

Nazwa projektu Ustawa o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Rozwoju i Technologii Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Tomasz Lewandowski – Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Joanna Graszka – radca w Departamencie Mieszkalnictwa; tel. 22 323 41 54, Joanna.Graszka@mrit.gov.pl Bożena Pawelska – główny specjalista w Departamencie Mieszkalnictwa; tel. 22 323 41 07, Bozena.Pawelska@mrit.gov.pl	Data sporządzenia 06.02.2026 r. Źródło: inicjatywa własna Nr w wykazie prac: UD313
---	---

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

I. Projekt przewiduje wprowadzenie zmian w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów. Regulacja ma na celu rozwiązanie następujących problemów: przyznania gminom dodatkowych instrumentów prawnych pozwalających na efektywniejsze gospodarowanie publicznym zasobem mieszkaniowym i poprawę wykorzystania mieszkań w zasobie w celu umożliwienia zaadresowania podejmowanych działań do osób realnie najbardziej potrzebujących pomocy od gminy oraz wyeliminowania osób, które mogą samodzielnie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe w oparciu o posiadany majątek. W konsekwencji projektowane przepisy mają na celu zwiększenie efektywności dysponowania lokalami znajdującymi się w publicznym zasobie mieszkaniowym poprzez przyznanie gminom nowych instrumentów. Pozostałe zmiany mają na celu usunięcie wątpliwości interpretacyjnych, pojawiających się na etapie stosowania ustawy, jak również wprowadzenie poprawek redakcyjnych.

Potrzeby mieszkaniowe w tym zakresie dotyczą dużej liczby osób. Według danych GUS 123 805 gospodarstw domowych oczekuje na najem lokalu od gminy. Na najem lokalu komunalnego oczekuje 56 433 gospodarstw domowych. Na najem socjalny lokalu (razem z oczekującymi na najem socjalny w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych) oczekuje 67 372 gospodarstw domowych:

- 29 098 gospodarstw domowych oczekuje na najem socjalny lokalu z wniosków o zawarcie umowy w tym zakresie;
- 38 274 gospodarstw domowych oczekuje na najem socjalny w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych.

Problemy wymagające rozwiązania w drodze zmiany ustawy o ochronie praw lokatorów:

1. Ustawa nie określa zasad zwrotu kaucji dla najemców lokali komunalnych, gdy w trakcie trwania stosunku najmu w wyniku weryfikacji dochodów nastąpi wzrost czynszu, a najemca w trakcie obowiązywania zwiększonej stawki czynszu rozwiązuje umowę najmu i opróżnia lokal, co powoduje konieczność zwrotu kaucji. Wysokość czynszu po weryfikacji dochodów może wynosić nawet 8% wartości odtworzeniowej w skali roku. Zatem w przypadku, gdy najemca po weryfikacji dochodów wypowie umowę najmu, aktualnie zwrot kaucji ustala się na podstawie czynszu obowiązującego w chwili zwrotu kaucji (tj. wartość zwaloryzowanej kaucji musi uwzględniać czynsz ustalony w wyniku weryfikacji dochodów, a więc czynsz podwyższony, a nie czynsz jaki obowiązywałby dla danego lokalu na podstawie czynszu określonego uchwałą rady gminy). Powoduje to, iż zwrot kaucji następuje w podwyższonej kwocie, obliczonej na podstawie wyższej stawki czynszu. Obecnie obowiązujący przepis narusza cel, jakiemu służyć ma waloryzacja kaucji, ponieważ dochodzi do wzbogacania się najemców kosztem gminy. Stąd wynika konieczność wprowadzenia zmiany, aby kaucja służyła zabezpieczeniu ewentualnych roszczeń gminy wynikających z umowy najmu i aby jednocześnie nie dochodziło do bezpodstawnego wzbogacenia się najemców.

2. Zgodnie z obecnym brzmieniem art. 7 ust 1 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności ogólnego stanu technicznego budynku. W ocenie projektodawcy uzasadnione jest również uwzględnienie ogólnego stanu technicznego lokalu.
3. W ustawie nieuregulowana jest sytuacja, w której lokator, pomimo wcześniejszego zawiadomienia, nie udostępnia lokalu celem wykonania okresowych przeglądów instalacji, w które wyposażony jest lokal mieszkalny. Gmina niejednokrotnie spotyka się z sytuacją, gdy jeden (lub nawet kilka) z lokali w danym budynku permanentnie nie jest udostępniany przez lokatora do wykonania obowiązkowych przeglądów instalacji i urządzeń – wymaganych odrębnymi przepisami. Brak wiedzy wynajmującego (lub zarządcy nieruchomości wspólnej) o stanie poszczególnych instalacji w takim lokalu uniemożliwia podjęcie działań zabezpieczających (czy naprawczych) i może prowadzić do powstania ryzyka np. pożaru lub katastrofy budowlanej.
4. Zmiana błędnego umiejscowienia regulacji aktualnie znajdującej się w art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, która adresowana jest wyłącznie do gmin (dotyczy wypowiedzenia umowy z powodu posiadania tytułu prawnego do innego lokalu w tej samej miejscowości lub pobliskiej miejscowości). Powyższy przepis powinien być przeniesiony do rozdziału 3 pt. „Mieszkaniowy zasób gminy”, co będzie współgrało z pozostałymi rozwiązaniami w ustawie odnoszącymi się do zasad gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.
5. W związku z częstymi wątpliwościami co do prawidłowości złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, zasadne jest doprecyzowanie w ustawie treści tej oferty. Obecnie obowiązujący przepis art. 14 ust. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów wymaga jedynie, aby gmina, składając ofertę zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, pouczyła osobę uprawnioną, że jeżeli kwestionuje prawidłowość tej oferty, może wytoczyć powództwo o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, a po nadaniu klauzuli wykonalności wyrokowi eksmisyjnemu - powództwo o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego.
6. Należy wprowadzić przepis szczególny określający, jaka jest możliwa wysokość odszkodowania od osoby, która utraciła tytuł prawny do lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Z art. 18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów wynika, że wysokość odszkodowania powinna odpowiadać wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu. Tym samym chodzi o czynsz, jaki w danym czasie można uzyskać wynajmując lokal o takich samych lub zbliżonych cechach. Gminy są w szczególnej sytuacji, gdyż są ograniczone do wysokości czynszu, jaki mogą pobierać zgodnie z uchwałą rady gminy. W myśl aktualnie obowiązujących przepisów gmina nie może pobierać odszkodowania za lokal zajmowany bez tytułu prawnego w kwocie wyższej niż wynosi stawka czynszu obowiązującego w danym zasobie. W konsekwencji osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego płaci za mieszkanie tyle samo, co osoba zamieszkująca lokal na podstawie umowy najmu. Tymczasem funkcją odszkodowania, o którym mowa art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, jest pokrycie właścicielowi utraconych korzyści z powodu braku zwrotu lokalu po wygaśnięciu tytułu prawnego najemcy, które powinno służyć ochronie właściciela (także gminy lub innego właściciela publicznego zasobu mieszkaniowego), a nie byłego lokatora, który utracił tytuł prawny np. na skutek niewywiązywania się ze swoich ustawowych obowiązków (z powodu zaległości czynszowych).
7. W projekcie ustawy przewidziano zmianę art. 20 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez dodanie do tego przepisu dodatkowej możliwości wynajęcia przez gminę z jej zasobu mieszkaniowego lokalu na czas oznaczony. Obecnie przepis art. 20 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi, że lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego i lokali, o których mowa w ust. 3, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.
8. Zgodnie z art. 21 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy. W związku z wprowadzeniem modyfikacji zasad przyznania lokalu mieszkalnego z zasobu gminy, przepis ten traci rację bytu.

9. Obecnie ustawa o ochronie praw lokatorów wymaga, aby w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określona została wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu. Innymi słowy każda z gmin określa wysokość dochodu, powyżej której niezasadne jest oddanie w najem mieszkania z gminnego zasobu mieszkaniowego. W celu ujednolicenia tej przesłanki oddania w najem lokalu mieszkalnego przez gminę, zdecydowano się na unormowanie w ustawie kwestii wysokości dochodu gospodarstwa domowego, uprawniające do ubiegania się o mieszkanie z gminnego zasobu mieszkaniowego.
10. Dodanie ust. 7 do art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów związane jest z wprowadzeniem modyfikacji zasad przyznania lokalu mieszkalnego z zasobu gminy. Projekt ustawy przewiduje bowiem, że o mieszkanie z zasobu gminnego (z wyłączeniem najmu socjalnego lokalu – vide: art. 23 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów) mogą się ubiegać także osoby już wynajmujące inny lokal. Wynika to z projektowanego art. 21b ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów. Tym samym dla przyznania mieszkania z gminnego zasobu mieszkaniowego nie będzie wymagane spełnienie kryterium metrażowego.
11. Należy wprowadzić korekty usprawniające stosowanie art. 21b ustawy o ochronie praw lokatorów dotyczące uprawnień gmin w zakresie weryfikacji sytuacji dochodowej i majątkowej osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz nałożonego na te osoby oraz najemców obowiązku składania oświadczenia o nieposiadaniu (po modyfikacji będzie oświadczenie o posiadaniu) tytułu prawnego do innego lokalu (oraz - zgodnie z projektem - „domu jednorodzinnego”), położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości:
- Samorządy zgłaszają sygnały, że przyjęta wysokość dochodu, za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o najem mieszkania od gminy, często nie odzwierciedla faktycznego statusu materialnego tych osób. Wysokość dochodów za tak krótki okres może być zaniżona przez czasowe obniżenie wynagrodzenia na życzenie pracownika bądź zmniejszenie wymiaru podstawy wynagrodzenia (w formie aneksu do umowy), może nie uwzględniać jednorazowych bonusów do wynagrodzenia (jednorazowe premie i prowizje), czasowego charakteru uzyskiwanych dochodów (praca pozaetatowa i praca sezonowa), itp. Stąd konieczność wydłużenia okresu, za który należy złożyć przedmiotową deklarację o dochodach.
 - Obecnie obowiązujący termin 30 dni na udostępnienie przez najemcę lub osobę ubiegającą się o pomoc mieszkaniową dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego (w tym zaświadczenia naczelnika urzędu skarbowego) może być zbyt krótki, aby uzyskać takie dokumenty m.in. z urzędu skarbowego czy od pracodawcy. Czas potrzebny na uzyskanie dokumentów obejmuje ich przygotowanie przez urząd, a następnie przekazanie przez osobę ubiegającą się o pomoc mieszkaniową tych dokumentów gminie. Dlatego też konieczna jest zmiana wydłużająca termin w opisanym zakresie.
 - Obecnie rada gminy, może w drodze uchwały ustalić, że osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy składa deklarację, o której mowa w ust. 1, za okres dłuższy niż 3 miesiące poprzedzające złożenie deklaracji. W związku z wydłużeniem okresu, za który osoba ubiegająca się o najem mieszkania z gminnego zasobu mieszkaniowego powinna złożyć ww. deklarację o dochodach, niezasadne jest uprawnienie gminy do wydłużenia tego okresu w drodze uchwały.
 - Ustawa umożliwia gminie żądanie złożenia przez najemców oraz osoby ubiegające się o pomoc mieszkaniową oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości. Natomiast zakres oświadczenia składanego przez ww. osoby nie obejmuje sytuacji, gdy posiadają one tytuł prawny do domu jednorodzinnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości. Powoduje to, że mieszkania gminne mogą otrzymać osoby, które posiadają tytuł prawny do domu jednorodzinnego. Stąd wynika konieczność przyznania gminie prawa żądania złożenia ww. oświadczenia we wskazanym zakresie. Modyfikacji uległo również oświadczenie składane przez najemcę lub osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Obecnie obowiązujący przepis mówi o oświadczeniu o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu. Po zmianie wymagane będzie złożenie

oświadczenia o posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu. Zmiana podyktowana jest wątpliwościami interpretacyjnymi co do obecnego brzmienia przepisu – przepis jest odczytywany w taki sposób, iż obowiązek składania oświadczenia dotyczy wyłącznie osób nieposiadających nieruchomości.

