminy**

**Art. 15. 1.** W celu realizacji zadań, o których mowa w art. 4, gmina może tworzyć i posiadać mieszkaniowy zasób gminy. W skład tego zasobu wchodzi lokale mieszkalne stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali, o których mowa w ust. 3, mogą być wynajmowane tylko na czas nie oznaczony.

3. Rada gminy może wydzielić w zasobie mieszkaniowym lokale przeznaczone do wynajmowania na czas stosunku pracy.

4. Przepisy ust. 2 i 3 oraz art. 16 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 dotyczące mieszkaniowego zasobu gminy oraz praw i obowiązków organów gminy stosuje się odpowiednio do mieszkaniowego zasobu innych jednostek samorządu terytorialnego oraz praw i obowiązków organów takich jednostek.

**Art. 16. 1.** Rada gminy uchwała:

- 1) wieloletnie programy gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy,
- 2) zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali mieszkalnych, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone do tego celu.

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali - z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej i planowane podwyżki czynszów w kolejnych latach,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych,
  - c) poprawę wykorzystania powierzchni lokali.

3. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstw domowych, uzasadniającą oddanie w najem lokali na czas nie oznaczony i lokali socjalnych,
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nie oznaczony,
- 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach,



- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nie oznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,
  - 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,
  - 7) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.
4. Ustalenia zawarte w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, o których mowa w ust. 2 pkt 8, lit. b) i c) mogą, z zastrzeżeniem ust. 5, stanowić podstawę do wypowiedzania umów najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.
5. Jeżeli najemcy przysługuje pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przepisy ust. 4 stosuje się pod warunkiem, że najemcy temu zaoferowano wcześniej nabycie tego lokalu, a najemca nie skorzystał z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu.

- Art. 17.** 1. Z zasobu mieszkaniowego gmina wydziela część lokali, które po opróżnieniu przeznaczają się na wynajem jako lokale socjalne.
2. Na lokale socjalne powinny być przeznaczone lokale o obniżonej wartości użytkowej, zwłaszcza o niepełnym standardzie.

#### **Rozdział 4**

#### **Lokale socjalne**

- Art. 18.** 1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony.
2. Umowa najmu lokalu socjalnego z zastrzeżeniem art. 10 ust. 1 może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, a której dochody nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy, podjętej na podstawie art. 16 ust. 3 pkt 1. Pierwszeństwo zawarcia takiej umowy przysługuje osobom, którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu przyznał prawo do lokalu socjalnego.
3. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa

domowego najemcy ponad wysokość określoną w uchwale rady gminy, uzasadniająca oddanie w najem lokalu socjalnego, od dnia ustania najmu do czasu opróżnienia takiego lokalu stosuje się przepisy art. 13 ust. 1 i 2.

**Art. 19.** Prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu.

**Art. 20.** Gmina może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego i może używać tego lokalu.

## **Rozdział 5**

### **Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i końcowe**

**Art. 21.** W ustawie z dnia 23 kwietnia 1964r. –Kodeks cywilny /Dz. U. Nr 16, poz. 93, z 1971r. Nr 27, poz.252, z 1976r. Nr 19, poz.122, z 1982r.Nr 11, poz.81, Nr 19, poz.147 i Nr 30, poz.210, z 1984r. Nr 45, poz. 242, z 1985r. Nr 22, poz.99, z 1989r. Nr 3, poz.11, z 1990r.Nr 34, poz.198, Nr 55, poz.321, Nr 79, poz.464, z 1991r. Nr 107, poz.464, Nr 115, poz. 496, z 1993r. Nr 17, poz.78, z 1994r. Nr 27, poz. 96, Nr 85, poz. 388, Nr 105, poz.509, z 1995r.Nr 83, poz.417, z 1996r. Nr 114, poz.542, Nr 139, poz.646, Nr 149, poz.703, z 1997r. Nr 43, poz. 272, Nr 115, poz. 741, Nr 117, poz. 751, Nr 157, poz.1040 oraz z 1998r. Nr 106, poz.668 i Nr 117, poz. 758/ wprowadza się następujące zmiany:

