

Uzasadnienie

I. Cel projektowanej ustawy

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”. Wprowadzane zmiany przyznają gminom dodatkowe instrumenty prawne pozwalające 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 w trakcie stosowania ustawy, jak również wprowadzenie poprawek redakcyjnych.

W projekcie ustawy przewidziano również zmianę ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2025 r. poz. 341, późn. zm.). Nowelizacja tego aktu prawnego jest konsekwencją dodania w projekcie uprawnienia dla gminy w postaci możliwości wyszukiwania ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych w celu identyfikacji nieruchomości, stanowiących własność najemcy lub osoby ubiegającej się o lokal mieszkalny z mieszkaniowego zasobu gminy lub członków ich gospodarstwa domowego.

Zmiany zaproponowane w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335) mają na celu usunięcie wątpliwości interpretacyjnych. Proponowane poprawki przyczynią się do większej efektywności w kierowaniu dodatków mieszkaniowych do osób potrzebujących wsparcia w tej postaci.

Ponadto w projekcie ustawy przewidziano zmiany w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, z późn. zm.), ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558, z późn. zm.). Zmiany ww. aktów prawnych zmierzają do doprecyzowania zasad udostępniania lokali we wspólnotach mieszkaniowych/spółdzielniach mieszkaniowych w celu dokonania kontroli instalacji i urządzeń czy interwencji w przypadku powstania zagrożenia bezpieczeństwa pożarowego bądź

sanitarnego. Co więcej zmiany przewidują dodanie instrumentu prawnego, pozwalającego na wyegzekwowanie obowiązku udostępnienia lokalu mieszkalnego w powyższych przypadkach.

II. Przedmiot i istota zmian

Art. 1 pkt 1 projektu ustawy

Przepis przewiduje dodanie ust. 3a w art. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów w zakresie 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.

Obowiązujące przepisy nie określają zasad zwrotu kaucji dla najemców lokali komunalnych, 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 i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji. Podkreślić należy, iż obecnie wysokość czynszu po weryfikacji dochodów może wynosić nawet 8% wartości odtworzeniowej lokalu 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 następuje w podwyższonej kwocie, obliczonej na podstawie wyższej stawki czynszu.

W konsekwencji 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 ustalonej na podstawie art. 7 ust. 1 i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji.

Art. 1 pkt 2 projektu ustawy

Przewiduje 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.

Art. 1 pkt 3 projektu ustawy

W tym przepisie jest zmieniany art. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów. W rozwiązaniach zawartych w art. 10 ustawy należy bowiem uwzględnić sytuację, gdy lokator – pomimo wcześniejszego, pisemnego zawiadomienia - nie udostępnia lokalu celem wykonania okresowych przeglądów instalacji, w jakie lokal jest wyposażony (w szczególności instalacje wentylacyjne, gazowe i elektryczne). 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 budynku) o stanie poszczególnych instalacji w takim lokalu uniemożliwia podjęcie działań zabezpieczających (czy naprawczych) i może prowadzić do powstania ryzyka np. pożaru lub katastrofy budowlanej. Stąd również propozycja wprowadzenia sankcji dla lokatora, który nie będzie udostępniać lokalu, np. poprzez możliwość wystąpienia o nałożenie kary grzywny w oparciu o przepisy prawa budowlanego. Dodatkowo poszerzono zakres podmiotów zobowiązanych do udostępnienia lokalu o osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego. W związku z powyższym 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 lub straży gminnej (miejskiej), a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale. W zmienionym ust. 2 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 był obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia lokatora lub osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego. Z czynności tych

sporządzać się będzie protokół. Obecnie ust. 2 obliguje wyłącznie właściciela lokalu do zabezpieczenia lokalu oraz znajdujących się w nim rzeczy lokatora. Jednak w związku ze zmianą treści art. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów, polegającą na upoważnieniu również zarządcy budynku do wejścia do lokalu pod nieobecność lokatora, konieczne stało się zobowiązanie także zarządcy budynku do zabezpieczenia ww. rzeczy. Co więcej w zmienionej treści art. 10, w tym również ust. 2, osobą zobowiązaną do udostępnienia lokalu będzie, poza lokatorem, także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego. Dodany ust. 2a zakłada, że 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 udostępni właścicielowi lub zarządcy budynku lokal w celu dokonania zastępczego wykonania przez właściciela lub zarządcę budynku prac obciążających lokatora. Zmiana ust. 3 polega na dodaniu osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego jako podmiotu zobowiązanego do udostępnienia lokalu właścicielowi (ale także zarządcy budynku) w celu dokonania zastępczego wykonania prac obciążających lokatora.

Art. 1 pkt 4 projektu ustawy

Przepis ten nadaje nowe brzmienie art. 11 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez zmianę umiejscowienia regulacji, która adresowana jest wyłącznie do gmin, i przeniesienia tej regulacji 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. Zgodnie z aktualnie obowiązującym art. 11 ust. 3 pkt. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny z zachowaniem:

- 1) sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy;

- 2) miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

Przepis art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, który umożliwia wypowiedzenie umowy z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy adresowany jest do wszystkich właścicieli, a nie tylko do gminy jako właściciela gminnego zasobu mieszkaniowego. Zaś przepis art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów jest dedykowany wyłącznie gminom (umożliwia on wypowiedzenie umowy najmu w przypadku, gdy osobie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego).