- Obecnie ustawa nie daje gminom możliwości weryfikowania prawdziwości złożonych przez najemcę lub osobę ubiegającą się o pomoc mieszkaniową oświadczeń o nieposiadaniu (po modyfikacji będzie to oświadczenie o posiadaniu) tytułu prawnego do innego lokalu lub domu jednorodzinnego, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości. Wskazane jest ustanowienie podstawy prawnej do weryfikacji oświadczeń w przypadku powstania wątpliwości co do wiarygodności informacji i danych zawartych w złożonym przez najemcę lub osobę ubiegającą się o pomoc mieszkaniową oświadczeniu o posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu lub domu jednorodzinnego, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.
- Obowiązujące przepisy umożliwiają gminom wypowiedzenie umowy najmu w przypadku, gdy najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości. Natomiast ustawa nie przewiduje możliwości wypowiedzenia umowy najmu, gdy najemca posiada tytuł prawny do domu jednorodzinnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości. Dlatego też konieczne jest wprowadzenie rozwiązania, które wyeliminuje sytuacje, gdy mieszkania gminne zajmują osoby, które mogą samodzielnie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe w oparciu o posiadany majątek (nie tylko w oparciu o tytuł prawny do innego lokalu, ale również do domu jednorodzinnego, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości).
- Ustawa nie określa, jaka jest sankcja za niezłożenie przez osobę ubiegającą się o pomoc mieszkaniową oświadczenia o nieposiadaniu (po modyfikacji będzie to oświadczenie o posiadaniu) tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości (oraz zgodnie z projektem - do domu jednorodzinnego). Stąd też wynika konieczność doprecyzowania, w jakich sytuacjach gmina będzie odmawiać zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, co będzie skorelowane z innymi rozwiązaniami proponowanymi w projekcie, tj. także z osobami wskazanymi w art. 24fa ust. 1 pkt 1 ustawy o samorządzie gminnym pełniącymi funkcje publiczne i ich najbliższymi (w celu usunięcia wątpliwości interpretacyjnych na tle stosowania tego przepisu, zgłaszanych przez samorządy gminne).
- W ustawie o ochronie praw lokatorów brak jest wyraźnego wskazania, że o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy może ubiegać się osoba, która nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w oparciu o własny majątek. Konieczne zatem wydaje się być doregulowanie tej kwestii w przepisach ustawy, aby nie było w tym zakresie żadnych wątpliwości.
- Ustawa nie przewiduje sankcji w postaci możliwości wypowiedzenia przez gminę umowy najmu w przypadku nieprzedstawienia przez najemcę oświadczenia o nieposiadaniu (po modyfikacji będzie to oświadczenie o posiadaniu) tytułu prawnego do innego lokalu (lub zgodnie z projektem - domu jednorodzinnego), położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości. Dlatego też konieczne jest wprowadzenie dodatkowego instrumentu dla gmin, który umożliwi wypowiedzenie umowy najmu w przypadku nieprzedstawienia przez najemcę ww. oświadczenia.
- Obecnie obowiązujące przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów nie przewidują sankcji z powodu podnajęcia przez najemcę lokalu wynajętego od gminy albo oddania go do bezpłatnego używania, dlatego w projekcie zaproponowano stosowną zmianę w tym zakresie.

12. Należy wprowadzić korekty usprawniające stosowanie art. 21c ustawy o ochronie praw lokatorów, który dotyczy weryfikacji w trakcie trwania umowy najmu spełniania przez najemców lokali komunalnych kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu:

- Obecnie gminy zobowiązane są do weryfikacji dochodów najemców lokali komunalnych (dotyczy umów zawartych od 21 kwietnia 2019 r.), ale jednocześnie przepis nie wskazuje, jak często należy przeprowadzać taką weryfikację (jedyne aktualnie obowiązujący warunek – winna się odbywać nie częściej niż co 2,5 roku). Oznacza to, że taka weryfikacja może być dokonywana bardzo rzadko, np. co 10 lat. O częstotliwości przeprowadzenia takiej weryfikacji decydują gminy, w zależności od potrzeb – liczby oczekujących na lokale, liczby osób uzyskujących niskie dochody (korzystających z obniżek czynszu czy dodatków mieszkaniowych). Każda gmina prowadzi inną politykę mieszkaniową, w zależności m.in. od posiadanego zasobu, co powoduje, iż w sytuacji, gdy osoby zamieszkujące lokale komunalne mają niskie dochody, to gminy rzadziej

przeprowadzają weryfikację. Wskazane jest wyznaczenie granic określających minimalną częstotliwość dokonywania takich weryfikacji (aktualnie ustawa określa jedynie maksymalną częstotliwość). Jest to uzasadnione również inną proponowaną w projekcie zmianą dotyczącą wprowadzenia obowiązkowej weryfikacji dochodowej wszystkich najemców lokali komunalnych - gminy będą zobowiązane do objęcia nią wszystkich najemców (a nie tylko tych, którzy zawarli umowy po 21 kwietnia 2019 r.). Pozwoli to gminom na pewną swobodę w zakresie terminu przeprowadzenia tej weryfikacji oraz odpowiednie przygotowanie się do niej, a jednocześnie zapewni równe warunki wynajmu mieszkań w całym kraju.

- W związku z wprowadzanymi zmianami w zasadach ustalania czynszu po przeprowadzeniu obowiązkowej weryfikacji dochodów najemców komunalnych konieczna jest modyfikacja okresu, za jaki najemca jest zobowiązany złożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.
- Obowiązujący termin 30 dni na udostępnienie przez najemcę, na żądanie gminy, dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego (w tym zaświadczenia naczelnika urzędu skarbowego) może być zbyt krótki, aby uzyskać takie dokumenty m.in. z urzędu skarbowego, czy od pracodawcy. Czas potrzebny na uzyskanie dokumentów obejmuje ich przygotowanie przez urząd, a następnie przekazanie przez najemcę tych dokumentów gminie. Dlatego też uzasadnione jest wydłużenie terminu na udostępnienie gminie przez najemcę wskazanych dokumentów. Zmiana redakcyjna analogiczna jak w art. 21b.
- Obecnie w przypadku niezłożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, jak i w przypadku nieudostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w tej deklaracji, gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku (art. 21c ust. 2 zd. 4 i art. 21c ust. 2a zd. 2 ustawy). Natomiast inne projektowane zmiany dotyczące nowych zasad ustalania czynszu po przeprowadzeniu weryfikacji dochodowej powodują, że zmiany wymagają ww. przepisy w zakresie dookreślenia jaka będzie maksymalna wysokość czynszu ww. przypadkach, tj. w przypadku niezłożenia deklaracji oraz nieudostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w tej deklaracji.
- Ustawa nie określa, jaki jest termin wypowiedzenia wysokości czynszu w przypadkach niezłożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, jak również w przypadku nieudostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w tej deklaracji. Dlatego też konieczne jest określenie jaki jest termin wypowiedzenia wysokości czynszu w ww. przypadkach.
- Obowiązujący przepis art. 21c ust. 5 ustawy określa wzór i sposób wyliczenia podwyższonego czynszu, który jest trudny w interpretacji dla najemców lokali komunalnych. Ponadto maksymalna wysokość czynszu ustalonego według wzoru określonego ww. przepisie nie może przekroczyć w skali roku 8 % wartości odtworzeniowej lokalu, co powoduje, iż czynsz ten może być ustalony na dość wysokim poziomie w zależności od stopnia przekroczenia progu dochodowego. Dlatego w celu złagodzenia wysokości podwyżek ze względu na objęcie nią większej liczby najemców lokali komunalnych na skutek wprowadzenia obowiązkowej weryfikacji dochodowej wszystkich najemców lokali komunalnych, również tych którzy do tej pory nie podlegali weryfikacji (aktualnie obowiązuje jedynie w stosunku do umów najmu zawieranych od 21 kwietnia 2019 r.) proponuje się zmianę sposobu wyliczenia podwyżki czynszu po weryfikacji dochodowej, aby podwyżki objęły swym zakresem osoby najlepiej zarabiające. Jednocześnie zmiana metody ustalania wysokości podwyżki ułatwi najemcom samodzielną interpretację tego przepisu.
- Doprecyzowania wymaga przepis art. 21c ustawy w zakresie zmiany wysokości czynszu stosownie do dochodu osiąganego przez gospodarstwo domowe najemcy.
- Ustawa nie określa, jaka będzie nowa wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego w przypadku, gdy już po przeprowadzeniu weryfikacji dochodów najemców lokali komunalnych i określeniu w jej wyniku wysokości dochodu gospodarstwa domowego oraz nowego podwyższonego czynszu, gmina dokonała zmiany stawki bazowej czynszu, o której mowa w art. 7 ustawy. Stąd wynika konieczność wyeliminowania wątpliwości jak ustalać nową wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego w przypadku, gdy gmina dokonała zmiany stawek czynszu, o których mowa w art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, już po przeprowadzeniu weryfikacji dochodów i ustaleniu w jej wyniku wysokości dochodu gospodarstwa domowego.
- Proponuje się doprecyzowanie w ustawie zasad ustalania wysokości czynszu w sytuacji, w której po zmianie wysokości czynszu, o której mowa w art. 21c ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, dochodzi do zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Obecnie obowiązujące przepisy ustawy nie regulują tej kwestii, co generuje wątpliwości co do prawidłowości ustalenia przez gminę wysokości czynszu.

- Projektodawca zdecydował się na wprowadzenie katalogu podmiotów, które zostaną wyłączone spod stosowania art. 21c ustawy o ochronie praw lokatorów, traktującego o weryfikacji dochodów członków gospodarstwa domowego najemcy mieszkania, należącego do gminnego zasobu mieszkaniowego. W zdecydowanej większości dochody osób ujętych w tym katalogu nie przekroczą progów dochodowych, dlatego niecelowe jest przeprowadzanie weryfikacji ich dochodów. W konsekwencji przyczyni się do częściowego odciążenia gmin w zakresie obowiązku przeprowadzenia weryfikacji dochodów najemców.

13. Wprowadzenie rozwiązania, zgodnie z którym gmina w określonych przypadkach będzie mogła wyłączyć gospodarstwo domowe najemcy z dokonywania weryfikacji, o której mowa w art. 21c.
14. Od wielu lat obowiązują przepisy dotyczące wstąpienia w najem po śmierci najemcy, które powodują w praktyce swoistą „dziedziczność” najmu lokali, spowodowaną tym, że uzyskanie prawa do lokalu jest niezależne od sytuacji dochodowej i materialnej osób wstępujących w najem w trybie art. 691 K.c. Zgodnie bowiem z art. 691 K.c. w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują z mocy prawa: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Oznacza to, iż wstąpienie w stosunek najmu osób wskazanych w ww. przepisie następuje z mocy prawa, bez konieczności zawierania nowej umowy. Stosunek najmu przekształca się podmiotowo po stronie najemcy. W praktyce oznacza to, iż po śmierci najemcy lokale komunalne nie „wracają” do gminnego zasobu mieszkaniowego, co powoduje, że gmina jako właściciel nie ma możliwości dysponowania lokalami „dziedzicznymi” przez najemców. Wynika to z faktu, iż brak jest rozwiązań, które pozwalają weryfikować sytuację dochodową i majątkową tych osób. Powoduje to, że mieszkania są często dziedziczone przez osoby, które mogą samodzielnie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe. W konsekwencji gmina nie może tych mieszkań przeznaczyć na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych faktycznie potrzebujących takiej pomocy. Dlatego też konieczne jest wprowadzenie rozwiązania, które wyeliminuje „automatyczność” wstępowania w stosunek najmu po śmierci najemcy.
15. Wprowadzenie rozwiązań, które zwiększą elastyczność gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Gminy podejmują działania służące powiększaniu zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków bądź remont lub przebudowę istniejących budynków, ale jednocześnie obowiązujące przepisy nie pozwalają gminom wynajmować lokali z mieszkaniowego zasobu gminy osobom zarabiającym więcej niż najemcy „standardowych” lokali komunalnych. Natomiast w ofercie wynajmu mieszkań dla tych osób istnieje luka. W związku z tym uzasadnione jest przyznanie gminie możliwości wynajmu części lokali osobom, które osiągają wyższe dochody, z jednoczesną możliwością pobierania od takich osób wyższych czynszów. Zgodnie z obowiązującymi regulacjami gmina musi działać w ramach zasad polityki czynszowej uchwalonej w planie gospodarowania zasobem mieszkaniowym i nie może stosować innych stawek czynszu niż w niej określone. Powoduje to, iż stawki czynszu ustalone przez gminy nie pokrywają kosztów utrzymania posiadanego zasobu. Gminy borykają się z brakiem środków finansowych, które mogłyby być jednocześnie przeznaczone na powiększenie zasobu mieszkaniowego, jak i remont istniejącego zasobu, a docelowo mogłyby być przeznaczone dla osób oczekujących na przydział lokalu przez gminę. Dlatego też umożliwienie gminom - na zasadzie swobody – przeznaczenie do wynajmu części lokali w określonych budynkach dla osób osiągających wyższe dochody wypełniłoby lukę w ofercie wynajmu oraz pozwoliłoby na uzyskanie przez gminy dodatkowych środków finansowych, które gminy mogłyby przeznaczyć na tworzenie mieszkaniowego zasobu i jego remont oraz utrzymanie, a w konsekwencji pozwoliłoby na zwiększenie poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych. W ramach prowadzonej polityki mieszkaniowej każda gmina samodzielnie decydowałaby o możliwości przeznaczenia ww. lokali do wynajmu dla osób zarabiających więcej niż najemcy „standardowych” lokali komunalnych, co stanowiłoby gwarancję samodzielności gmin w podejmowaniu takich decyzji.
16. Obecnie gminy mogą weryfikować spełnianie przez najemców lokali komunalnych kryterium dochodowego dla umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony (najmu komunalnego), ale wyłącznie w odniesieniu do umów najmu zawartych od 21 kwietnia 2019 r. Oznacza to, iż umowy zawarte przed tą datą nie podlegają weryfikacji