1) po art. 343 dodaje się art. 343<sup>1</sup> w brzmieniu:

„Art. 343<sup>1</sup>. W razie samowolnego zajęcia lokalu mieszkalnego jego posiadacz może przed upływem siedmiu dni od powzięcia wiadomości o zajęciu, nie później jednak niż w ciągu trzech miesięcy od zajęcia, własnym działaniem przywrócić stan poprzedni. Jeżeli przywrócenie stanu poprzedniego wymaga zastosowania przemocy względem osób, posiadacz wzywa policję albo straż gminną lub miejską.”;

2) po art. 365 dodaje się art. 365<sup>1</sup> w brzmieniu:

„Art. 365<sup>1</sup>. Zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym wygasa po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub zwyczajowych, a w braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu.”;

- 3) w art. 659 w § 2 skreśla się zdanie drugie;
- 4) w art. 673 dodaje się § 3 w brzmieniu:  
 „§ 3. Jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie.”;
- 5) w art. 675 dodaje się § 3 w brzmieniu:  
 „§ 3. Domniemywa się, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku.”;
- 6) Tytuł Rozdziału II w Dziale I Tytułu XVII Księgi Trzeciej otrzymuje brzmienie:  
 „Najem lokali”;
- 7) art. 680 otrzymuje brzmienie:  
 „Art. 680. Do najmu lokalu stosuje się przepisy rozdziału poprzedzającego z zachowaniem przepisów poniższych oraz przepisów o ochronie praw lokatorów.”;
- 8) po art. 680 dodaje się art. 680<sup>1</sup> i art. 680<sup>2</sup> w brzmieniu:  
 „Art. 680<sup>1</sup>. W razie wątpliwości uważa się, że umowa najmu lokalu mieszkalnego, której stronami są pracodawca i pracownik, została zawarta na czas trwania stosunku pracy.  
 Art. 680<sup>2</sup>. § 1. Małżonkowie, bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, są najemcami lokalu mieszkalnego, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielnosc majątkowa, do wspólności najmu stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności ustawowej.  
 § 2. Ustanie wspólności ustawowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności najmu lokalu mieszkalnego. Jednakże sąd, stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może z ważnych powodów na żądanie jednego z małżonków znieść wspólność najmu lokalu mieszkalnego.”;
- 9) po art. 685 dodaje się art. 685<sup>1</sup> w brzmieniu:  
 „Art. 685<sup>1</sup>. Wynajmujący może podwyższyć czynsz wypowiedając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.”;
- 10) po art. 688 dodaje się art. 688<sup>1</sup> i art. 688<sup>2</sup> w brzmieniu:  
 „Art. 688<sup>1</sup>. Za zapłatę czynszu odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.  
 Art. 688<sup>2</sup>. Bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu mieszkalnego

lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć. Zgoda wynajmującego nie jest wymagana co do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.”

11) w art. 690 po wyrazach „praw najemcy” dodaje się wyrazy „do używania”;

12) po art. 690 dodaje się art. 691 w brzmieniu:

„Art. 691. §1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

§ 2. Osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

§ 3. W braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

§ 4. Osoby, które wstąpiły w stosunek najmu lokalu mieszkalnego na podstawie § 1, mogą go wypowiedzieć z zachowaniem terminów ustawowych, chociażby umowa najmu była zawarta na czas oznaczony. W razie wypowiedzenia stosunku najmu przez niektóre z tych osób stosunek ten wygasa względem osób, które go wypowiedziały.

§5 Przepisów §1-4 nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego.”.

**Art. 22. 1.** Do dnia 31 grudnia 2004 r. najemcy lokali:

- 1) wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego,
- 2) stanowiących własność Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych,
- 3) w zasobach towarzystw budownictwa społecznego opłacają czynsz regulowany.