Jak wynika z postulatów samorządów gminnych, przyjęty przez ustawodawcę w art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów termin wypowiedzenia umowy oraz okres niezamieszkiwania jest zbyt długi. Dlatego też proponuje się zmiany dotyczące skrócenia terminu wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego (skrócenie terminu wypowiedzenia z 6 miesięcy do 3 miesięcy) oraz okresu niezamieszkiwania w nim najemcy (skrócenie okresu niezamieszkiwania z okresu dłuższego niż 12 miesięcy do okresu dłuższego niż 6 miesięcy). Tak zmieniony przepis nadal zapewniac będzie najemcom niezbędną ochronę przed nieuzasadnionym wypowiedzeniem umowy z powodu czasowego niezamieszkiwania w lokalu (np. okresowego wyjazdu za granicę czy długotrwałego pobytu w szpitalu). Dodatkowo powyższy przepis będzie miał zastosowanie (obok najemcy) również w przypadku niezamieszkiwania w lokalu przez inne uprawnione w ramach tego najmu osoby.

Z uwagi na powyższe, przepis art. 11 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów 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. Jednocześnie przy okazji przeniesienia dotychczasowego art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (który zostanie dodany w ust. 5b art. 21b) wprowadzona zostanie zmiana redakcyjna, która będzie polegać na tym, że gmina będzie miała prawo wypowiedzenia umowy nie tylko z powodu posiadania przez najemcę tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, ale także domu jednorodzinnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości. Rozwiązanie to umożliwi gminom odzyskanie lokali mieszkalnych należących do gminnego zasobu mieszkaniowego od osób, które są w stanie zaspokoić potrzeby mieszkaniowe w oparciu o własny majątek.

Art. 1 pkt 5 projektu ustawy

Proponuje się zmianę art. 14 poprzez szczegółowe wskazanie, jakie informacje powinny zostać umieszczone przez gminę w ofercie zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, do przedstawienia której gmina została zobowiązana na mocy wyroku eksmisyjnego. Wobec powyższego w art. 14 ust. 6a, przewidziano, 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.

Art. 1 pkt 6 projektu ustawy

Zakłada się dodanie ust. 2a w art. 18 jako przepisu szczególnego w zakresie ustalania wysokości odszkodowania, którego może dochodzić właściciel publicznego zasobu mieszkaniowego 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. Stosownie do art. 18 ust. 2 ustawy odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego.

Z powyższego wynika, że chodzi tutaj o czynsz potencjalny, tj. czynsz możliwy do uzyskania przez właściciela, gdyby lokal został wynajęty w standardowych warunkach innym osobom, po opróżnieniu go przez osoby obecnie zajmujące go bez tytułu prawnego. Mowa tu o czynszu, jaki w danym czasie można uzyskać wynajmując lokal o takich samych lub zbliżonych cechach. Należy mieć na uwadze, że nie każdy właściciel w razie wynajęcia opróżnianego lokalu może uzyskiwać czynsz rynkowy, dotyczy to zwłaszcza lokali należących do publicznego zasobu mieszkaniowego. Gminy są w szczególnej sytuacji, gdyż są ograniczone wysokością 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 (ewentualnie bez obniżek czynszu wprowadzonych dla najemców o niskich dochodach), ponieważ gmina działa w ramach zasad polityki czynszowej uchwalonej w planie gospodarowania zasobem mieszkaniowym i nie może stosować stawek rynkowych.

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. Wobec tego proponuje się dodanie ust. 2a w art. 18 jako przepisu szczególnego w zakresie ustalania wysokości odszkodowania, jakie właściciel publicznego zasobu mieszkaniowego może dochodzić od osoby, która utraciła tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego. Zgodnie z zaproponowanym rozwiązaniem odszkodowanie to powinno odpowiadać wysokości 300% wartości czynszu, jaki obowiązywałby dla danego lokalu, gdyby został naliczony według stawki czynszu ustalonej na podstawie art. 7 ust. 1. Dzięki temu gmina uzyska odszkodowanie w wyższej kwocie, która prawdopodobnie pozwoli pokryć koszty utrzymania przedmiotowego mieszkania, a nie jak aktualnie – w kwocie odpowiadającej czynszowi obowiązującemu w mieszkaniowym zasobie gminy, który jest w praktyce bardzo niski i nie pozwala nawet na pokrycie utrzymania mieszkania przez gminę.

Art. 1 pkt 7 projektu ustawy

Przewiduje się dodanie do ustawy o ochronie praw lokatorów art. 18a i 18b, jako propozycji związanej z wprowadzeniem w odniesieniu do lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego rozwiązań szczególnych w stosunku do przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071, z późn. zm.), dotyczących wstąpienia w najem po śmierci najemcy.

W projekcie proponuje się wyłączenie stosowania art. 691 Kodeksu cywilnego i przyjęcie w ww. zakresie regulacji stanowiących przepisy szczególne. W przypadku śmierci najemcy lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego umowa najmu będzie wygasać. Natomiast osobom uprawnionym, tj. małżonkowi niebędącemu współnajemcą lokalu, dzieciom najemcy i jego współmałżonka, innym osobom, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osobie, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci, przysługiwać będzie roszczenie o zawarcie umowy najmu tego lokalu. Oświadczenie woli zawarcia umowy najmu lokalu wraz z deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres jednego roku kalendarzowego poprzedzającego rok złożenia deklaracji i oświadczeniem o posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu lub domu jednorodzinnego, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości uprawnieni będą składać wynajmującemu w terminie 3 miesięcy od dnia śmierci najemcy, pod rygorem wygaśnięcia roszczenia. Do wzoru deklaracji o dochodach członków gospodarstwa domowego

oraz odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań w tym zakresie, zastosowanie będą miały odpowiednio przepisy 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 za okres jednego roku kalendarzowego poprzedzającego złożenie deklaracji w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego będzie przekraczał progi dochodowe ustalone dla stosowania podwyżek czynszu w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu gminy (uregulowane w dalej opisanych zmianach art. 21c), czynsz zostanie ustalony zgodnie z zasadami właściwymi dla kształtowania tych podwyżek.