dochodowej, czego skutkiem jest nierówne traktowanie najemców lokali wchodzących w skład gminnego zasobu. Dlatego też uzasadnione jest wprowadzenie rozwiązania, które będzie umożliwiać gminom weryfikację wszystkich umów zawartych na czas nieoznaczony (lokalne komunalne) w odniesieniu do dochodów tych najemców, co spowoduje, iż wszyscy najemcy lokali komunalnych będą traktowani w jednakowy sposób.

II. W związku z wprowadzeniem uprawnienia dla gminy do weryfikowania prawdziwości złożonych przez najemcę lub osobę ubiegającą się o pomoc mieszkaniową oświadczeń o posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu lub domu jednorodzinnego, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, konieczna staje się zmiana ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2025 r. poz. 341).

III. Ponadto zmiany usuwające wątpliwości interpretacyjne należy wprowadzić w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335). Problemy wymagające rozwiązania:

1. Pojawiają się wątpliwości interpretacyjne dotyczące sposobu traktowania wydatków poniesionych przez wspólnoty mieszkaniowe lub spółdzielnie mieszkaniowe na poczet nieruchomości wspólnej z tytułu ubezpieczeń, podatku od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie gruntów. W praktyce organów przyznających dodatki mieszkaniowe zdarza się, że te kategorie wydatków ponoszone przez spółdzielnie mieszkaniowe lub wspólnoty mieszkaniowe są kwestionowane. Niezbędne jest więc wyraźne wskazanie, że wszystkie wydatki, o których mowa w art. 6 ust. 4a, odnoszą się do wydatków ponoszonych przez wnioskodawcę na zajmowany lokal, a nie dotyczą wydatków na te cele (ubezpieczenie, podatki, itp.) ponoszonych przez wspólnoty mieszkaniowe i spółdzielnie mieszkaniowe.
2. Występują wątpliwości związane z ustaleniem wysokości dodatku mieszkaniowego przyznanego w związku z zajmowanym lokalem mieszkalnym z zasobu gminnego w przypadku, gdy na skutek weryfikacji dochodów najemcy czynsz uległ znacznemu podwyższeniu, tj. znacznie powyżej stawki standardowej. Obecnie obowiązujące przepisy ww. ustawy nie regulują tej kwestii. W konsekwencji taki najemca wskutek podwyżki czynszu może otrzymać również znacznie wyższy dodatek mieszkaniowy, nawet wyższy niż najemca z rynku prywatnego. Konieczne zatem jest wprowadzenie rozwiązania analogicznego do tego przewidzianego w art. 6 ust. 6 ustawy o dodatkach mieszkaniowych, traktującego o sposobie ustalenia dodatku mieszkaniowego w doniesieniu do lokalu mieszkalnego lub domu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
3. Osoba ubiegająca się o przyznanie dodatku mieszkaniowego ma obowiązek dołączyć do wniosku deklarację o dochodach gospodarstwa domowego za ostatnie trzy miesiące poprzedzające dzień złożenia wniosku. Wątpliwości wnioskodawców, a także niektórych organów wydających decyzje w sprawach dotyczących dodatków, dotyczą sposobu ustalania okresu, o który chodzi w przepisie art. 7 ust. 1 zdanie drugie. Wg niektórych interpretacji wnioskodawca winien dołączać deklarację o dochodach za trzy miesiące liczone zgodnie z przepisami K.c., czyli licząc od dnia złożenia deklaracji. Tymczasem w intencji ustawodawcy chodziło o dochody osiągnięte w okresie trzech pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających miesiąc złożenia wniosku.
4. Organ odmawia przyznania dodatku mieszkaniowego, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, że faktyczna liczba osób wspólnie stale zamieszkujących i gospodarujących z wnioskodawcą jest mniejsza niż wykazana w deklaracji dołączanej do wniosku. W przepisie tym chodzi o przypadki, w których powierzchnia zajmowanego lokalu w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy uniemożliwia przyznanie dodatku mieszkaniowego, i wobec tego wnioskodawca deklaruje inną, większą liczbę członków gospodarstwa domowego w celu otrzymania dodatku mieszkaniowego. W praktyce zdarzają się jednak przypadki odwrotne, gdy liczba członków gospodarstwa domowego jest zaniżana przez wnioskodawców - w takich wypadkach chodzi o celowe pomijanie we wniosku osób, których dochody są na tyle wysokie, że ich wliczenie do dochodów gospodarstwa domowego spowodowałoby przekroczenie progu dochodowego i w konsekwencji odmowę przyznania dodatku mieszkaniowego. Aktualnie brak przepisu umożliwiającego organowi wydanie decyzji odmawiającej przyznania dodatku mieszkaniowego w takim przypadku.

IV. W zakresie stosowania ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) dostrzeżono problem związany z brakiem obowiązku udostępnienia lokalu przez właściciela w związku z prowadzonymi przez wspólnotę kontrolami okresowymi i doraźnymi instalacji i urządzeń, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r. poz. 418). Brak też możliwości egzekucji przez zarząd/zarządcę obowiązku udostępnienia lokalu w razie jego użytkowania w sposób zagrażający bezpieczeństwu pożarowemu bądź sanitarnemu budynku, jak również w przypadku awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody (zarówno w nieruchomości wspólnej, jak i sąsiednich lokalach).

V. W zakresie stosowania ustawy z dnia 7 lipca 1994 r- Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r. poz. 418) - brak sankcji dla użytkownika lokalu, który w sposób uporczywy nie udostępnia lokalu w celu przeprowadzenia w nim kontroli okresowych instalacji.

VI. W zakresie stosowania ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558 oraz z 2025 r. poz. 1077) zmiany zmierzają do rozszerzenia obowiązku udostępnienia lokalu na przypadek zagrożenia bezpieczeństwa pożarowego bądź sanitarnego. Uzasadnione jest to występującymi przypadkami użytkowania lokalu w sposób zagrażający konstrukcji budynku (np. niewłaściwe użytkowanie instalacji gazowej) bądź bezpieczeństwu sanitarnemu (przypadki tzw. zbieraczy odpadów). Rozszerza się zarazem obowiązek udostępniania lokalu przez osoby z niego korzystające na potrzeby przeprowadzenia w nim kontroli instalacji, o których mowa w przepisach Prawa budowlanego, oraz obowiązku wykonywania wydanych w jego efekcie zaleceń pokontrolnych. Co więcej zmiany przewidują dodanie instrumentu prawnego, pozwalającego na wyegzekwowanie obowiązku udostępnienia lokalu mieszkalnego w powyższych przypadkach.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

I. W zakresie ustawy o ochronie praw lokatorów:

1. Wprowadzenie zmian w zasadach zwrotu zwaloryzowanej kaucji, o których mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów i ustalenia nowych zasad zwrotu zwaloryzowanej kaucji dla najemców lokali z mieszkaniowego zasobu gminy, gdy po weryfikacji dochodów w oparciu o art. 21c ustawy, w wyniku której nastąpił wzrost czynszu, najemca rozwiązuje umowę najmu, co powoduje konieczność zwrotu kaucji.

Konieczne jest dodanie ust. 3a w zakresie objęcia omawianym przepisem także przypadku, gdy najemcy opłacającemu podwyższony czynsz w wyniku weryfikacji dochodów w trybie art. 21c ustawy, po rozwiązaniu umowy najmu, należy zwrócić zwaloryzowaną kaucję, która aktualnie odpowiada iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji (czyli czynszu naliczonego w wyniku tej weryfikacji) i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji. Podkreślić należy, iż obecnie wysokość czynszu po weryfikacji dochodów może wynosić nawet 8% wartości odtworzeniowej w skali roku. Zatem w przypadku, gdy najemca po weryfikacji dochodów wypowie umowę najmu, zwrot kaucji ustala się na podstawie czynszu obowiązującego w chwili zwrotu kaucji (tj. wartość zwaloryzowanej kaucji musi uwzględniać czynsz ustalony w wyniku weryfikacji dochodów, a więc czynsz podwyższony).

Powoduje to, iż zwrot kaucji obliczony na podstawie obecnie obowiązującego przepisu narusza cel, jakiemu służyć ma waloryzacja kaucji, ponieważ de facto często dochodzi do wzbogacania się najemców kosztem gminy. Stąd konieczność wprowadzenia zmiany, aby kaucja służyła zabezpieczeniu ewentualnych roszczeń gminy wynikających z umowy najmu i aby jednocześnie nie dochodziło do bezpodstawnego wzbogacenia się najemców. Dlatego też należy wprowadzić przepis, zgodnie z którym w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego zwaloryzowana kwota zwracanej kaucji nie może być wyższa niż iloczyn kwoty miesięcznego czynszu naliczanego dla danego lokalu według stawki, o której mowa w art. 7 ust. 1 i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji.

2. Proponuje się zmianę art. 7 ust 1 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez wprowadzenie obowiązku uwzględnienia przez właściciela przy ustalaniu stawki czynszu w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego również ogólnego stanu technicznego lokalu.
3. W projekcie ustawy zmieniono przepis art. 10 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, przyjmując, że w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody lokator lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego są obowiązani niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli lokator lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego są nieobecni lub odmawiają udostępnienia lokalu, właściciel lub zarządca budynku ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży gminnej (miejskiej), a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale. W dodanym ust. 1a przewiduje się, że w przypadku użytkowania lokalu w sposób zagrażający bezpieczeństwu sanitarnemu lub przeciwpożarowemu budynku, właściciel lokalu lub zarządca budynku ma prawo żądać udostępnienia lokalu. Jeżeli lokator lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego są nieobecni lub odmawiają udostępnienia lokalu, właściciel lokalu lub zarządca budynku ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale. W zmienionym ust. 2 i i dodanym ust. 2a proponuje się, aby w sytuacji, gdy otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność lokatora lub osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego lub pełnoletniej osoby stale z nimi zamieszkującej, właściciel lokalu lub zarządca budynku jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia lokatora lub

osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego. Z czynności tych sporządza się protokół. Na żądanie właściciela lokalu lub zarządcy budynku, lokator lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego obowiązani są udostępnić lokal celem przeprowadzenia w nim okresowej bądź doraźnej kontroli stanu technicznego instalacji oraz obowiązani są wykonywać zalecenia pokontrolne. W przypadku uporczywego uchylania się lokatora lub osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego od obowiązku, właściciel lokalu lub zarządca budynku może zwrócić się do organu nadzoru budowlanego o nałożenie grzywny na lokatora lub osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego w trybie przepisów prawa budowlanego. Dodatkowo proponuje się zmianę ust. 3, który będzie stanowił, że po wcześniejszym ustaleniu terminu lokator lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego udostępnia właścicielowi lokalu lub zarządcy budynku lokal w celu dokonania zastępczego wykonania przez właściciela prac obciążających lokatora

4. Nadanie nowego brzmienia art. 11 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez zmianę umiejscowienia regulacji, która adresowana jest wyłącznie do gmin.