2. Do dnia 31 grudnia 2004 r. czynsz regulowany opłacają również najemcy:

- 1) zajmujący lokale w budynkach stanowiących własność osób fizycznych, jeżeli najem został nawiązany przed dniem 12 listopada 1994 roku na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale lub umowy najmu zawartej przed wprowadzeniem w danej miejscowości publicznej gospodarki lokalami albo szczególnego trybu najmu,

- 2) zajmujący wcześniej lokale, o których mowa w ust. 1, których własność została zbyta na rzecz innych podmiotów,
  - 3) zajmujący lokale zamienne dostarczone najemcom, którzy opłacali czynsz regulowany,
  - 4) zajmujący w dniu 12 listopada 1994 r. lokale objęte czynszem urzędowym, położone w budynkach stanowiących własność osób prawnych innych, niż wymienione w ust 1.
3. Przepis ust. 2 stosuje się także do następców prawnych najemców, o ile wstąpili w stosunek najmu po śmierci najemcy.
4. Do dnia 31 grudnia 2004 r. najemcy lokali mieszkalnych w budynkach spółdzielni mieszkaniowych opłacają czynsz w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i remontów ponoszonych przez członków spółdzielni.

**Art. 23.** Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mogą być oddane w najem za zapłatą czynszu ustalonego przez strony w umowie.

**Art. 24.** Czynsz najmu w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego regulują odrębne przepisy.

**Art. 25.** 1. Osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie ustawy przez okres nie krótszy niż 10 lat, wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli właściciel nie wniesie w tym okresie powództwa o nakazanie tej osobie przez sąd opróżnienia lokalu; w stosunek najmu nie wstępuje jednak osoba, która zajęła lokal samowolnie.

2. Osoby wymienione w ust. 1, z wyjątkiem osób, które zajęły lokal samowolnie, opłacają do dnia 31 grudnia 2004 r. czynsz regulowany, jeżeli dochód ich gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w uchwale rady gminy, dotyczącej zasad wynajmowania lokali socjalnych.

**Art. 26.** 1. Właściciel ustala stawki czynszu regulowanego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenie budynku (centrum, peryferie, zabudowa zwarta lub wolno stojąca),
  - 2) położenie lokalu w budynku (kondygnacja, stopień nasłonecznienia),
  - 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
  - 4) ogólny stan techniczny budynku.
2. Stawki czynszu regulowanego dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala w drodze uchwały rada gminy.
3. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających jego wartość użytkową, mają charakter cen sztywnych.
4. Maksymalny czynsz regulowany nie może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu w półroczu poprzedzającym datę jego ustalenia.
5. Stawki czynszu najmu lokali socjalnych nie mogą przekraczać 50% stawek czynszu regulowanego.

**Art. 27.** Właściciel zawiadamia na piśmie najemcę o nowej wysokości czynszu nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości czynszu regulowanego nie wymaga wypowiedzenia czynszu dotychczasowego. Do zmiany wysokości tego czynszu nie stosuje się art. 6 ust. 2 i 3.

**Art. 28.** W razie podwyżki czynszu regulowanego niezgodnej z uchwałą rady gminy lub z ustawą najemca może wystąpić przeciwko właścicielowi z powództwem o ustalenie wysokości czynszu przez sąd i zwrot dokonanej nadpłaty wraz z odsetkami.

**Art. 29.** Do osób, które do chwili śmierci najemcy lokalu sprawowały nad nim opiekę na podstawie umowy zawartej z najemcą przed dniem 12 listopada 1994 r. i spełniającej wymagania określone w art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (Dz. U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165, z 1989 r. Nr 10, poz. 57, Nr 20, poz. 108, Nr 34, poz. 178 i Nr 35, poz. 192, z 1990 r. Nr 4, poz. 19, Nr 32, poz. 190 i Nr 34, poz. 198, z 1991 r. Nr 115, poz. 496 oraz 1994 r. Nr 85, poz. 388) stosuje się art. 691 Kodeksu cywilnego w brzmieniu obowiązującym przed dniem 12 listopada 1994r.

**Art. 30.** W razie wypowiedzenia najmu na podstawie art. 8 ust. 2 pkt 5 najemcy opłacającemu czynsz regulowany obowiązek zapewnienia temu najemcy lokalu zamiennego i pokrycia kosztów przeprowadzki spoczywa na właściwej gminie.