Natomiast osoba, której gospodarstwo domowe będzie osiągało dochód nieprzekraczający przyjętego progu dochodowego, będzie uprawniona do zawarcia umowy najmu lokalu z danego zasobu mieszkaniowego nieprzewidującej podwyższonej stawki czynszu.

Należy przy tym podkreślić, że ewentualne inne ustalone przez radę gminy kryteria wynajmowania lokali nie będą w tej sytuacji stosowane.

Przewiduje się, że odmowa zawarcia zaoferowanej przez wynajmującego umowy albo nieudzielenie odpowiedzi na tę ofertę w terminie wskazanym przez wynajmującego będzie równoznaczna z koniecznością opróżnienia zajmowanego mieszkania w terminie 6 miesięcy od dnia otrzymania oferty. Roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu nie będzie przysługiwało osobie, która posiada prawo własności lub spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, jeżeli lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny położony jest w tej samej lub pobliskiej miejscowości, chyba że nie może w nim zamieszkać. Od chwili śmierci najemcy do dnia zawarcia umowy najmu lub upływu terminu, w którym lokal winien być opróżniony, osoby pozostające w lokalu wnoszą opłaty w wysokości czynszu, jaki byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Po upływie terminu, w którym lokal mieszkalny powinien zostać opróżniony, zastosowanie znajdą odpowiednie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów.

Projektowane rozwiązania prawne wpisują się w wyznaczony przez orzecznictwo trend silniejszego akcentowania roli gminy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych rodzin osiągających niskie dochody. Projektowane zmiany pozwalałyby na obciążenie osób osiągających wyższe dochody adekwatnymi (większymi) kosztami utrzymania lokalu, a ponadto umożliwią lepsze dopasowanie posiadanego zasobu mieszkaniowego do potrzeb lokalnej społeczności, np. w przypadku, gdy po śmierci najemcy w lokalu o powierzchni

użytkowej 70 m² pozostaje jedna osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu. W sytuacji takiej gmina mogłaby zaproponować wynajem innego mniejszego mieszkania, spełniającego kryteria co najmniej lokalu zamiennego, a odzyskany w ten sposób lokal mógłby być wynajęty osobom bardziej go potrzebującym, np. rodzinie wielodzietnej.

Art. 1 pkt 8 projektu ustawy

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. 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. 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.

Art. 1 pkt 9 lit. a projektu ustawy

Zmiana polega na uchyleniu pkt 2 w art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zgodnie z tym przepisem zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy. Zmiana związana 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. Wobec tego traci rację bytu regulacja zawarta w art. 21 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Tym samym dla przyznania mieszkania z gminnego zasobu mieszkaniowego nie będzie wymagane spełnienie kryterium metrażowego.

Art. 1 pkt 9 lit. b projektu ustawy

Proponuje się wprowadzenie rozwiązania, zgodnie z którym w przypadku lokali mieszkalnych włączonych lub przywracanych do mieszkaniowego zasobu gminy w wyniku realizacji inwestycji polegającej na:

- 1) budowie budynku mieszkalnego,
- 2) remoncie, przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie obiektu budowlanego lub części takiego obiektu,
- 3) nabyciu obiektu budowlanego lub części takiego obiektu, w tym nabyciu połączonym z remontem, przebudową, nadbudową lub rozbudową tego obiektu

– 20% tych lokali będzie mogła być wynajęta na czas oznaczony, jednak nie dłuższy niż 5 lat.

W ust. 3e doprecyzowano, co należy rozumieć przez „lokal mieszkalny włączany do mieszkaniowego zasobu gminy w wyniku realizacji inwestycji, o której mowa w ust. 3d” oraz „lokal mieszkalny przywracany do mieszkaniowego zasobu gminy w wyniku realizacji inwestycji, o której mowa w ust. 3d”.

Lokalem mieszkalnym włączanym do mieszkaniowego zasobu gminy w wyniku realizacji inwestycji, o której mowa w ust. 3d, jest w rozumieniu tego przepisu lokal, którego prawo własności gmina nabyła w wyniku realizacji tej inwestycji celem wynajmowania na zasadach rozdziału 3.

Lokalem mieszkalnym przywracanym do mieszkaniowego zasobu gminy w wyniku realizacji inwestycji, o której mowa w ust. 3d, jest w rozumieniu tego przepisu lokal, który w okresie 6 miesięcy poprzedzających jej rozpoczęcie nie był wynajmowany na zasadach rozdziału 3 i został ponownie wynajęty na tych zasadach po zakończeniu tej inwestycji. Założeniem projektowanego przepisu jest zatem, aby to nie były lokale, które są stale wynajmowane. Lecz np. lokale, które były w złym stanie technicznym i z tego powodu stały puste, a następnie zostały wyremontowane, dzięki czemu nadają się do użytku.

W przypadku lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 3d, umowę najmu tego lokalu na czas oznaczony, 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 (przewiduje to projektowany ust. 3f).

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. W przepisie ust. 3g 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 ustalanej za najem innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym lokali znajdujących się w tym samym budynku. Stanowi o tym projektowany ust. 3h.

Ponadto w przepisie ujętym w ust. 3i zastrzeżono, że przepisy ust. 3d-3h nie będą miały zastosowania do inwestycji, których realizację zakończono przed dniem 1 stycznia 2021 r. Tym samym powyższe regulacje będą miały zastosowanie do inwestycji poczynionych przez gminy stosunkowo niedawno.

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 osobom, które osiągają wyższe dochody, z jednoczesną możliwością pobierania od takich osób wyższych czynszów, nieco poprawi sytuację tych osób.