Przepis art. 11 ust. 3 uzyska nowe brzmienie i będzie dedykowany do właścicieli wszystkich zasobów mieszkaniowych. Natomiast regulacja aktualnie zawarta w art. 11 ust. 3 pkt 2, która umożliwia wypowiedzenie umowy z powodu posiadania tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, zostanie przeniesiona do rozdziału regulującego zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, aby nie było wątpliwości, iż jest adresowana do gminy jako właściciela gminnego zasobu mieszkaniowego.

5. Przepis art. 14 ust. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów uzyska nowe brzmienie i będzie stanowił, że oferta zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu powinna zawierać: adres, powierzchnię i wyposażenie lokalu, czas trwania umowy najmu, wysokość czynszu, termin związania ofertą oraz pouczenie, że w przypadku kwestionowania prawidłowości oferty osoba uprawniona może wytoczyć powództwo o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, a po nadaniu klauzuli wykonalności wyrokowi eksmisyjnemu - powództwo o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego.

6. Dodanie ust. 2a w art. 18 jako przepisu szczególnego w zakresie ustalania wysokości odszkodowania, którego właściciel publicznego zasobu mieszkaniowego może dochodzić od osoby, która utraciła tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z obowiązującym art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc, uiszczać odszkodowanie. Gminy są w szczególnej sytuacji, gdyż są aktualnie z uwagi na brzmienie art. 18 ust. 2 ustawy, ograniczone do wysokości czynszu, jaki mogą pobierać zgodnie z uchwałą rady gminy. Oznacza to de facto, że w myśl aktualnie obowiązujących regulacji gmina powinna ustalić wysokość odszkodowania na podstawie wysokości stawki czynszu obowiązującego w danym zasobie, ponieważ gmina działa w ramach zasad polityki czynszowej uchwalonej w planie gospodarowania zasobem mieszkaniowym i nie może stosować stawek rynkowych. Proponuje się, aby osoba zajmująca mieszkanie bez tytułu prawnego uiszczała odszkodowanie w wyższej kwocie – w wysokości 300% wartości czynszu, jaki obowiązywałby dla danego lokalu, gdyby został naliczony według „standardowej” stawki czynszu, a nie jak aktualnie – w kwocie płaconej przed utratą tytułu prawnego do lokalu, odpowiadającej czynszowi obowiązującemu w mieszkaniowym zasobie gminy, który jest w praktyce bardzo niski, nie pozwalający nawet na pokrycie kosztów utrzymania mieszkania przez gminę. Należy przy tym podkreślić, iż proponowana stawka cały czas jest znacznie niższa niż stawki rynkowe. Poniżej podajemy przykładowe wyliczenia porównujące proponowaną wysokość odszkodowania do przeciętnych stawek czynszu najmu w zasobie komunalnym (przyjęto do porównania stawki bazowe) dla największych miast w Polsce:

- Warszawa: stawka bazowa 13,08 zł/m²; odszkodowanie 39,24 zł/m², czynsz rynkowy 82,4 zł/m²;
- Wrocław: stawka bazowa 8,9 zł/m²; odszkodowanie 26,7 zł/m², czynsz rynkowy 61,5 zł/m²;
- Poznań: stawka bazowa 7,9 zł/m²; odszkodowanie 23,7 zł/m², czynsz rynkowy 51,3 zł/m²;
- Kraków: stawka bazowa 15,22 zł/m²; odszkodowanie 45,66 zł/m², czynsz rynkowy 61 zł/m²;
- Gdańsk: stawka bazowa 14 zł/m²; odszkodowanie 42 zł/m², czynsz rynkowy 62,8 zł/m².

Jak wynika z ww. porównania, proponowane odszkodowania będą ciągle zdecydowanie mniejsze niż wynoszą stawki rynkowe czynszu najmu. Stawki odszkodowania wynoszą od 43% do 74% stawek rynkowych. Jednocześnie wysokość jest wystarczająco dolegliwa dla osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego, a jednocześnie zapewni gminom pokrycie kosztów zajmowanych mieszkań. Należy przy tym zastrzec, iż wyliczenia opierają się na bazowych stawkach rynkowych, tymczasem odszkodowania będą każdorazowo ustalane na podstawie stawek czynszu, które obowiązywałyby w danym lokalu, a zatem uwzględnia także przykładowo standard lokalu czy jego lokalizację.

7. Przewiduje się zmianę art. 20 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez dodanie do tego przepisu dodatkowej możliwości wynajęcia przez gminę z jej zasobu mieszkaniowego lokalu na czas oznaczony. Po zmianie tego przepisu

zawarcie przez gminę umowy najmu na czas oznaczony będzie dopuszczalne również w przypadku lokali, o których mowa w projektowanym art. 21 ust. 3d. Zmiana ta jest podyktowana dodaniem do art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów rozwiązań ujętych w nowych ust. 3d-3i. Na podstawie tych nowo projektowanych przepisów gmina będzie miała możliwość wynajęcia określonych mieszkań osobom, u których dochód gospodarstwa domowego będzie przekraczał wysokość określoną w uchwale rady gminy uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu.

8. Zmiana polega na uchyleniu pkt 2 w art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zmiana związana jest z wprowadzeniem modyfikacji zasad przyznania lokalu mieszkalnego z zasobu gminy. Projekt ustawy przewiduje bowiem, że o mieszkaniu z zasobu gminnego (z wyłączeniem najmu socjalnego lokalu – vide: art. 23 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów) mogą się ubiegać także osoby już wynajmujące inny lokal. Wobec tego traci rację bytu regulacja zawarta w art. 21 ust. 3 pkt ustawy o ochronie praw lokatorów.

9. W dodanym ust. 6 do art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów zaproponowane zostało, że określona w uchwale rady gminy, o której mowa w ust. 1 pkt 2, wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, za okres roku kalendarzowego poprzedzającego złożenie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, nie może być niższa niż:

1) 80% w gospodarstwie jednoosobowym, albo

2) 60% w gospodarstwie dwuosobowym i większym

- przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w danym województwie, o którym mowa w art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

10. W projektowanym ust. 7 art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów przewidziano, że kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu, o których mowa w ust. 3 pkt 3 i ust. 3g pkt 2, nie mogą dotyczyć powierzchni lokalu mieszkalnego, w którym osoby te dotychczas zaspokajały potrzeby mieszkaniowe.

11. Zmiany w art. 21b ustawy o ochronie praw lokatorów, dotyczące uprawnień gmin w zakresie weryfikacji sytuacji dochodowej i majątkowej osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz nałożonego na te osoby oraz najemców obowiązku składania oświadczenia o posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu (oraz - zgodnie z projektem - „domu jednorodzinnego”), położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości:

- Wydłużenie okresu (z 3 miesięcy do roku kalendarzowego), za jaki osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy składa deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.
- Wydłużenie terminu (z 30 dni do 45 dni) na udostępnienie przez osobę ubiegającą się o pomoc mieszkaniową, na żądanie gminy, dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, w tym zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków gospodarstwa domowego. Wydłużenie do 45 dni terminu na udostępnienie gminie przez najemcę wskazanych dokumentów podyktowane jest koniecznością uzyskania takich dokumentów m.in. z urzędu skarbowego, czy od pracodawcy.
- Uchylenie ust. 1e w art. 21b ustawy o ochronie praw lokatorów.
- Nałożenie na najemców oraz osoby ubiegające się o pomoc mieszkaniową obowiązku składania oświadczenia o posiadaniu tytułu prawnego nie tylko do innego lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, ale także domu jednorodzinnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości. Rozwiązanie to ma na celu umożliwienie gminom ustalenie czy najemcy lub osoby ubiegające się o pomoc mieszkaniową mogą samodzielnie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe w oparciu o posiadany majątek (czyli nie tylko w oparciu o tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, ale także do domu jednorodzinnego).
- Wprowadzenie instrumentu prawnego zapewniającego gminom możliwość weryfikowania prawdziwości złożonych przez najemcę lub osobę ubiegającą się o pomoc mieszkaniową oświadczeń o posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu lub domu jednorodzinnego, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości. W tym celu gmina będzie mogła wyszukiwać księgi wieczyste w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych w celu identyfikacji nieruchomości, stanowiących własność najemcy lub osoby ubiegającej się o pomoc mieszkaniową. Rozwiązanie to pozwoli gminie na badanie prawdziwości złożonych przez najemców oraz osoby ubiegające się o pomoc mieszkaniową ww. oświadczeń w celu zaadresowania pomocy do osób tego

potrzebujących, z wyłączeniem osób, które mogą zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie, tj. w oparciu o posiadany majątek.

- Przeniesienie obecnego przepisu art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, który umożliwia wypowiedzenie umowy najmu z powodu posiadania tytułu prawnego nie tylko do lokalu mieszkalnego, ale także do domu jednorodzinnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości (który adresowany jest do gmin, a nie do wszystkich wynajmujących) do rozdziału 3 pt. „Mieszkaniowy zasób gminy” w sposób, który będzie współgrał z pozostałymi rozwiązaniami w ustawie odnoszącymi się do zasad gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym. Obecnie umowa najmu może być wypowiedziana wyłącznie w przypadku posiadania tytułu prawnego do innego lokalu. W proponowanym przepisie doprecyzowano zatem, że podstawą wypowiedzenia umowy najmu jest posiadanie tytułu prawnego nie tylko do lokalu mieszkalnego, ale także domu jednorodzinnego, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości. Wprowadzenie tej zmiany umożliwi gminom odzyskanie lokali mieszkalnych należących do gminnego zasobu mieszkaniowego od osób, które posiadają tytuły prawne do innych nieruchomości (mieszkań i domów), położonych w tej samej lub pobliskiej miejscowości, oraz przeznaczenie odzyskanych lokali dla osób najbardziej potrzebujących pomocy od gminy.
- Wprowadzenie dodatkowych przesłanek, które będą stanowić podstawę do odmowy zawarcia umowy najmu w przypadku niezłożenia oświadczenia o posiadaniu tytułu prawnego nie tylko do innego lokalu mieszkalnego, ale także domu jednorodzinnego, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości. Rozwiązanie to jednoznacznie wskaże, że sankcją za niezłożenie ww. oświadczenia będzie odmowa zawarcia umowy najmu z gminnego zasobu. Odmowa zawarcia umowy najmu z gminnego zasobu dotyczyć będzie także osób wskazanych w art. 24fa ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Przepis ten zakazuje zawierania umów najmu lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób z osobami wskazanymi w tym przepisie (tj. wójtowie, zastępcy wójtów, radni, małżonkowie wójtów, zastępców wójtów, radnych, a także osoby pozostające we wspólnym pożyciu z wójtami, zastępcami wójtów, radnym), czyli osobami pełniącymi funkcje publiczne i ich najbliższymi. Zmiana ma na celu wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych zgłaszanych przez samorządy gminne i ułatwienie stosowania przepisów.
- Przewidziano, że o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy może ubiegać się osoba nieposiadająca prawa własności lub spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości. Jednocześnie zastrzeżono, że powyższa zasada nie ma zastosowania, jeżeli osoba ubiegająca się o najem lokalu gminnego posiada prawo własności lub spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, lecz nie może zamieszkać w tym lokalu lub domu jednorodzinnym. Ponadto w projektowanym ust. 2 przewidziano, że osoba, której gmina oddaje w najem lokal mieszkalny z mieszkaniowego zasobu gminy, zobowiązana jest przed zawarciem z gminą umowy najmu wypowiedzieć dotychczasowe umowy najmu lokali mieszkalnych.
- Wprowadzenie sankcji w postaci wypowiedzenia umowy najmu, z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, w przypadku nieprzedstawienia przez najemcę oświadczenia o posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.
- Wyposażenie gminy w prawo do obligatoryjnego wypowiedzenia umowy najmu, z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, w przypadku podnajęcia albo oddania do bezpłatnego używania lokalu.