**Art. 31. 1.** W wypadku gdy osoba będąca w dniu 12 listopada 1994 r. właścicielem nieruchomości lub jego spadkobiercą zamierza zamieszkać w swoim lokalu, do którego stosuje się art. 22 ust. 2 pkt 1 i w tym celu zwalnia na rzecz najemcy zajmowany dotychczas lokal znajdujący się w zasobach gminy, najemca jest obowiązany opróżnić lokal właściciela i przenieść się do lokalu zwolnionego, jeżeli spełnia on przewidziane w ustawie wymagania dla lokalu zamiennego. W takim wypadku właściciel może wypowiedzieć najem nie później niż na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. Gmina jest obowiązana wynająć lokal osobie, która opróżnia lokal właściciela, od następnego dnia po upływie okresu wypowiedzenia najmu przez właściciela.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio, jeżeli w lokalu właściciela ma zamieszkać jego pełnoletnie dziecko lub rodzice.

4. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio, jeżeli właściciel lokalu zaoferuje najemcy lokal zamienny stanowiący jego własność lub jeżeli lokal zamienny na wniosek właściciela dostarczy gmina.

**Art. 32.** W razie ustania po dniu 12 listopada 1994 r. najmu lokalu, zawartego przed tym dniem na czas trwania stosunku pracy, były najemca lub osoby pozostające w lokalu po śmierci najemcy zachowują prawo do lokalu zamiennego, jeżeli przysługiwało im ono na podstawie przepisów obowiązujących przed tym dniem.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu przed dniem 12 listopada 1994 r. z powodu śmierci najemcy lub wypowiedzenia najmu przez wynajmującego.

3. W razie likwidacji, przekształcenia lub upadłości zakładu pracy, a także przeniesienia własności budynków mieszkalnych na inną osobę po dniu 12 listopada 1994 r., umowy najmu lokalu zawarte na czas trwania stosunku pracy stają się umowami zawartymi na czas nie oznaczony.

4. Osobie uprawnionej do lokalu zamiennego na podstawie ust. 1 lub 2, która nie otrzymała propozycji jego dostarczenia w okresie 12 miesięcy od dnia utraty tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu tego lokalu na czas nie oznaczony.

**Art. 33.** Wydane i nie wykonane przed dniem wejścia w życie ustawy prawomocne orzeczenia sądowe oraz ostateczne decyzje administracyjne w sprawach opróżnienia

lokali podlegających przepisom ustawy, o której mowa w art. 29, są wykonywane przez organy gmin w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

**Art. 34.** Pierwsza podwyżka czynszu dokonana po dniu 31 grudnia 2004 roku dla najemców opłacających do tego dnia czynsz regulowany może być dokonana w takiej wysokości, aby po dokonaniu tej podwyżki, wysokość czynszu w stosunku rocznym nie przekraczała 4,5% wartości odtworzeniowej.

**Art. 35.** 1. Kaucja wpłacona przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 r., pomniejszona o ewentualne należności wynajmującego z tytułu najmu, podlega zwrotowi wraz z oprocentowaniem w ciągu miesiąca od opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę.

2. Kaucja wpłacona przez najemcę w okresie obowiązywania ustawy, o której mowa w art. 38, podlega zwrotowi w kwocie odpowiadającej przyjętemu przy jej wpłaceniu procentowi wartości odtworzeniowej lokalu obowiązującej w dniu jej zwrotu w terminie określonym w ust. 1.

**Art. 36.** 1. Jeżeli najemca przed dniem 12 listopada 1994 r., za zgodą wynajmującego, dokonał w lokalu ulepszeń, mających wpływ na wysokość czynszu regulowanego, wynajmujący może zwrócić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz; w razie niezwrócenia wartości ulepszenia najemca opłaca czynsz w wysokości nie uwzględniającej ulepszenia.

2. Rozliczeń z tytułu ulepszeń wprowadzanych przez najemcę w lokalu w okresie obowiązywania ustawy, o której mowa w art. 38, strony dokonują zgodnie z treścią zawartej w tej sprawie umowy.