Art. 1 pkt 9 lit. c projektu ustawy

Projektodawca, dodając ust. 6 do art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, zdecydował się na unormowanie w ustawie kwestii wysokości dochodu gospodarstwa domowego, uprawniającej do ubiegania się o mieszkanie z gminnego zasobu mieszkaniowego. Obecnie gmina samodzielnie podejmuje decyzję w tym zakresie. Ustawa wymaga jedynie, 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. Zgodnie z rozwiązaniem zaproponowanym w projekcie ustawy, określona w uchwale rady gminy, o której mowa w art. 21 ustawy, 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 będzie mogła 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, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

Ponadto w projektowanym ust. 7 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.

Art. 1 pkt 10 projektu ustawy

Zmiany w art. 21b ustawy o ochronie praw lokatorów wprowadzają rozwiązania usprawniające 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 i najemców obowiązku składania oświadczenia o posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu (oraz - zgodnie z projektem - „domu jednorodzinnego”), położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

Art. 1 pkt 10 lit. a projektu ustawy

Zgodnie z obecnie obowiązującym art. 21b ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów 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 w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. W projekcie ustawy zaproponowano zmianę okresu, za który należy złożyć deklarację o dochodach, z 3 miesięcy na rok kalendarzowy. 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.

Art. 1 pkt 10 lit. b projektu ustawy

Zmiana redakcyjna w art. 21b ust. 1a jest związana z wydłużeniem 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 osobę ubiegającą się o pomoc mieszkaniową wskazanych dokumentów podyktowane jest koniecznością uzyskania takich dokumentów 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.

Art. 1 pkt 10 lit. c projektu ustawy

Proponuje się uchylenie ust. 1e w art. 21b ustawy o ochronie praw lokatorów. Zmiana związana jest ze zmianą art. 21b ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. W związku z wydłużeniem okresu, za który osoba ubiegająca się o najem mieszkania z gminnego zasobu mieszkaniowego powinna złożyć deklarację o dochodach, z 3 miesięcy do roku kalendarzowego poprzedzającego złożenie deklaracji, niezasadne jest uprawnienie gminy do wydłużenia tego okresu w drodze uchwały. Obecnie bowiem na podstawie art. 21b ust. 1e ustawy o ochronie praw lokatorów rada gminy, w uchwale, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 2, może 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.

Art. 1 pkt 10 lit. d projektu ustawy

Przewiduje się zmianę art. 21b ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. W pierwszej kolejności zmiana polega na modyfikacji oświadczenia składanego 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. Kolejna zmiana związana jest z nałożeniem na najemców oraz osoby ubiegające się o pomoc mieszkaniową obowiązku składania oświadczenia o posiadaniu tytułu prawnego nie tylko do innego lokalu 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, tj. posiadane tytuły prawne do innych nieruchomości, położonych w tej samej lub pobliskiej miejscowości (czyli nie tylko w oparciu o tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, ale także do domu jednorodzinnego).

Art. 1 pkt 10 lit. e projektu ustawy

Przewiduje się dodanie ust. 5a oraz 5b w art. 21b ustawy o ochronie praw lokatorów. Przepis ust. 5a wprowadza instrument prawny zapewniający 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. Rozwiązanie to ustanawia podstawę prawną do weryfikacji oświadczeń w przypadku powstania wątpliwości co do wiarygodności zawartych w nich informacji i danych. W tym celu gmina zostanie uprawniona do wyszukiwania ksiąg wieczystych 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 eliminowania osób, które mogą zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie, tj. w oparciu o posiadany majątek, co umożliwi zaadresowanie pomocy do osób tego potrzebujących.

Z kolei dodanie ust. 5b w art. 21b ustawy o ochronie praw lokatorów związane jest ze zmianą umiejscowienia regulacji, która dotychczas znajdowała się w art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Umożliwia ona wypowiedzenie umowy najmu ze względu na posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego. Ze względu na to, iż regulacja ta jest adresowana do gmin, a nie do wszystkich wynajmujących, wskazane jest jej przeniesienie do projektowanego art. 21b ust. 5b, co będzie współgrało z pozostałymi regulacjami dotyczącymi gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z zaproponowaną regulacją podstawą wypowiedzenia umowy najmu (z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia) będzie nie tylko posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, ale także posiadanie tytułu prawnego do domu jednorodzinnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości. Obecnie umowa najmu może być wypowiedziana wyłącznie w

przypadku posiadania tytułu prawnego do innego lokalu. 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. Pozwoli to gminie na realizację nałożonych na nią obowiązków dotyczących realizacji zadania własnego związanego z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Rozwiązanie to ma na celu wyeliminowanie sytuacji, gdy lokale gminne zajmują osoby, które mogą samodzielnie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe.

Art. 1 pkt 10 lit. f projektu ustawy

Zmiany proponowane w art. 21b ust. 6 ustawy związane są z wprowadzeniem dodatkowych przesłanek, które będą stanowić podstawę do odmowy zawarcia umowy najmu w przypadku niezłożenia oświadczenia o posiadaniu tytułu prawnego nie tylko do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, 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 lokalu z gminnego zasobu. Odmowa zawarcia takiej umowy dotyczyć będzie także osób wskazanych w art. 24fa ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.). Przepis ten zakazuje zawierania umów najmu lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego z wójtami, zastępcami wójtów, radnymi, małżonkami wójtów, zastępcami wójtów i radnych, a także z osobami pozostającymi we wspólnym pożyciu z wójtami, zastępcami wójtów, radnymi - czyli osobami pełniącymi funkcje publiczne w samorządzie i ich najbliższymi. Zmiana ma na celu wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych w zakresie zastosowania wskazanego powyżej przepisu, zgłaszanych przez samorządy gminne i ułatwienie stosowania przepisów.