12. Zmiany w art. 21c ustawy o ochronie praw lokatorów, który dotyczy weryfikacji w trakcie trwania umowy najmu spełniania przez najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu:

- Wprowadzenie zmiany częstotliwości przeprowadzania weryfikacji dochodowej najemców komunalnych. Obecnie gminy zobowiązane są do weryfikacji dochodów najemców lokali komunalnych (dotyczy umów zawartych od 21 kwietnia 2019 r.), ale jednocześnie przepis nie wskazuje, jak często należy przeprowadzać taką weryfikację (jedyne warunki - nie częściej niż co 2,5 roku). Oznacza to, że taka weryfikacja może być dokonywana bardzo rzadko, np. co 10 lat. Wprowadzona zmiana wyznaczy gminom minimalną częstotliwość przeprowadzania weryfikacji dochodów najemców komunalnych i jasno dookreśli, iż gminy mają obowiązek przeprowadzenia weryfikacji nie rzadziej niż co 3 lata. Wydaje się, iż termin ten jest optymalny. Dokonanie weryfikacji dochodów najemców co 3 lata nie będzie zbyt dużym obciążeniem dla gmin. Jednocześnie jest to dość długi okres, w trakcie którego zmiana może ulec sytuacji materialna

najemcy. Trzeba przy tym mieć na uwadze, że proponowana zmiana terminu weryfikacji pozostaje w związku z inną proponowaną zmianą dotyczącą wprowadzenia obowiązkowej weryfikacji dochodowej wszystkich najemców lokali komunalnych - gminy będą zobowiązane do objęcia nią wszystkich najemców lokali komunalnych (a nie tylko tych, którzy zawarli umowy najmu od 21 kwietnia 2019 r.). W konsekwencji weryfikacji będzie podlegać znacznie większa liczba najemców niż dotychczas – szacuje się, że aktualnie weryfikacji podlega ok. 44% wszystkich najemców komunalnych (są to najemcy, którzy zawarli umowę najmu od 21 kwietnia 2019 r.). Dodatkowo zaznaczono w ust. 1, że gmina dokonuje weryfikacji wysokości dochodów gospodarstw domowych tych najemców, którzy mają z gminą zawartą umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony.

- Wprowadzenie możliwości dokonania weryfikacji wysokości dochodów gospodarstwa domowego najemcy na wniosek tego najemcy.
- Wydłużenie okresu (z 3 miesięcy do roku kalendarzowego), za jaki najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy składa deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.
- Zmiana dotycząca wydłużenia terminu (z 30 dni na 45 dni) na udostępnienie przez najemcę, na żądanie gminy, dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, w tym zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez najemcę oraz innych członków jego gospodarstwa domowego. Wydłużenie do 45 dni terminu na udostępnienie gminie przez najemcę wskazanych dokumentów podyktowane jest koniecznością uzyskania takich dokumentów m.in. z urzędu skarbowego, czy od pracodawcy.
- Określenie, jaka będzie wysokość czynszu w przypadku niezłożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, jak i w przypadku nieudostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w tej deklaracji. Proponuje się, aby w przypadku niezłożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz w przypadku nieudostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w tej deklaracji gmina mogła podwyższyć czynsz do kwoty 6% wartości odtworzeniowej.
- Dookreślenie, jaki jest termin wypowiedzenia wysokości czynszu w przypadkach niezłożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, jak również w przypadku nieudostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w tej deklaracji. W ustawie nie jest bowiem określony termin wypowiedzenia wysokości czynszu. Proponuje się, aby w opisanych przypadkach termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosił 3 miesiące. Wprowadzenie tego rozwiązania wyeliminuje wątpliwości dotyczące terminu wypowiedzenia wysokości czynszu. Zmiana sposobu obliczania nowej wysokości czynszu w wyniku weryfikacji dochodowej najemców po przekroczeniu progu dochodowego. Ze względu na wprowadzenie obowiązkowej weryfikacji dochodowej wszystkich najemców lokali komunalnych, którzy do tej pory nie podlegali weryfikacji dochodowej oraz objęciem nią większej liczby najemców, zaproponowana została zmiana sposobu wyliczenia podwyżki czynszu po weryfikacji dochodowej w celu objęcia tymi podwyżkami czynszu wyłącznie osób najlepiej zarabiających. W sytuacji, gdy weryfikacja dochodowa wykaże, iż średniomiesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy w przeliczeniu na członków gospodarstwa domowego będzie przekraczał: 80% w gospodarstwie jednoosobowym albo 60% w gospodarstwie dwuosobowym i większym przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w danym województwie.
- Wysokość czynszu będzie ustalana proporcjonalnie do kwoty przekroczenia progu dochodowego. Taka propozycja wyliczenia podwyższonego czynszu po weryfikacji dochodów wszystkich najemców lokali komunalnych ma na celu zmniejszenie skali podwyżek na skutek przeprowadzenia omawianej weryfikacji wobec większej liczby najemców i objęcie podwyżkami czynszu wyłącznie osób najlepiej zarabiających. Czynsz obliczony na podstawie przedstawionej propozycji będzie na znacznie niższym poziomie niż czynsz obliczony na podstawie aktualnie obowiązującego wzoru wyliczenia podwyższonego czynszu. Jednocześnie zmiana metody ustalania wysokości podwyżki ułatwi najemcom samodzielną interpretację tego przepisu.
- Projekt ustawy doprecyzowuje przepis art. 21c ustawy w zakresie zmiany wysokości czynszu stosownie do dochodu osiąganego przez gospodarstwo domowe najemcy. W projekcie zaproponowano, aby rada gminy, w drodze uchwały, mogła podwyższyć wskaźniki procentowe przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce

narodowej w danym województwie, po których przekroczeniu stosować się będzie podwyżki, o 40 pkt procentowych. W przypadku, gdy ustalona w wyniku weryfikacji wysokość czynszu będzie przekraczać w skali roku 6% wartości odtworzeniowej danego lokalu, czynsz ten ustalać się będzie w wysokości odpowiadającej w skali roku 6% tej wartości odtworzeniowej.

- Określenie sposobu obliczenia nowej wysokości czynszu za najem lokalu mieszkalnego w przypadku, gdy już po przeprowadzeniu weryfikacji i określeniu w jej wyniku wysokości dochodu gospodarstwa domowego oraz określeniu wysokości nowego czynszu, gmina dokonała zmiany stawki czynszu, o której mowa w art. 7. W takim przypadku wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalona w wyniku weryfikacji będzie podlegała ponownemu ustaleniu w tym trybie przy wykorzystaniu nowej stawki czynszu oraz wysokości dochodów ustalonych w ostatniej weryfikacji.
- W projektowanym ust. 13 przewidziano, że jeżeli w wyniku kolejnej weryfikacji wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy w roku kalendarzowym poprzedzającym rok złożenia deklaracji, o której mowa w ust. 2, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości dochodu określonego na podstawie kryteriów zawartych w uchwale rady gminy, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 2, dotyczących wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu, gmina wypowiada najemcy dotychczasowy czynsz i ustala ją zgodnie ze stawką ustaloną na podstawie art. 7 ust. 1.
- Dodanie rozwiązania, które przewiduje, że w przypadku zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, następującej po zmianie wysokości czynszu, o której mowa w ust. 8, wysokość czynszu ustala się z uwzględnieniem wyników ostatniej weryfikacji dochodów gospodarstwa domowego najemcy.
- Wskazano przypadki, w których gospodarstwa domowe najemcy nie będą podlegać weryfikacji. Weryfikacji nie będzie się dokonywać, jeżeli w skład gospodarstwa domowego będą wchodzić wyłącznie osoby: którym przysługuje renta z tytułu niezdolności do pracy lub które w dniu 31 grudnia roku poprzedzającego tę weryfikację osiągnęły wiek emerytalny, o którym mowa w art. 24 ust. 1 lub 28 pkt 1 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2025 r. poz. 1749) lub które w dniu 31 grudnia roku poprzedzającego tę weryfikację nie miały ukończone 18 lat lub jeżeli najemcy przysługiwać będzie dodatek mieszkaniowy.

13. Dodanie rozwiązania (projektowany art. 21d), zgodnie z którym w przypadku, gdy umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy zawarto po jego wyremontowaniu przez najemcę na swój koszt lub po przekazaniu przez najemcę na gminę prawa własności innego lokalu lub spółdzielczego prawa do lokalu, w umowie tej gmina będzie mogła wyłączyć gospodarstwo domowe najemcy z dokonywania weryfikacji, o której mowa w art. 21c. Tym samym w powyżej wymienionych przypadkach wyłączenie z weryfikacji dochodów gospodarstwa domowego najemcy będzie uzależnione od decyzji gminy. Wyłączając gospodarstwo domowe najemcy z dokonywania weryfikacji, o której mowa w art. 21c, w umowie najmu gmina określi czas trwania tego wyłączenia albo wskaże, że wyłączenie będzie trwało przez cały okres istnienia danego stosunku najmu.

14. Wprowadzenie w odniesieniu do lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego rozwiązań szczególnych w stosunku do przepisów K.c. dotyczących wstąpienia w najem po śmierci najemcy.

W projekcie proponuje się przyjęcie regulacji stanowiącej przepis szczególny w stosunku do art. 691 K.c., która wyłączałaby jego stosowanie w przypadku śmierci najemcy lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. W przypadku śmierci najemcy lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego umowa najmu będzie wygasać. Małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci, będą mieli roszczenie o zawarcie umowy najmu tego lokalu. Oświadczenie woli zawarcia umowy najmu lokalu wraz z deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za określony okres oraz oświadczenie o posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu lub domu jednorodzinnego, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, składać się będzie wynajmującemu w terminie 3 miesięcy od dnia śmierci najemcy, pod rygorem wygaśnięcia roszczenia. Do wzoru deklaracji o dochodach członków gospodarstwa domowego oraz

odpowiedzialności za składanie fałszywych zeznań w tym zakresie, zastosowanie będą miały odpowiednio przepisy ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

Wynajmujący będzie składał pisemną ofertę zawarcia umowy najmu lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia otrzymania oświadczenia woli zawarcia umowy najmu lokalu. Jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy w przyjętym ustawowo okresie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego będzie wyższy niż progi dochodowe wskazane w ustawie, wysokość czynszu będzie ustalana zgodnie z nowymi zasadami obliczania podwyższonego czynszu.

Odmowa zawarcia zaoferowanej przez wynajmującego umowy lub brak odpowiedzi na ofertę w określonym terminie spowoduje wygaśnięcie roszczenia o zawarcie umowy najmu oraz będzie równoznaczne z koniecznością opróżnienia zajmowanego mieszkania w terminie 6 miesięcy od dnia otrzymania oferty. Od chwili śmierci najemcy do dnia zawarcia umowy najmu lub upływu terminu, w którym lokal winien być opróżniony, osoby pozostające w lokalu będą wносиły opłaty w wysokości czynszu, jaki byłyby obowiązywać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Po upływie terminu, w którym lokal mieszkalny powinien zostać opróżniony, zastosowanie znajdą odpowiednie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów.

15. Wprowadzenie rozwiązania, które umożliwi gminom wynajmowanie 20% lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w określonych budynkach. Umowę najmu takiego lokalu będzie można zawrzeć na czas oznaczony, nie dłuższy niż 5 lat. Umowę tę będzie można zawrzeć także w przypadku, gdy dochód gospodarstwa domowego przekraczać będzie wysokość określoną na podstawie ust. 3 pkt 1 w uchwale, o której mowa w ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Gmina, która będzie zainteresowana skorzystaniem z rozwiązań zawartych w omawianych przepisach, zobowiązana będzie do dostosowania do nich uchwał, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Przewidziano, że rada gminy, nie później niż przed dniem zawarcia pierwszej umowy najmu na czas oznaczony na zasadach ust. 3d, w uchwale, o której mowa w ust. 1 pkt 1, określi zasady polityki czynszowej obowiązujące przy zawarciu takiej umowy, zaś w uchwale, o której mowa w ust. 1 pkt 2, określi kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia takiej umowy. Stawka czynszu za najem lokalu mieszkalnego oddawanego w najem najemcy, którego gospodarstwo domowe przekraczać będzie wysokość dochodu określoną w uchwale, o której mowa w ust. 1 pkt 2 zgodnie z ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, będzie mogła być ustalona odmiennie od stawki czynszu ustalonej za najem innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym lokali znajdujących się w tym samym budynku. Ponadto zastrzeżono, że przepisy powyższe rozwiązania nie będą miały zastosowania do inwestycji, których realizację zakończono przed dniem 1 stycznia 2021 r. Tym samym regulacje te będą miały zastosowanie do inwestycji poczynionych przez gminy stosunkowo niedawno.