**Art. 37.** Ilekroć w innych ustawach jest mowa o przepisach ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, rozumie się przez to przepisy niniejszej ustawy.

**Art. 38.** Traci moc ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 i Nr 162, poz. 1119), z wyjątkiem przepisów rozdziału VI, które zachowują moc obowiązującą do dnia 31 grudnia 1999 r.

**Art. 39.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia z wyjątkiem art. 13 ust. 4 i art. 30, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2001 roku.



## Uzasadnienie

Projektowana ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zawiera regulacje dotyczące zwłaszcza następujących zagadnień:

- 1) ochrony praw lokatorów,
- 2) lokali socjalnych,
- 3) mieszkaniowego zasobu gminy,
- 4) nowelizacji kodeksu cywilnego zwłaszcza w zakresie najmu lokali mieszkalnych,
- 5) rozwiązań przejściowych, obowiązujących z reguły do dnia 31 grudnia 2004 r.

Ustawa ta, wraz z projektowaną ustawą o dodatkach mieszkaniowych, zastąpi dotychczasową ustawę z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

Wobec przewidzianego w projekcie uchylecia ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, najem lokali mieszkalnych będzie ustawowo regulowany w zasadzie tylko w kodeksie cywilnym. Projektowane przepisy o ochronie praw lokatorów, dotyczące zresztą nie tylko najmu, ale również innych stosunków prawnych, będą natomiast stanowiły *leges speciales* w stosunku do przepisów kodeksu cywilnego.

1. Zgodnie z art. 75 ust. 2 Konstytucji RP „Ochronę praw lokatorów określa ustawa”. Jest to jeden z przepisów, które - stosownie do art. 236 ust. 1 Konstytucji - wymagają przedstawienia przez Radę Ministrów Sejmowi projektów ustaw niezbędnych do stosowania Konstytucji w okresie 2 lat od dnia jej wejścia w życie.

W projekcie ustawy pojęcie „lokatora” rozumie się szeroko. Lokatorem jest więc nie tylko najemca lokalu mieszkalnego, ale każda osoba, która zajmuje taki lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Zgodnie z projektowanym art. 14 do ochrony praw lokatora będą miały odpowiednie zastosowanie przepisy o ochronie własności. Poza tym projektowana ochrona praw lokatora obejmuje następujące kwestie: ochronę przed podwyższaniem czynszu lub innych opłat, ochronę przed rozwiązaniem stosunku prawnego uprawniającego lokatora do używania lokalu oraz ochronę przed eksmisją. Proponuje się poza tym rozwiązanie obciążające lokatora obowiązkiem udostępnienia lokalu właścicielowi w określonych sytuacjach, m. in. w razie awarii (art. 7).

2. Istotnym instrumentem ochrony praw lokatora jest dostarczenie mu lokalu socjalnego. W projekcie definiuje się taki lokal oraz przyjmuje jako zasadę zawieranie umów najmu lokali socjalnych na czas oznaczony. Ponadto określa się osoby, z którymi takie

umowy mogą być zawierane (a także osoby, z którymi nie mogą one być zawierane), reguły przedłużania umów oraz ich wypowiedania.

3. W projektowanej ustawie proponuje się wprowadzenie przepisów określających zadania gmin w dziedzinie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w tym w szczególności nakładających na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarczych w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięciu kolejnych lat oraz uchwalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu. Przepisy te będą miały odpowiednie zastosowanie do innych niż gminy jednostek samorządu terytorialnego.