Art. 1 pkt 10 lit. g projektu ustawy

W projektowanym ust. 7 art. 21b ustawy o ochronie praw lokatorów 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 projektodawca zastrzegł, 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 zastrzeżono, 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. Przy czym należy podkreślić, że rozwiązanie przewidziane w projektowanym ust. 7 nie dotyczy najmu socjalnego lokalu. Zgodnie bowiem z obowiązującym art. 23 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów umowa najmu socjalnego lokalu, z uwzględnieniem art. 14 ust. 1, może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2, z uwzględnieniem art. 21b.

Ponadto przewiduje się dodanie ust. 8 w art. 21b ustawy o ochronie praw lokatorów w zakresie wprowadzenia sankcji w postaci wypowiedzenia umowy najmu, z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, w przypadku nieprzedstawienia przez najemcę oświadczenia o posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu lub domu jednorodzinnego, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

Obecnie ustawa o ochronie praw lokatorów nie przewiduje konsekwencji w postaci możliwości wypowiedzenia umowy najmu w przypadku niezłożenia takiego oświadczenia przez najemcę lokalu gminnego, w trakcie trwania umowy najmu. Dlatego też zaproponowane rozwiązanie wprowadza dla najemcy sankcję w postaci wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzedstawienia ww. oświadczenia.

Przewiduje się również dodanie ust. 9 w art. 21b ustawy w zakresie wyposażenia gminy w prawo do obligatoryjnego wypowiedzenia umowy najmu, z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, w przypadku podnajęcia albo oddania do bezpłatnego używania lokalu.

Art. 1 pkt 11 projektu ustawy

Zmiany w art. 21c ustawy o ochronie praw lokatorów wprowadzają rozwiązania usprawniające przeprowadzaną przez gminy weryfikację dochodów najemcy w trakcie trwania umowy najmu.

Zmiany zaproponowane w art. 21c ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów dotyczą częstotliwości przeprowadzania weryfikacji dochodowej najemców komunalnych. Obecnie gminy zobowiązane są do dokonywania takiej weryfikacji (dotyczy umów zawartych od 21 kwietnia 2019 r.), ale jednocześnie przepis nie wskazuje, jak często należy ją przeprowadzać (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, że gminy mają obowiązek przeprowadzenia weryfikacji nie rzadziej niż co 3 lata.

Zgodnie z przewidzianymi w ustawie przepisami przejściowymi obowiązkowej weryfikacji dochodowej podlegać będą wszyscy najemcy lokali komunalnych. Oznacza to, że gminy będą zobowiązane do objęcia nią również, niepodlegających obecnie weryfikacji, najemców lokali komunalnych, którzy zawarli umowy najmu przed 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.

W przepisie art. 21c ust. 1 wskazano jednocześnie przypadki, w których gospodarstwa domowe najemcy nie będą podlegać weryfikacji. Weryfikacji nie będzie się dokonywać, jeżeli w skład gospodarstwa domowego będą wchodzić wyłącznie osoby:

- 1) którym przysługuje renta z tytułu niezdolności do pracy lub
- 2) które w 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
- 3) które w dniu 31 grudnia roku poprzedzającego tę weryfikację nie miały ukończone 18 lat - lub jeżeli najemcy przysługiwać będzie dodatek mieszkaniowy.

O spełnieniu przesłanki niedokonywania weryfikacji wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy, o której mowa w ust. 1, najemca będzie zobowiązany poinformować gminę nie później niż w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy złożenia deklaracji, przedstawiając dokument potwierdzający jej spełnienie (projektowany ust. 5 w art. 21c ustawy o ochronie praw lokatorów).

W przepisie ust. 2 wskazano, że gmina dokonuje weryfikacji dochodów gospodarstwa domowego najemcy z własnej inicjatywy, ale również na wniosek najemcy. W przypadku weryfikacji dokonywanej na wniosek najemcy nie będą miały zastosowania wyłączenia z weryfikacji. W obu przypadkach konieczne będzie złożenie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. Deklarację składać się będzie:

- 1) zgodnie z wzorem określonym przez radę gminy na podstawie art. 7 ust. 1e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych wskazując w niej wysokość dochodów za okres roku kalendarzowego poprzedzającego rok złożenia deklaracji osób wchodzących w dniu jej złożenia w skład gospodarstwa domowego;
- 2) pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, zamieszczając w niej klauzulę w brzmieniu: "Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za

złożenie fałszywego oświadczenia", która zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Termin na złożenie deklaracji, o którym mowa w ust. 2, gmina wyznaczać będzie, nie krótszy niż miesiąc oraz w taki sposób by jego upływ następował nie wcześniej niż po dniu 30 kwietnia danego roku.

Ponadto, podobnie jak jest obecnie, w razie wątpliwości co do wiarygodności informacji i danych zawartych w deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, gmina będzie mogła wezwać najemcę do udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość wskazanych w niej dochodów, w tym zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez najemcę oraz innych członków jego gospodarstwa domowego. Przy czym wydłużono termin (z 30 dni na 45 dni) na udostępnienie przez najemcę, na żądanie gminy, ww. dokumentów. Wydłużenie do 45 dni terminu na udostępnienie gminie przez najemcę wskazanych dokumentów podyktowane jest koniecznością ich uzyskania m.in. z urzędu skarbowego, czy od pracodawcy. Czas potrzebny na uzyskanie dokumentów obejmuje ich przygotowanie przez urząd, a następnie przekazanie przez najemcę gminie. Zmiana jest analogiczna do zmiany wprowadzanej w art. 21b ust. 1a.