Decyzja odnośnie do przeznaczenia 20% lokali w określonych budynkach do wynajmu na odmiennych zasadach niż określone w przepisach dotyczących „standardowych” zasad wynajmu lokali należących do gminnego zasobu będzie należała do poszczególnych gmin (co oznacza, iż rozwiązanie to ma charakter fakultatywny).

Zaproponowane rozwiązanie jest uzasadnione faktem, iż w ofercie wynajmu mieszkań dla osób zarabiających więcej niż najemcy „standardowych” lokali komunalnych, z umiarkowanymi czynszami, istnieje luka. Przyznanie gminie możliwości wynajmu części lokali w określonych budynkach osobom, które osiągają wyższe dochody, z jednoczesną możliwością pobierania od takich osób wyższych czynszów, nieco poprawi sytuację tych osób.

16. Wprowadzenie obowiązku weryfikacji dochodów wszystkich najemców komunalnych – także w przypadku umów zawartych przed kwietniem 2019 r. Obecnie gminy mogą weryfikować spełnianie przez najemców lokali komunalnych kryterium dochodowego dla najmu komunalnego, ale wyłącznie w odniesieniu do umów najmu zawartych od 21 kwietnia 2019 r. Oznacza to, iż umowy zawarte przed tą datą nie podlegają weryfikacji dochodowej, czego skutkiem jest nierówne traktowanie najemców wchodzących w skład gminnego zasobu. Dlatego też proponuje się wprowadzenie rozwiązania, które będzie umożliwiać gminom weryfikację wszystkich umów zawartych na czas nieoznaczony (lokalne komunalne) w odniesieniu do dochodów tych najemców. Wprowadzenie obowiązkowej weryfikacji dochodów wszystkich najemców komunalnych spowoduje, iż wszyscy najemcy lokali komunalnych będą traktowani w jednakowy sposób. Umożliwi to jednostkom samorządu terytorialnego prowadzenie racjonalnej

polityki mieszkaniowej polegającej na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, poprawę wykorzystania mieszkań w zasobie, a także uzyskiwania wyższych czynszów od najemców, którzy osiągają odpowiednio wysokie dochody, ale aktualnie nie podlegają takiej weryfikacji. Z obowiązku weryfikacji należy zwolnić emerytów, rencistów oraz osoby, które zawarły z gminą umowę, na podstawie której w zamian za świadczenie na rzecz gminy mogły zawrzeć umowę najmu mieszkania wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

II. W zakresie ustawy o księgach wieczystych i hipotece

Zmiana polega na dodaniu gmin do katalogu podmiotów, które uprawnione są do wystąpienia o zgodę do Ministra Sprawiedliwości na wielokrotne, nieograniczone w czasie wyszukiwanie ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych (zmiana art. 36⁴ ust. 8 oraz art. 36⁵ ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Jednocześnie w przepisie zaznaczono, że z powyższego uprawnienia gmina może skorzystać wyłącznie w zakresie realizacji zadania tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

III. W zakresie ustawy o dodatkach mieszkaniowych:

1. Zmiana w art. 6 ust. 4a polegająca na dodaniu w wprowadzeniu do wyliczenia zastrzeżenia, że wszystkie wydatki, o których mowa w tym przepisie, odnoszą się do wydatków ponoszonych przez wnioskodawcę na zajmowany lokal, a nie dotyczą wydatków na te cele (ubezpieczenie, podatki, itp.) ponoszonych przez wspólnoty mieszkaniowe i spółdzielnie mieszkaniowe.

Celem zmiany jest doprecyzowanie przepisu i usunięcie ewentualnych wątpliwości, że wyłączenie wskazane w art. 6 ust. 4a dotyczy wyłącznie wydatków ponoszonych przez gospodarstwo domowe w związku z zajmowaniem lokalu mieszkalnego, nie zaś wydatków ponoszonych przez zarządcę budynku (TBS, spółdzielnię czy wspólnotę mieszkaniową, itp.).

2. Dodanie do art. 6 przepisu regulującego kwestię ustalenia dodatku mieszkaniowego przyznanego w związku z zajmowanym lokalem mieszkalnym z zasobu gminnego w przypadku, gdy na skutek weryfikacji dochodów czynsz uległ podwyższeniu w stosunku do stawki „standardowej”.

Proponowane rozwiązanie zakłada, że w przypadku gdy na skutek weryfikacji dochodów czynsz uległ podwyższeniu, ustalając dodatek mieszkaniowy należy brać pod uwagę czynsz w wysokości odpowiadającej stawce „standardowej”. Innymi słowy będzie stosowane rozwiązanie, które aktualnie funkcjonuje w przypadku mieszkań wynajmowanych na rynku prywatnym – w przypadku, gdy czynsz przekracza stawki stosowane w mieszkaniowym zasobie gminy, dodatek mieszkaniowy oblicza się przyjmując, iż czynsz jest równy czynszowi, który byłby pobierany, gdyby dany lokal należał do mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Doprecyzowanie art. 7 ust. 1 ustawy o dodatkach mieszkaniowych, poprzez wskazanie, że osoba ubiegająca się o przyznanie dodatku mieszkaniowego ma obowiązek dołączyć do wniosku deklarację o dochodach gospodarstwa domowego za ostatnie trzy miesiące poprzedzające miesiąc złożenia wniosku (a nie jak jest aktualnie – „dzień złożenia wniosku”). Dzięki tej zmianie okres 3 miesięcy będzie liczony jako pełne 3 miesiące kalendarzowe poprzedzające miesiąc, w którym jest składany wniosek o dodatek mieszkaniowy.

4. Zmiana w art. 7 ust. 3 pkt 2 polegająca na wskazaniu, iż organ odmawia przyznania dodatku mieszkaniowego, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, że faktyczna liczba osób wspólnie stale zamieszkujących i gospodarujących z wnioskodawcą jest inna (nie jak jest aktualnie: „mniejsza”) niż wykazana w deklaracji dołączanej do wniosku.

W praktyce organów stosujących przepisy ustawy o dodatkach mieszkaniowych zdarzały się przypadki, w których w trakcie przeprowadzania wywiadu środowiskowego okazywało się, że liczba osób faktycznie zamieszkujących jest większa niż wykazana w deklaracji. Powodem niewykazywania danej osoby może być to, że niewykazana w deklaracji osoba ma na tyle wysokie dochody, że w efekcie wnioskodawca „zaliczając” tą osobę do deklaracji dochodowej przekroczyłby kryterium dochodowe do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

IV. W zakresie ustawy o własności lokali oraz ustawy – Prawo budowlane:

Rozszerzenie obowiązku udostępniania lokalu przez właściciela w związku z prowadzonymi przez wspólnotę kontrolami okresowymi oraz doraźnymi urządzeń i instalacji w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane ma na celu zapewnić prawidłową i bezpieczną eksploatację budynku. Obecnie obowiązki w tym zakresie są fragmentarycznie uregulowane w

rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. o warunkach technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, które nie przewidują jednak sankcji z tytułu niewywiązywania się z obowiązku udostępnienia lokalu dla przeprowadzenia kontroli. Podkreślenia wymaga, iż wspólnota na gruncie przepisów ustawy Prawo budowlane jest zarządcą nie tylko nieruchomości wspólnej, ale całego obiektu budowlanego, a zatem i podmiotem odpowiedzialnym za przeprowadzanie kontroli okresowych stanu technicznego instalacji w wyodrębnionych lokalach. W celu wyegzekwowania przez zarządy/zarządców tego obowiązku przewiduje się możliwość zwrócenia się do organu nadzoru budowlanego o nałożenie grzywny, gdy właściciel lokalu uporczywie odmawia jego udostępnienia dla przeprowadzenia kontroli (uporczywy czyli celowy i długotrwały, z którym wiąże się zagrożenie dla bezpiecznego użytkowania całego budynku); zmiana ta polegać będzie na rozszerzeniu art. 93 ustawy – Prawo budowlane o nowo dodany ust. 15, zgodnie z którym użytkownik lokalu, który w sposób uporczywy nie udostępnia lokalu celem przeprowadzenia w nim kontroli okresowej, podlega karze grzywny. Czyny określone w art. 93 Prawa budowlanego są wykroczeniami w rozumieniu Kodeksu wykroczeń zagrożonymi karą grzywny; grzywnę, zgodnie z art. 24 § 1 Kodeksu wykroczeń, wymierza się w wysokości od 20 do 5000 zł. Przewiduje się też możliwość zapewnienia zarządowi/zarządcy dostępu do lokalu w przypadku awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody bądź gdy sposób użytkowania lokalu zagraża bezpieczeństwu sanitarnemu oraz przeciwpożarowemu budynku; mowa tu o osobach zbierających odpady będące zagrożeniem dla innych użytkowników lokali oraz bezpieczeństwa eksploatacji całego budynku, jak również o przypadkach podejrzenia niewłaściwej eksploatacji instalacji gazowej. Następować to będzie w obecności funkcjonariuszy policji lub straży pożarnej.

V. W zakresie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

Zmiana przepisu art. 6¹ ust. 1 w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje rozszerzenie obowiązku udostępnienia lokalu na wypadek zagrożenia bezpieczeństwa pożarowego bądź sanitarnego. W takiej sytuacji spółdzielnia zobowiązana będzie do zabezpieczenia lokalu i znajdujących się w nim rzeczy, oraz sporządzenia z tych czynności protokołu. W celu zapewnienia realnego wykonywania obowiązku udostępnienia lokalu ma on obejmować wszystkie osoby korzystające z lokalu.

Rozszerza się zarazem obowiązek udostępniania lokalu przez osoby z niego korzystające na potrzeby przeprowadzenia w nim kontroli instalacji, o których mowa w przepisach Prawa budowlanego, oraz obowiązku wykonywania wydanych w jego efekcie zaleceń pokontrolnych. Obecnie kwestia udostępnienia lokalu jest fragmentarycznie uregulowana w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. o warunkach technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, nie obejmuje jednak wszystkich instalacji, w które wyposażony jest lokal. W celu jego wyegzekwowania w projekcie przewiduje się sankcję - w przypadku uporczywego uchylania się od ww. obowiązku zarząd uprawniony będzie do wystąpienia do nadzoru budowlanego o ukaranie osób zobowiązanych do udostępnienia lokalu, grzywną. Czyny określone w art. 93 Prawa budowlanego są wykroczeniami w rozumieniu Kodeksu wykroczeń zagrożonymi karą grzywny; grzywnę, zgodnie z art. 24 § 1 Kodeksu wykroczeń, wymierza się w wysokości od 20 do 5000 zł.

Nie jest możliwe osiągnięcie powyższych efektów za pomocą środków poza legislacyjnych.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Zagadnienie wstąpienia w najem:

W czterech kluczowych krajach UE (Niemcy, Włochy, Francja, Hiszpania) podstawą do wstąpienia w stosunek najmu w razie śmierci najemcy jest wspólne zamieszkiwanie w momencie śmierci najemcy.

1. Niemcy

System niemiecki jest najbardziej sformalizowany i sprzyja kontynuacji umowy przez bliskich. Prawo wstąpienia w najem przysługuje kolejno: małżonkowi (partnerowi życiowemu), dzieciom, innym krewnym/osobom bliskim dzielącym ze zmarłym najemcą gospodarstwo domowe. Wstąpienie w najem następuje z mocy prawa. Następca ma 1 miesiąc na ewentualne odrzucenie najmu. Właściciel może wypowiedzieć umowę tylko z "ważnego powodu" dotyczącego osoby następcy (np. brak wiarygodności finansowej), a nie w celu "odświeżenia" stawki czynszu.