4. W kodeksie cywilnym proponuje się wprowadzić kilkanaście zmian. Na szczególną uwagę zasługują zwłaszcza propozycje wprowadzenia w kodeksie cywilnym nowych przepisów, które regulują ochronę posiadacza przed samowolnym zajęciem jego lokalu oraz wprowadzają ogólną regułę dotyczącą wypowiedania zobowiązań bezterminowych o charakterze ciągłym. Dalsze propozycje zmian dotyczą przepisów ogólnych o najmie oraz przepisów szczególnych o najmie lokali. Najbardziej istotne są w tym zakresie następujące propozycje: wprowadzenie możliwości wypowiedzenia najmu zawartego na czas oznaczony w wypadkach określonych w umowie, określenie czasu trwania najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli wynajmującym jest pracodawca, a najemcą pracownik, unormowanie w zakresie wspólności małżeńskiej prawa najmu lokalu mieszkalnego, regulacja dotycząca wypowiedzenia wysokości czynszu, wprowadzenie wymagania zgody wynajmującego na oddanie lokalu w podnajem lub bezpłatne używanie oraz przywrócenie w kodeksie cywilnym przepisu (dawniej był to art. 691) regulującego wstąpienie w stosunek najmu po śmierci najemcy.

5. W przepisach przejściowych proponuje się utrzymanie czynszów regulowanych do dnia 31 grudnia 2004 r. Utrzymuje się zasadę, iż do tego terminu maksymalny czynsz regulowany nie może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej. W stosunku do obecnie obowiązujących przepisów proponuje się zmianę polegającą na wprowadzeniu zasady, zgodnie z którą każdy właściciel lokalu będzie mógł samodzielnie ustalać wysokość czynszu najmu w granicach maksymalnego czynszu regulowanego, czyli w stosunku rocznym do 3% wartości odtworzeniowej. Po dniu 31 grudnia 2004 r. dla ochrony praw lokatorów przewiduje się ograniczenia dotyczące wysokości pierwszej podwyżki czynszu, zgodnie z którymi zakłada się, że maksymalny czynsz regulowany nie może przekroczyć 4,5% wartości odtworzeniowej. Ograniczenia w tym zakresie określono w art. 34 projektowanej ustawy. Należy podkreślić, iż w obecnym stanie prawnym w przypadku braku

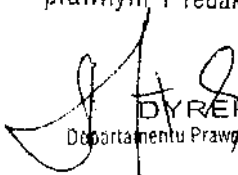
tego zapisu najemcy w prywatnych domach czynszowych, których liczbę ocenia się na około 600 tysięcy po dniu 31 grudnia 2004 r. nie byłiby objęci żadną ochroną odnośnie wysokości opłat czynszowych. Natomiast w przypadku, gdy stawki czynszu dla najemców opłacających dotychczas czynsz regulowany przekroczą w stosunku rocznym 4,5% wartości odtworzeniowej, to również przewiduje się ograniczenia dotyczące terminów i skali podwyżek czynszu na zasadach obowiązujących wszystkich najemców. Proponuje się bowiem w art. 6 projektowanej ustawy zasadę, zgodnie z którą kolejne podwyższanie czynszu nie może być dokonane częściej niż co 6 miesięcy oraz podwyżki tego czynszu nie mogą w danym roku przekraczać wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony więcej niż o 25%. Wzrost cen, o którym mowa, ustalać się ma na podstawie obwieszczeń Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego publikowanych na podstawie odrębnych przepisów.

Należy także zaznaczyć, iż po dniu 31 grudnia 2004 r. zakłada się, że w zasadzie w odniesieniu do wszystkich stosunków najmu lokalu mieszkalnego (z wyjątkiem mieszkań zajmowanych przez funkcjonariuszy określonych służb) będą obowiązywały jednakowe regulacje prawne, w tym w zakresie ustalania wysokości czynszu.

6. Projektowana ustawa nie powoduje bezpośrednich skutków dla budżetu Państwa.

7. Projektowana ustawa jest zgodna ze standardami Unii Europejskiej.

Za zgodność pod względem  
prawnym i redakcyjnym

  
DYREKTOR  
Departamentu Prawnego i Orzecznictwa  
*Barbara Janczewska*



**KOMITET INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ**

p.o. SEKRETARZA

*Paweł Samecki*

Podsekretarz Stanu

Sekr.Min.PS / 2435 / 99 / DHP-eb

Warszawa, 27.09.1999

Pan

Aleksander Proksa

Sekretarz Rady Ministrów

Opinia o zgodności projektu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z prawem Unii Europejskiej, wyrażona na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Komitecie Integracji Europejskiej (Dz. U. Nr 106, poz. 494) przez p.o. Sekretarza Komitetu Integracji Europejskiej, Ministra Pawła Sameckiego, działającego z upoważnienia Przewodniczącego Komitetu Integracji Europejskiej.