Należy w tym miejscu zaznaczyć, że w związku z wprowadzanymi zmianami w zasadach ustalania czynszu po przeprowadzeniu obowiązkowej weryfikacji dochodów najemców komunalnych konieczna jest modyfikacja w zakresie okresu, za jaki najemca jest zobowiązany złożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz określenie wysokości czynszu w przypadku niezłożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. Obecnie najemca jest obowiązany do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. Natomiast w przypadku niezłożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku. Proponuje się, aby deklaracja o dochodach składana była za okres roku kalendarzowego poprzedzającego rok złożenia deklaracji. Z kolei w przypadku niezłożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego gmina będzie mogła podwyższyć wysokość czynszu do 6% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

W związku z wprowadzanymi zmianami w zasadach ustalania czynszu po przeprowadzeniu weryfikacji dochodów najemców, modyfikacji wymaga także przepis określający, że w przypadku nieudostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w tej deklaracji gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości

odtworzeniowej w skali roku. Dlatego też proponuje się, aby w przypadku nieudostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w deklaracji, gmina mogła podwyższyć czynsz do 6% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

W przypadku złożenia deklaracji po upływie terminu, o którym mowa w ust. 2, lub udostępnienia dokumentów, o których mowa w ust. 4, po upływie wyznaczonego przez gminę terminu, przepisy ust. 8-18 stosować się będzie odpowiednio.

Zmiana w art. 21c ust. 5 ustawy (projektowany ust. 8 w art. 21c) dotyczy 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, w tym tych którzy do tej pory nie podlegali weryfikacji dochodowej, a co za tym idzie 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. Jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy za okres jednego roku kalendarzowego poprzedzającego złożenie deklaracji w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego będzie wyższy niż:

1) 80% w gospodarstwie jednoosobowym, albo

2) 60% w gospodarstwie dwuosobowym i większym

- przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w danym województwie, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, 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.

Z kolei w ust. 9 proponuje się, aby na potrzeby ustalenia progów dochodowych rada gminy, w drodze uchwały, mogła podwyższyć wskaźniki procentowe przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w danym województwie, nie więcej jednak niż o 40%.

W przypadku, gdy ustalona zgodnie z ust. 8, 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 (projektowany ust. 10).

W tym miejscu warto także wyjaśnić, że choć minimalne progi dochodowe dla oddania lokalu w najem (opisana wcześniej zmiana wprowadzająca nowy ust. 6 w art 21 zmienianej ustawy) i stosowania podwyżek czynszu zostały ustalone tak samo, to jednocześnie gmina będzie miała możliwość ich podnoszenia niezależnie od siebie. Dopuszczalny będzie zatem wariant, w którym próg dla zawarcia umowy będzie wyższy niż próg dla stosowania podwyżek i odwrotnie. Stawki czynszu będą w takich przypadkach kształtować się stosownie do poszczególnych regulacji.

Ponadto projekt zakłada (projektowany art. 21c ust. 11), że gmina będzie mogła nie wypowiadać najemcy dotychczasowej wysokości czynszu zgodnie z ust. 8, jeżeli ustalona w oparciu o ten przepis wysokość czynszu stanowić będzie mniej niż 105% dotychczasowej wysokości czynszu, co ma pozwolić na odstąpienie od stosowania procedur wypowiedzania czynszu w celu zmiany ich wysokości o mniej niż 5%. Decyzja w tym zakresie pozostawiona zostanie gminie.

Przewiduje się również dodanie rozwiązania, które pozwoli wyeliminować wątpliwości jak ustalać nową wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustaloną na podstawie projektowanego art. 21c ust. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów w przypadku, gdy gmina dokonała zmiany stawek czynszu, o których mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (stawek „standardowych”), już po przeprowadzeniu weryfikacji dochodów i ustaleniu wysokości dochodu gospodarstwa domowego. W takim przypadku wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalona na podstawie projektowanego art. 21c ust. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, będzie podlegała ponownemu ustaleniu w tym trybie przy wykorzystaniu nowej „standardowej” stawki czynszu oraz wysokości dochodów ustalonej w ostatniej weryfikacji (projektowany ust. 12).

W projektowanym ust. 13 przewidziano, że w przypadku gdy po ustaleniu wysokości czynszu zgodnie z ust. 8, w wyniku kolejnej weryfikacji wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy lokalu gmina stwierdzi, że 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 jego wysokość zgodnie ze stawką ustaloną na podstawie art. 7 ust. 1.

Dookreślono również, jaki jest termin wypowiedzenia wysokości czynszu w przypadkach, o których mowa w ust. 6, 8 i 13. Proponuje się, aby w powyższych przypadkach termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosił 3 miesiące. Wypowiedzenie wysokości czynszu dokonywane będzie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Zakłada się również wprowadzenie rozwiązania (projektowany ust. 15), zgodnie z którym 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, ustalając wysokości czynszu uwzględniane będą wyniki ostatniej weryfikacji dochodów gospodarstwa domowego najemcy.

Art. 1 pkt 12 projektu ustawy

Proponuje się dodanie art. 21d, który stanowić będzie, że 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.

Art. 2 pkt 1 i 2 projektu ustawy

W związku z wprowadzeniem uprawnienia dla gminy w postaci możliwości wyszukiwania ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych w celu ustalenia nieruchomości, stanowiących własność najemcy lub osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub członków ich gospodarstwa domowego (projektowany art. 21b ust. 5a), konieczne było wprowadzenie zmiany do ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2025 r. poz. 341, z późn.zm.). Zmiana ta 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 (modyfikacja 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.

Art. 3 projektu ustawy

W ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, z późn.zm.) wprowadza się zmianę rozszerzającą obowiązek udostępniania przez właściciela lokalu 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/zarządca uprawniony będzie do wystąpienia do nadzoru budowlanego o ukaranie właściciela grzywną. Czynny 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.