2. Francja

Francuskie prawo kładzie nacisk na stabilność mieszkaniową rodziny. Małżonkowie i partnerzy z zarejestrowanym związkiem PACS mają prawo do najmu bez względu na staż. Konkubenci (związki nieformalne), dzieci oraz wstępni (rodzice) muszą udowodnić wspólne zamieszkiwanie przez co najmniej 1 rok przed śmiercią najemcy. W przypadku

mieszkań socjalnych, sukcesja jest możliwa, ale ograniczona kryteriami dochodowymi (następca nie może zarabiać zbyt dużo).

3. Hiszpania

Do wstąpienia w najem uprawnieni są małżonek, partner (2 lata współżycia lub wspólne dziecko), potomkowie, rodzice oraz rodzeństwo (z wymogiem 2-letniego pożycia). Osoba uprawniona musi powiadomić właściciela o śmierci najemcy w ciągu 3 miesięcy, dołączając akt zgonu. Brak notyfikacji skutkuje wygaśnięciem najmu. W umowach najmu długoterminowego (powyżej 5 lub 7 lat) strony mogą umówić się na brak prawa do subrogacji (wstąpienia w najem) po śmierci najemcy, co jest częstą praktyką rynkową.

4. Włochy

Do wstąpienia w najem uprawnieni są małżonek, dzieci, rodzice oraz krewni/powinowaci, którzy stale zamieszkiwali z najemcą. Dzięki wyrokom Trybunału Konstytucyjnego, prawo do przejęcia najmu mają również partnerzy w związkach nieformalnych (niezależnie od płci). Co ciekawe, prawo to przysługuje również małżonkowi w separacji, jeśli sędzia przyznał mu prawo do użytkowania domu rodzinnego.

W każdym z tych krajów, jeśli nie ma osób uprawnionych do wstąpienia w najem, umowa wygasa, a obowiązek opróżnienia lokalu i rozliczenia kaucji spada na spadkobierców najemcy.

Zagadnienie weryfikacji dochodów najemcy w trakcie trwania umowy najmu:

Weryfikacja dochodów w trakcie trwania najmu to obszar, w którym widać wyraźny podział na liberalny rynek prywatny oraz ściśle kontrolowany sektor socjalny.

1. Niemcy

Na rynku prywatnym właściciel nie ma prawa do okresowej kontroli zarobków. Raz podpisana umowa chroni najemcę – dopóki płaci on czynsz, jego sytuacja finansowa jest jego prywatną sprawą. W sektorze socjalnym istnieje mechanizm opłaty wyrównawczej, nakładanej na lokatorów mieszkań socjalnych, których dochody wzrosły powyżej limitów uprawniających do takiej pomocy. Jeśli dochody wzrosną powyżej limitu socjalnego, najemca traci mieszkania, ale musi płacić dodatkową opłatę wyrównawczą, aby czynsz zbliżył się do rynkowego. W przypadku osób otrzymujących wsparcie państwa w postaci Bürgergeld (dochód obywatelski), Jobcenter regularnie sprawdza dochody osoby uzyskującej wsparcie i może ją zmusić do przeprowadzki, jeśli mieszkanie stanie się zbyt drogie w stosunku do zarobków.

2. Francja

Na rynku prywatnym, właściciel nie może żądać zaświadczeń o zarobkach w trakcie trwania umowy (chyba że dochodzi do jej odnowienia lub aneksowania). W sektorze socjalnym najemca składa obowiązkową coroczną ankietę SLS (Supplément de Loyer Solidarité), w której najemca musi zadeklarować dochody. Jeśli przekroczą one limity o 20%, naliczany jest dodatkowy czynsz solidarnościowy. W przypadku drastycznego przekroczenia progów dochodowych w mieszkaniu socjalnym (powyżej 150% limitu przez 2 lata) może skutkować utratą prawa do lokalu.

3. Hiszpania

Na rynku prywatnym brak prawnych podstaw do weryfikacji dochodów w trakcie umowy. Czynsz jest waloryzowany wskaźnikiem IGC/IPC (odpowiednik wskaźnika inflacji), niezależnie od dochodów lokatora. W sektorze publicznym umowy są często krótkoterminowe lub odnawialne pod warunkiem utrzymania statusu osoby potrzebującej. Weryfikacja następuje przy odnawianiu umowy (co 5-7 lat). Jeśli dochody są zbyt wysokie, umowa nie jest przedłużana.

4. Włochy

Na wolnym rynku właściciel nie weryfikuje dochodów po zawarciu umowy. W przypadku umów o czynszu regulowanym, które często powiązane z ulgami podatkowymi, weryfikacja dochodów może nastąpić przy ubieganiu się o dopłaty do czynszu z funduszy gminnych (Contributo Affitto). W mieszkalnictwie publicznym gminy (Comuni) przeprowadzają okresowe kontrole (zazwyczaj co 2 lata) w oparciu o wskaźnik ISEE (odpowiednik badania zamożności). Przekroczenie progu ISEE skutkuje drastyczną podwyżką czynszu lub nakazem opuszczenia lokalu.

Zagadnienie wstępu do mieszkania w razie awarii:

W 4 największych państwach UE w sytuacjach awaryjnych (np. pożar, pęknięta rura, ulatniający się gaz) ochrona prywatności lokatora ustępuje przed koniecznością ratowania mienia i życia.

1. Niemcy

W Niemczech obowiązuje zasada „niebezpieczeństwa w zwłoce” (Gefahr im Verzug). Właściciel (lub wezwane służby) ma prawo wejść do mieszkania natychmiast, nawet wyważając drzwi, jeśli istnieje realne zagrożenie dla budynku lub innych lokatorów (np. woda zalewająca sąsiada z dołu). Jeśli właściciel nie ma kluczy, a lokatora nie ma w domu, ma prawo wezwać ślusarza na koszt lokatora (jeśli ten np. zostawił włączone żelazko) lub własny (jeśli pękła rura pionowa). Właściciel musi podjąć próbę kontaktu z lokatorem (telefon), zanim podejmie drastyczne kroki.

2. Francja

We Francji sytuacja opiera się na interwencji służb. Właściciel może wejść siłą tylko w sytuacjach ekstremalnych. Francuskie prawo promuje wzywanie straży pożarnej (pompiers), która ma ustawowe uprawnienia do wejścia siłowego. Właściciel musi najpierw spróbować skontaktować się z lokatorem. Jeśli to niemożliwe, a szkody postępują, może wejść w asyście policji lub żandarmerii, aby uniknąć oskarżeń o włamanie. Naprawa szkód powstałych przy wejściu (np. zniszczone drzwi) jest pokrywana z ubezpieczenia mieszkaniowego (Assurance habitation), które we Francji jest obowiązkowe dla każdego lokatora.

3. Hiszpania

Hiszpania bardzo poważnie traktuje nienaruszalność mieszkania (art. 18 Konstytucji), co komplikuje szybkie wejście. Właściciel może wejść bez zgody tylko w stanie wyższej konieczności (estado de necesidad). Właściciel musi być w stanie udowodnić przed sądem, że brak wejścia spowodowałby znacznie większą szkodę niż naruszenie miru domowego. W Hiszpanii odradza się właścicielom samodzielne wyważanie drzwi. Zazwyczaj wzywa się policję, która sporządza protokół z konieczności wejścia siłowego przez służby techniczne lub straż. Jeśli właściciel wejdzie pod pretekstem awarii, która okaże się błądą, lokator może go oskarżyć o przestępstwo allanamiento de morada.

4. Włochy

Włoskie prawo opiera się na koncepcji siły wyższej. Właściciel ma prawo wejść do lokalu w celu zapobieżenia poważnej szkodzie (danno imminente). Jeśli lokator jest nieobecny, właściciel powinien działać w asyście świadków (np. dozorcę bloku lub sąsiadów) oraz poinformować o fakcie wejścia karabinierów, aby zabezpieczyć się przed oskarżeniami o kradzież lub bezprawne wejście.

W każdym z tych krajów, jeśli właściciel wejdzie do mieszkania pod nieobecność lokatora (nawet w razie awarii), ma obowiązek niezwłocznie poinformować go o tym fakcie oraz zabezpieczyć mieszkanie po opuszczeniu go (np. wstawić nowy zamek i przekazać klucze).

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Gminy	2479	https://stat.gov.pl/statystyka-regionalna/jednostki-terytorialne/podzial-administracyjny-polski/	1. Zwiększenie elastyczności w gospodarowaniu i dysponowaniu mieszkaniowym zasobem gminy w celu poprawy wykorzystania mieszkań w zasobie dzięki przyznaniu gminom nowych instrumentów. 2. Zwiększenie obowiązków związanych z nowymi procedurami oraz

			zwiększeniem liczby dokumentów do weryfikacji dochodów gospodarstw domowych najemców.
Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	603 241 lokali, na które obowiązywały umowy o najem na czas nieoznaczony (tzw. lokal komunalny). 63 779 lokale, na które obowiązywały umowy o najem socjalny lokalu.	Bank Danych Lokalnych GUS – dane dla roku 2023 (Kategoria: Gospodarka Mieszkaniowa i Komunalna; Grupa: Zasoby Mieszkaniowe; Podgrupa: Najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy i tymczasowych pomieszczeń)	1. Zwiększenie poziomu pomocy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych w wyniku wprowadzenia nowych instrumentów dla gmin, które pozwolą na odpowiednie zaadresowanie pomocy oraz wyeliminowanie osób, które mogą samodzielnie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe, tj. w oparciu o posiadany majątek. 2. Możliwość nałożenia kary grzywny w trybie przepisów prawa budowlanego na użytkownika lokalu w przypadku uporczywego uchylania się od obowiązku udostępnienia lokalu celem przeprowadzenia w nim okresowej bądź doraźnej kontroli stanu technicznego instalacji oraz wykonania zaleceń pokontrolnych. 3. Wyłączenie wstąpienia w najem w przypadku śmierci najemcy lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego - umowa najmu będzie wygasać. Jednocześnie osobom nie posiadającym prawa do innego lokalu, gmina będzie przedstawiać ofertę zawarcia nowej umowy najmu, z czynszem adekwatnym do osiągniętych dochodów.
Osoby oczekujące na najem mieszkania komunalnego lub najem socjalny lokalu	123 805 gospodarstw domowych oczekuje na najem lokalu od gminy (ogółem). 56 433 gospodarstw domowych oczekuje na najem lokalu komunalnego. 67 372 gospodarstw domowych oczekuje na najem socjalny lokalu (razem z oczekującymi na najem socjalny w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych):	Dane Głównego Urzędu Statystycznego zawarte w opracowaniu „Gospodarka mieszkaniowa w 2023 roku”	Skrócenie czasu oczekiwania na najem lokalu komunalnego lub najem socjalny lokalu na skutek eliminowania z zasobu osób, które mogą samodzielnie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe.

	- 29 098 gospodarstw domowych oczekuje na najem socjalny lokalu z wniosków o zawarcie umowy w tym zakresie; - 38 274 gospodarstw domowych oczekuje na najem socjalny w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych.		
Straż pożarna	335 Komend Powiatowych/Miejskich Państwowej Straży Pożarnej	Komenda Główna Państwowej Straży Pożarnej (https://www.gov.pl/web/kgpsp/ksrg)	W przypadku nieobecności użytkownika lokalu lub odmowy udostępnienia przez niego lokalu, właściciel lokalu lub zarządca budynku będą uprawnieni do wejścia do lokalu z pomocą straży pożarnej w sytuacji awarii lub użytkownika lokalu w sposób zagrażający bezpieczeństwu sanitarnemu lub przeciwpożarowemu budynku.
Policja	65 Komend Miejskich Policji 271 Komend Powiatowych Policji	Komenda Główna Policji (strona internetowa)	W przypadku nieobecności użytkownika lokalu lub odmowy udostępnienia przez niego lokalu, właściciel lokalu lub zarządca budynku będą uprawnieni do wejścia do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji w sytuacji awarii lub użytkownika lokalu w sposób zagrażający bezpieczeństwu sanitarnemu lub przeciwpożarowemu budynku.
Powiatowe Inspektoraty Nadzoru Budowlanego	Ok. 376		Możliwość nałożenia kary grzywny w trybie przepisów prawa budowlanego na użytkownika lokalu w przypadku uporczywego uchylania się od obowiązku udostępnienia lokalu celem przeprowadzenia w nim okresowej bądź doraźnej kontroli stanu technicznego instalacji oraz wykonania zaleceń pokontrolnych.

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa oraz § 4 i 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów projekt zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”.

Projekt ustawy zostanie przekazany do opinii reprezentatywnym organizacjom związków zawodowych, pracodawców, w ramach Rady Dialogu Społecznego, z terminem 30 dni na zajęcie stanowiska:

1. NSZZ Solidarność
2. Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych
3. Forum Związków Zawodowych
4. Związek Pracodawców Business Centre Club

5. Związek Rzemiosła Polskiego
6. Konfederacja Lewiatan
7. Pracodawcy RP
8. Rada Działalności Pożytku Publicznego
9. Federacja Przedsiębiorców Polskich
10. Polskie Towarzystwo Gospodarcze
11. Związek Przedsiębiorców i Pracodawców

Nie było prowadzonych konsultacji poprzedzających przygotowanie projektu.

Projekt ustawy zostanie przekazany do konsultacji publicznych, z terminem 30 dni na zgłoszenie uwag, następującym podmiotom:

1. Instytut Rozwoju Miast i Regionów
2. Związek Miast Polskich
3. Unia Metropolii Polskich im. Pawła Adamowicza
4. Unia Miasteczek Polskich
5. Śląski Związek Gmin i Powiatów
6. Ogólnopolskie Porozumienie Organizacji Samorządowych
7. Związek Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polski
8. Federacja Regionalnych Związków Gmin i Powiatów RP
9. Związek Powiatów Polskich
10. Fundacja Habitat for Humanity Poland
11. Komitet Obrony Praw Lokatorów
12. Polskie Zrzeszenie Lokatorów – Zarząd Główny w Krakowie
13. Kancelaria Sprawiedliwości Społecznej
14. Polska Unia Lokatorów
15. Stowarzyszenie Akcja Lokatorska Wrocław
16. Wielkopolskie Stowarzyszenie Lokatorów
17. Stowarzyszenie Krakowska Grupa Inicjatywna Obrony Praw Lokatorów
18. Kamiliańska Misja Pomocy Społecznej
19. Towarzystwo Pomocy im. Brata Alberta
20. Ogólnopolska Federacja na rzecz Rozwiązywania Problemu Bezdomności
21. Stowarzyszenie „Łódź dla Ludzi”
22. Fundacja Pomocy Wzajemnej „Barka”
23. Helsińska Fundacja Praw Człowieka
24. Branżowa Komisja Dialogu Społecznego przy Biurze Polityki Lokalowej m.st. Warszawy
25. Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkanicznik
26. Ruch Obywatelski Zjednoczeni Wynajmujący
27. Polska Unia Właścicieli Nieruchomości
28. Stowarzyszenie Mieszkańców „Miejski Eksperyment Mieszkaniowy”
29. Branżowa Komisja Dialogu Społecznego ds. Lokalowych i Ochrony Praw Lokatorów
30. Krajowa Izba Gospodarcza

Projekt ustawy zostanie przekazany do zaopiniowania z 30-dniowym terminem zgłaszania uwag następującym podmiotom:

1. Pierwszy Prezes Sądu Najwyższego
2. Prezes Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej
3. Rzecznik Praw Obywatelskich
4. Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
5. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego

Projekt podlega opiniowaniu przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego, z terminem 30 dni na zajęcie stanowiska, gdyż dotyczy spraw związanych z samorządem terytorialnym, o których mowa w ustawie z dnia 6 maja 2005 r. o Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego oraz o przedstawicielach Rzeczypospolitej Polskiej w Komitecie Regionów Unii Europejskiej (Dz. U. poz. 759 z późn. zm.).

Projekt nie podlega opiniowaniu, konsultacji ani uzgodnieniom z organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym z Europejskim Bankiem Centralnym.

Projekt nie będzie podlegał notyfikacji Komisji Europejskiej.

Wyniki opiniowania i konsultacji publicznych zostaną omówione w raporcie z konsultacji, zawierającym zestawienie przedstawionych stanowisk lub opinii i odniesienie się do nich przez organ wnioskujący, który zostanie udostępniony na stronie Rządowego Centrum Legislacji, w zakładce Rządowy Proces Legislacyjny.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

[illegible]

Źródła finansowania	Wejście w życie projektowanej ustawy nie wymaga nakładów finansowych.
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Wprowadzane zmiany legislacyjne mają zapewnić instrumentarium prawne pozwalające na efektywniejsze gospodarowanie publicznym zasobem mieszkaniowym i umożliwienie zaadresowania podejmowanych działań do osób realnie najbardziej potrzebujących. Celem projektowanych przepisów jest zracjonalizowanie i zwiększenie efektywności dysponowania lokalami znajdującymi się w publicznym zasobie mieszkaniowym poprzez przyznanie gminom nowych instrumentów. Przedmiotowa regulacja może mieć wpływ na budżety jednostek samorządu terytorialnego, m.in. z uwagi na optymalizację opłat czynszowych w następstwie doszczelnienia weryfikacji dochodowej oraz fakultatywne rozwiązanie, o którym mowa w pkt 1 i 2 OSR (rozwiązanie I pkt 12). Oszacowanie tego wpływu jest niemożliwe na aktualnym etapie prac nad projektem z uwagi na brak danych.

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z r.)	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
	(dodaj/usuń)							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Brak.						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Brak.						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Nowe instrumenty dla gmin dotyczące zwiększenia możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w docelowych grupach adresowania pomocy dla osób najuboższych, najbardziej potrzebujących mieszkania poprzez zwiększenie elastyczności w dysponowaniu publicznym zasobem mieszkaniowym.						

		Wprowadzenie nowych instrumentów dla gmin przyczyni się do poprawy zasad wykorzystania mieszkań w zasobie gmin. Wprowadzone rozwiązania pozwolą na ustalenie, czy najemcy lub osoby ubiegające się o pomoc mieszkaniową mogą samodzielnie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe w oparciu o posiadany majątek, tj. posiadane tytuły prawne do innych nieruchomości (nie tylko w oparciu o tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, ale także do domu jednorodzinnego), co spowoduje, iż gminy będą mogły adresować pomoc mieszkaniową do osób, które tego wsparcia mieszkaniowego najbardziej potrzebują, ponieważ nie mogą we własnym zakresie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Istotnym w tej mierze rozwiązaniem jest możliwość weryfikowania prawdziwości złożonych przez najemcę lub osobę ubiegającą się o pomoc mieszkaniową oświadczeń o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu lub domu jednorodzinnego, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości w razie wątpliwości co do wiarygodności informacji i danych zawartych w ww. oświadczeniu. Wprowadzenie weryfikacji dochodów wszystkich najemców lokali komunalnych, a więc także umów zawartych przed 21 kwietnia 2019 r., będzie miało wpływ na gospodarstwa domowe. W przypadku, gdy po weryfikacji dochodowej okaże się, że dochód gospodarstwa domowego jest wyższy niż kryterium dochodowe, gmina będzie mogła podwyższyć czynsz. Jednocześnie w celu złagodzenia wysokości podwyżek czynszu ze względu na objęcie nią większej liczby najemców na skutek przeprowadzenia omawianej weryfikacji (czyli także wobec tych najemców, którzy aktualnie nie podlegali takiej weryfikacji) zaproponowana została zmiana sposobu wyliczenia podwyżki czynszu po weryfikacji dochodowej (likwidacja dotychczasowego wzoru wyliczenia podwyższonego czynszu), aby nie była ona tak dolegliwa dla najemców. Podwyżka czynszu będzie bowiem dotyczyć najemców lepiej zarabiających. Natomiast wobec najemcy, której dochód gospodarstwa domowego nie będzie przekraczał progu dochodowego, nie będzie stosowana podwyżka czynszu. Na część gospodarstw domowych będzie miało wpływ rozwiązanie, które wyeliminuje automatyzm wstępowania w najem lokalu komunalnego po śmierci najemcy ze względu na to, iż osoby wskazane w art. 691 K.c. nie będą z automatu wstępowały w najem takiego lokalu po śmierci najemcy bez konieczności zawierania umowy najmu. Osoby uprawnione do wstąpienia w najem będą zobowiązane do złożenia deklaracji o wysokości dochodów gospodarstwa domowego. W przypadku, gdy dochód gospodarstwa domowego będzie przekraczał progi dochodowe, wtedy wobec osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu lokalu z gminnego zasobu, gmina zastosuje podwyżkę czynszu. Natomiast, osoba, której gospodarstwo domowe będzie osiągało dochód nieprzekraczający progu dochodowego, będzie uprawniona do zawarcia umowy najmu lokalu z gminnego zasobu nieprzewidującej podwyższonej stawki czynszu. Ze względu na inną zaproponowaną zmianę w sposobie obliczania podwyższonego czynszu, który będzie miał zastosowanie także do osób uprawnionych z art. 691 K.c. do zawarcia umowy najmu, podwyżka czynszu nie będzie tak dolegliwa i będzie dotyczyć osób najlepiej zarabiających. Przy tym gmina będzie mogła proponować zawarcie umowy najmu przedmiotowego mieszkania albo innego lokalu spełniającego wymogi dla lokalu zamiennego.
	(dodaj/usuń)	
Niemierzalne	(dodaj/usuń)	
	(dodaj/usuń)	
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		
8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu		
nie dotyczy		

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).		☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy	
☐ zmniejszenie liczby dokumentów ☐ zmniejszenie liczby procedur ☐ skrócenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:		☒ zwiększenie liczby dokumentów (dotyczy samorządów gminnych) ☐ wydłużenie czasu na załatwienie sprawy ☒ inne: zwiększenie liczby procedur dla samorządów gminnych	
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.		☐ tak (dotyczy samorządów gminnych) ☐ nie ☒ nie dotyczy	
Przyznanie gminom prawa do weryfikacji dochodowej wszystkich najemców lokali komunalnych (a nie tylko tych którzy zawarli umowy od 21 kwietnia 2019 r.) oraz sytuacji dochodowej osób uprawnianych z art. 691 K.c. do zawarcia umowy najmu z gminnego zasobu spowoduje zwiększenie obowiązków dla gmin związanych z nowymi procedurami oraz zwiększeniem liczby dokumentów do weryfikacji. Gminom zostanie przyznana możliwość weryfikowania prawdziwości złożonych przez najemcę lub osobę ubiegającą się o pomoc mieszkaniową oświadczeń o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu lub domu jednorodzinnego, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, co spowoduje zwiększenie procedur związanych z większą liczbą dokumentów.			
9. Wpływ na rynek pracy			
Brak.			
10. Wpływ na pozostałe obszary			
☐ środowisko naturalne ☐ sytuacja i rozwój regionalny ☐ sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe		☒ demografia ☐ mienie państwowe ☒ inne: mieszkalnictwo	
		☐ informatyzacja ☐ zdrowie	
Omówienie wpływu		Mieszkalnictwo Efekty projektowanej regulacji związane ze zwiększeniem możliwości gmin w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych oraz osób średnio zarabiających mogą pośrednio pozytywnie wpłynąć na decyzję o założeniu rodziny przez osoby, których potrzeby zostaną zaspokojone.	
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego			
Ustawa wejdzie w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia. Planuje się, że proponowane rozwiązania dotyczące nowych narzędzi dla gmin także wejdą w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia, z tym że przepisy likwidujące automatyzm wstępowania w najem po śmierci najemcy nie będą stosowane jeżeli śmierć najemcy nastąpi przed 1 stycznia 2027 r.			
12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?			
Nie planuje się OSR <i>ex-post</i> – czyli nie przewiduje się przeglądu efektów regulacji po jej wdrożeniu. Ocena wprowadzonych zmian odbywać się będzie na bieżąco na podstawie wpływających do Ministerstwa Rozwoju i Technologii wystąpień. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa będzie monitorował realizację przepisów w oparciu o zapytania gmin, sygnały napływające ze środowisk samorządowych, organizacji lokatorskich oraz dane Głównego Urzędu Statystycznego.			
13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)			
Brak.			