*Szanowny Panie Ministrze,*

W związku z przedłożonym projektem ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (RM-10-95-99-Nowy Tekst), uprzejmie informuję, iż opinia o zgodności projektowanej regulacji z prawem Unii Europejskiej została przekazana pismem z dnia 20 września 1999 roku (pismo nr Sekr. Min. PS/2339/99/DHP-mb). Jednocześnie pozwalam sobie stwierdzić, iż zaproponowane zmiany nie zmieniają konkluzji ww. opinii.

W załączeniu przekazuję kopię ww. opinii.

Z poważaniem

SEKRETARZA  
Komitetu Integracji Europejskiej

*Paweł*  
Paweł SAMECKI  
Podsekretarz Stanu



KOMITET INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ

p.o. SEKRETARZA

*Paweł Samecki*

Podsekretarz Stanu

Sekr.Min.PS / 2390 / 99/DHP-eb

Warszawa, 23.08.1999

Pan  
Aleksander Proksa  
Sekretarz Rady Ministrów

Opinia o zgodności projektu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z prawem Unii Europejskiej, wyrażona na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Komitecie Integracji Europejskiej (Dz. U. Nr 106, poz. 494) przez p.o. Sekretarza Komitetu Integracji Europejskiej, Ministra Pawła Sameckiego, działającego z upoważnienia Przewodniczącego Komitetu Integracji Europejskiej.

*Szanowny Panie Ministrze,*

W związku z przedłożonym projektem ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (RM-10-95-99), pozwalam sobie stwierdzić, iż przedmiot projektowanej regulacji nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

Z poważaniem,

p.o. SEKRETARZA  
Komitetu Integracji Europejskiej

*Paweł*  
Paweł SAMECKI  
Podsekretarz Stanu

Tłoczono z polecenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

Skierowano do druku 15 października 1999 r.

Cena - 1.11 zł + 22% VAT



.....  
Projekt skierowany w trybie art. 33 ust. 4 Regulaminu Sejmu RP  
.....



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Druk nr 1431-A

Warszawa, 18 września 2000 r.

III kadencja

Prezes Rady Ministrów  
RM 10-95-99

Pan  
Maciej Płażyński  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku

Uprzejmie przedstawiam **AUTOPOPRAWKĘ** do przekazanego Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej w dniu 12 października 1999 r. projektu ustawy

**– o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy  
i o zmianie Kodeksu cywilnego.**

wz.

Wiceprezes Rady Ministrów  
(-) Longin Komolowski

A U T O P O P R A W K A

W projekcie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego art. 12 otrzymuje brzmienie:

- „Art.12. 1. W wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia osób, których nakaz dotyczy. W razie orzeczenia przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, lokal taki jest obowiązana zapewnić właściwa gmina.
2. Sąd orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, do otrzymania lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.
3. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:
- 1) kobiet w ciąży,
  - 2) małoletnich, niepełnosprawnych, ubezwłasnowolnionych oraz osób, które sprawują nad nimi opiekę i wspólnie z nimi zamieszkują,

- 3) osób spełniających przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały  
- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż zajmowany dotychczas.
4. Sąd może, z zastrzeżeniem ust. 3, orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, w szczególności, jeżeli nakazanie opróżnienia lokalu następuje z przyczyn, o których mowa w art. 11.
5. Orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania nakazu opróżnienia lokalu, do czasu zawarcia przez gminę umowy najmu lokalu socjalnego.
6. Rada gminy określa stawki czynszów za najem lokali socjalnych oraz kolejność zawierania umów najmu tych lokali z osobami, o których mowa w ust. 1."



## UZASADNIENIE

Obowiązujący obecnie art. 36 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 i Nr 162, poz. 1119, z 1999 r. Nr 111, poz. 1281 oraz z 2000 r. Nr 5, poz. 67) upoważnia sądy powszechne do przyznawania najemcom eksmitowanym z lokali mieszkalnych uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego. Sądy biorą przy tym pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez najemcę oraz jego szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Stosowanie powyższego przepisu w praktyce wykazało, że sądy orzekają w tych sprawach w sposób bardzo formalny, nie wykazują inicjatywy w ustaleniu, czy zachodzi potrzeba dostarczenia najemcy lokalu socjalnego i obowiązkiem udowodnienia tej okoliczności obciążają niemal wyłącznie najemcę. W rezultacie sąd rzadko przyznaje najemcy prawo do lokalu socjalnego, nawet w sytuacjach, gdy zasadność takiego rozstrzygnięcia jest oczywista. Wskazuje to na potrzebę zmiany powołanego przepisu w kierunku nałożenia na sądy obowiązku rozstrzygnięcia, czy osobie zobowiązanej do opróżnienia zajmowanego lokalu przysługuje, czy też nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. W szczególności sądy będą zobowiązane przyznawać prawo do lokalu socjalnego kobietom w ciąży, małoletnim, niepełnosprawnym, ubezwłasnowolnionym oraz osobom, które sprawują nad nimi opiekę i wspólnie z nimi zamieszkują, a także osobom spełniającym przesłanki określone w uchwale rady gminy -

w każdej sytuacji, gdy osoby eksmitowane nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu.

W celu niedopuszczenia do eksmisji osób uprawnionych do lokalu socjalnego przed jego otrzymaniem od gminy, proponuje się zobowiązać sąd do nakazania wstrzymania eksmisji do czasu zawarcia przez gminę umowy najmu lokalu socjalnego.

Autopoprawka do projektu ustawy ma na celu uwzględnienie zgłaszanych powszechnie przez zainteresowane środowiska postulatów dotyczących wzmocnienia ochrony prawnej lokatorów przed skutkami grożącej im eksmisji, jak również dostosowanie treści projektowanego art. 12 ustawy do propozycji nowelizacji dotychczasowego art. 36 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Propozycja taka jest zawarta w przygotowanym odrębnie projekcie ustawy nowelizacyjnej.



**SEKRETARZ  
KOMITET INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ**  
*Jacek Saryusz-Wolski*

Sekr.Min.JSW / 1243 /2000/DHP-eb

Warszawa, 15 09 .2000

Pani  
Jolanta Rusiniak  
p.o. Sekretarza Rady Ministrów

**Opinia o zgodności projektu**

- ustawy o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz
  - autopoprawki do ustawy o ochronie praw lokatora, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- z prawem Unii Europejskiej, wyrażona na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Komitecie Integracji Europejskiej (Dz. U. Nr 106, poz. 494), przez Sekretarza Komitetu Integracji Europejskiej, Ministra Jacka Saryusz-Wolskiego, działającego z upoważnienia Przewodniczącego Komitetu Integracji Europejskiej.

W związku z przedstawionymi projektami aktów prawnych (pisma nr RM-10-107-00 oraz RM-10-95-99), pozwalam sobie stwierdzić, iż przedmiot projektowanych regulacji nie jest objęty zakresem wiążącego prawa Unii Europejskiej. Jednocześnie pragnę podkreślić, iż zaproponowane w ww. projektach objęcie ochroną przed eksmisją osób znajdujących się w szczególnej sytuacji życiowej, bez ustalonego prawa do lokalu socjalnego, pozostaje w zgodności z ogólnymi wytycznymi polityki Wspólnoty, zmierzającej do możliwie najszybszej poprawy sytuacji kobiet w ciąży oraz osób niepełnosprawnych.

Z poważaniem

*Jacek Saryusz-Wolski*  
SEKRETARZ  
Komitetu Integracji Europejskiej

Jacek Saryusz-Wolski  
Sekretarz Stanu

Do uprzejmej wiadomości:

Pan Piotr Mync

p.o. Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast

**Tłoczono z polecenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej**

Skierowano do druku 20 września 2000 r.

Cena - 0,39zł+ 22% VAT