W proponowanym przepisie przyznaje się też zarządowi/zarządcy prawo wejścia do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale, w razie odmowy udostępnienia lokalu przez właściciela lub podczas jego nieobecności, w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa pożarowego lub sanitarnego, bądź awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody. Aktualnie właściciel zobowiązany jest udostępnić lokal zarządowi/zarządcy w razie usunięcia awarii wyłącznie w nieruchomości wspólnej (a więc z pominięciem awarii powstałej w innym lokalu); ustawa obecnie nie przewiduje żadnej innej drogi nakazania udostępnienia lokalu aniżeli powództwo cywilne, co jest procedurą długotrwałą, a przez to negatywnie oddziałującą na stan techniczny budynku (nieruchomości wspólnej). Projekt przewiduje rozszerzenie tego obowiązku na przypadek zagrożenia bezpieczeństwa pożarowego bądź sanitarnego, oraz awarii zagrażającej powstaniem szkody w nieruchomości wspólnej bądź w odrębnych lokalach, a w razie nieobecności właściciela bądź odmowy udostępnienia lokalu - z jednoczesną obecnością Policji bądź straży pożarnej. Uzasadnione jest to występującymi przypadkami użytkowania lokalu w sposób zagrażający konstrukcji budynku (np. niewłaściwe użytkowanie instalacji gazowej) bądź bezpieczeństwu sanitarnemu (przypadki tzw. zbieraczy odpadów). W takiej sytuacji zarząd

zobowiązany będzie do zabezpieczenia lokalu i znajdujących się w nim rzeczy, oraz sporządzenia z tych czynności protokołu.

Art. 4 projektu ustawy

Proponuje się rozszerzenie art. 93 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, z późn.zm.) o przepis umożliwiający zarządowi/zarządcy budynku wystąpienie do organu nadzoru budowlanego o nałożenie grzywny na użytkownika lokalu, który w sposób uporczywy odmawia udostępnienia swego lokalu w celu przeprowadzenia w nim kontroli okresowej instalacji, o których mowa w art. 62 ust. 1 ww. ustawy. Ma to pozwolić skutecznie wyegzekwować od użytkownika lokalu ciążące na nim obowiązki, których realizacja jest istotna dla utrzymania prawidłowego stanu technicznego całego budynku. Co istotne, dotyczy to jedynie przypadku uporczywego uchylania się od tego obowiązku, przez co należy rozumieć celowość i długotrwałość takiego zachowania. Nie odnosi się to więc do przypadku, gdy będzie to zachowanie jednostkowe bądź sporadyczne. Czynny 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.

Art. 5 projektu ustawy

Zmiana przepisu art. 6¹ ust. 1 w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558, z późn. zm.), przewiduje rozszerzenie obowiązku udostępnienia lokalu na wypadek 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). 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. Jak zaznaczono powyżej 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.

Art. 6 pkt 1 lit. a projektu ustawy

Przewiduje zmianę art. 6 ust. 4a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335) poprzez dodanie we wstępie do wyliczenia zastrzeżenia, że wszystkie wydatki, o których mowa w tym przepisie, odnoszą się do wydatków ponoszonych przez wnioskodawcę w związku z zajmowanym lokalem mieszkalnym (domem jednorodzinnym), 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 ustawy o dodatkach mieszkaniowych 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.).

Art. 6 pkt 1 lit. b projektu ustawy

Dodaje ust. 6a do art. 6 ustawy o dodatkach mieszkaniowych, który regulować będzie kwestię ustalenia wysokości dodatku mieszkaniowego przyznanego w związku z zajmowanym lokalem mieszkalnym z zasobu gminnego w przypadku, gdy na skutek weryfikacji dochodów (na podst. art. 21c ustawy o ochronie praw lokatorów) czynsz uległ podwyższeniu w stosunku do stawki „standardowej”.

Obecnie 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 ustawy o dodatkach mieszkaniowych 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.

Proponowane rozwiązanie zakłada, że w przypadku, gdy na skutek weryfikacji dochodów czynsz uległ podwyższeniu, ustalając dodatek mieszkaniowy należy brać pod uwagę czynsz,

jaki obowiązywałby, gdyby został naliczony według stawki, o której mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Podobne rozwiązanie 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.

Art. 6 pkt 2 lit. a projektu ustawy

Doprecyzowuje art. 7 ust. 1 zdanie drugie 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”) oraz dokumenty potwierdzające wysokość ponoszonych w miesiącu poprzedzającym miesiąc złożenia wniosku (a nie jak jest aktualnie – „dzień złożenia wniosku”) wydatków związanych z zajmowaniem lokalu mieszkalnego. Dzięki tej zmianie ww. okresy będą liczone jako pełne miesiące kalendarzowe poprzedzające miesiąc, w którym jest składany wniosek o dodatek mieszkaniowy. Wyeliminowane zostaną wątpliwości interpretacyjne w tym zakresie.

Art. 6 pkt 2 lit. b projektu ustawy

Wprowadza zmianę w art. 7 ust. 3 pkt 2 ustawy o dodatkach mieszkaniowych, polegającą 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.

Zgodnie z obecnie obowiązującym przepisem art. 7 ust. 3 pkt 2 ustawy o dodatkach mieszkaniowych 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.

Art. 7 projektu ustawy

W przepisie tym zastrzeżono, iż do umów najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, zawartych przed dniem wejścia w życie art. 1 projektu ustawy, w tym zawartych przed dniem 21 kwietnia 2019 r., stosuje się przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z zastrzeżeniem ust. 2. Tym samym do umów najmu lokalu zawartych przed dniem 21 kwietnia 2019 r. stosować się będzie art. 21c ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, dotyczący weryfikacji spełniania przez najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu. 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. Wyjaśnić bowiem należy, że zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów, polegające na wprowadzeniu regulacji o weryfikacji dochodów najemców, zostały dokonane art. 2 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r. poz. 756, z późn. zm.) i weszły w życie po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia, czyli 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 najemców komunalnych w odniesieniu do dochodów tych najemców, co 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 kolei przepis projektowanego art. 7 ust. 2 zakłada, że dodawanych do ustawy o ochronie praw lokatorów przepisów art. 18a i 18b ustawy o ochronie praw lokatorów regulujących kwestię

dziedziczenia najmu nie stosuje się, jeżeli śmierć najemcy lokalu mieszkalnego nastąpiła przed dniem 1 stycznia 2027 r. W ocenie projektodawcy propozycja, aby przepisy art. 18a i 18b, wprowadzające istotne zmiany w kwestii wstąpienia w najem po śmierci najemcy, miały zastosowanie do przypadków, gdy śmierć najemcy lokalu nastąpiła nie wcześniej niż dnia 1 stycznia 2027 r. jest racjonalna i optymalna. Do tego czasu podmioty, których ta zmiana dotyczy (osoby zajmujące lokal gminny oraz gminy), zdążą się z nią zapoznać i jednocześnie odpowiednio przygotować. Przede wszystkim gminy będą miały czas na przeprowadzenie analizy w zakresie dostępności mieszkań, które będą niezbędne w celu realizacji roszczenia osób uprawnionych na podstawie projektowanego art. 18b o zawarcie umowy najmu lokalu.

Art. 8 projektu ustawy

Przepis art. 8 zakłada, że w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie art. 1 rady gmin dokonają zmian uchwał podjętych na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Konieczność wprowadzenia zmian do ww. uchwał wynika m.in. z projektowanego art. 21 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, określającego kryteria dochodowe gospodarstwa domowego najemcy, uzasadniające zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy; ze zmiany art. 21c powyższej ustawy, regulującego zasady weryfikacji dochodów gospodarstw domowych najemców, zmiany zasad podwyższania czynszu, wprowadzenia obowiązku dokonywania weryfikacji wszystkich najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przy jednoczesnym dodaniu przypadków, w których takiej weryfikacji się nie dokonuje. Zmiana uchwał podjętych na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów wymagana będzie także np. w związku z dodaniem przepisu ust. 7 do art. 21b ww. ustawy, przewidującego, że o najem mieszkania z mieszkaniowego zasobu gminy może ubiegać się osoba mająca już zawartą inną umowę najmu mieszkania. Należy również pamiętać o tym, że projektowana ustawa przewiduje zmianę dotychczas składanego oświadczenia „o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości” na oświadczenie „o posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu lub domu jednorodzinnego, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości”.

Art. 9 projektu ustawy

W przypadku gdy umowę najmu lokalu mieszkalnego zawarto na czas nieoznaczony przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, pierwszej weryfikacji dochodów gospodarstw domowych najemców, o której mowa w art. 21c ustawy o ochronie praw lokatorów w brzmieniu zmienionym niniejszą ustawą, dokonuje się w terminie 18 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

Tym samym wyznaczony został 18-miesięczny termin na dokonanie przez gminy weryfikacji dochodów gospodarstw domowych najemców lokali wynajmowanych przez nich na podstawie umów zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy, w tym umów zawartych przed dniem 21 kwietnia 2019 r. Dotychczas – zgodnie z obowiązującymi przepisami – dochody gospodarstw domowych najemców, z którymi umowy najmu zawarto przed dniem 21 kwietnia 2019 r., nie podlegały weryfikacji, o której mowa w art. 21c ustawy o ochronie praw lokatorów.

Jednocześnie zastrzeżono w ust. 2, że w przypadku gdy przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w wyniku weryfikacji, o której mowa w art. 21c ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w brzmieniu dotychczasowym, najemcy wypowiedziano wysokość czynszu i ustalono ją zgodnie z obecnie obowiązującym art. 21c ust. 5 i 6 tej ustawy, wysokość tego czynszu obowiązuje do czasu jej ponownego wypowiedzenia zgodnie z art. 21c ust. 8 lub 13 w nowym brzmieniu.

Art. 10 projektu ustawy

Do gospodarstw domowych najemców, którzy umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy zawarli na czas nieoznaczony przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy po jego wyremontowaniu przez najemcę na swój koszt lub po przeniesieniu przez najemcę na gminę prawa własności innego lokalu lub spółdzielczego prawa do lokalu, przepisu art. 21c ustawy o ochronie praw lokatorów w nowym brzmieniu nie stosuje się.

W przypadku gdy przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w wyniku weryfikacji, o której mowa w art. 21c ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w brzmieniu dotychczasowym, najemcy, o którym mowa powyżej, wypowiedziano wysokość czynszu i ustalono ją zgodnie z obowiązującym obecnie art. 21c ust. 5 i 6 ww. ustawy, na wniosek tego najemcy gmina wypowie dotychczasową wysokość czynszu i ustali ją zgodnie ze stawką ustaloną na podstawie art. 7 ust. 1. powyższej ustawy.

Art. 11 projektu ustawy

Przepisy przejściowe zakładają, że do spraw o przyznanie dodatku mieszkaniowego, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, nie będzie miał zastosowania art. 3 pkt 1 lit. b niniejszej ustawy. Ponadto do spraw o przyznanie dodatku mieszkaniowego, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, art. 7 ust. 3 pkt 2 ustawy o dodatkach mieszkaniowych będzie się stosować w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 12 projektu ustawy

Proponuje się, aby zmiany przewidziane w projekcie ustawy weszły w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia ustawy.

Projektowana ustawa jest zgodna z prawem Unii Europejskiej.

Projektowana ustawa nie będzie miała finansowego wpływu na działalność mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców.

Projektowana regulacja nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597) i w związku z tym nie podlega notyfikacji w rozumieniu tego rozporządzenia.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2025 r. poz. 677) oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M. P. z 2024 r. poz. 806, z późn. zm.) projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Rozwoju i Technologii oraz na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji w zakładce „Rządowy Proces Legislacyjny”.

Projekt nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia, o którym mowa w § 27 ust. 4 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów.