



KONFEDERACJA
WOLNOŚĆ I NIEPODLEGŁOŚĆ

Warszawa, 26 lutego 2026 r.

RPW/7192/2026 – 1P



EZD RP KS
(GMS – WSU)
Data rejestracji: 2026-02-27
Data wpływu: 2026-02-27

Szanowny Pan

Włodzimierz Czarzasty

Marszałek Sejmu

Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej i na podstawie art. 32 ust. 2 Regulaminu Sejmu niżej podpisani posłowie wnoszą projekt ustawy:

- o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw.

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy pana posła Ryszarda Wilka.

U S T A W A

z dnia ... 2026 r.

o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw

Art. 1. W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 6g otrzymuje brzmienie:

„Art. 6g. W okresie trwania najmu, a także w okresie po jego wygaśnięciu a przed wydaniem wynajmującemu lokalu przez najemcę, strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną. Dotyczy to również korespondencji wysłanej w tym okresie na ten adres przez sąd lub komornika.”;

2) w art. 8a ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Właściciel, o którym mowa w art. 8, może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.”;

3) w art. 11:

a) w ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) jest w zwłocie z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za jeden pełen okres płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub”;

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Nie później niż na pół roku naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, o ile zamierza zamieszkać

w należącym do niego lokalu lub jeżeli w tym lokalu ma zamieszkać jego pełnoletni zstępny, wstępny lub osoba, wobec której właściciel ma obowiązek alimentacyjny.”,

- c) uchyla się ust. 5,
- d) uchyla się ust. 6,
- e) uchyla się ust. 7,
- f) ust. 12 otrzymuje brzmienie:

„12. Jeżeli lokatorem, któremu właściciel wypowiada stosunek prawny na podstawie ust. 4, jest osoba, której wiek w dniu otrzymania wypowiedzenia przekroczył 75 lat, a która po upływie terminu, o którym mowa w ust. 4, nie będzie posiadała tytułu prawnego do innego lokalu, w którym może zamieszkać, ani nie ma osób, które zobowiązane są wobec niej do świadczeń alimentacyjnych, wypowiedzenie staje się skuteczne dopiero w chwili śmierci lokatora; przepisów art. 691 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego nie stosuje się.”;

- 4) w art. 14 po ust. 5 dodaje się ust. 5a w brzmieniu:

„5a. Sąd orzeka o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec osób, które są w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności.”;

- 5) w art. 17:

- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Przepisów art. 14 i art. 16 nie stosuje się, gdy powodem opróżnienia lokalu jest:

- 1) stosowanie przemocy w rodzinie,
- 2) wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
- 3) niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku,
- 4) zajęcie lokalu bez tytułu prawnego,
- 5) zajęcie lokalu na podstawie umowy najmu, która wygasła na skutek upływu okresu na jaki była zawarta i od jej wygaśnięcia upłynął okres nie krótszy niż 3 miesiące.”,

b) ust. 1a otrzymuje brzmienie:

„1a. Sąd może orzec o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec osoby, o której mowa w ust. 1 pkt 4 i 5, jeżeli przyznanie tego uprawnienia byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.”;

6) w art. 25d pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) z tytułu wykonawczego wynika, że nakazanie opróżnienia lokalu zostało orzeczone z któregośkolwiek z powodów, o których mowa w art. 17 ust. 1;”.

Art. 2. W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1568, 1841, z 2025 r. poz. 620, 1172, 1302, 1518, 1661, z 2026 r. poz. 26) w art. 1046:

1) w § 4 zdanie drugie otrzymuje brzmienie:

“Jeżeli dłużnikowi nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może zamieszkać, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, na wniosek komornika, wskaże dłużnikowi tymczasowe pomieszczenie, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to przypadków, o których mowa w §5¹.”;

2) § 5¹ otrzymuje brzmienie:

“§ 5¹. Jeżeli dłużnikowi nie przysługuje prawo do tymczasowego pomieszczenia, komornik usunie dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, znajdujących się w wykazie takich miejsc prowadzonych przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. W razie braku możliwości usunięcia dłużnika do jednego z miejsc z wykazu prowadzonego przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu komornik może usunąć dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki, znajdującej się w wykazie takich miejsc prowadzonym przez inną gminę na obszarze tego samego województwa. Minister Sprawiedliwości określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy tryb sporządzania przez gminy wykazów noclegowni, schronisk lub innych placówek zapewniających miejsca noclegowe, mając na względzie ochronę przed bezdomnością osób eksmitowanych oraz sprawne prowadzenie egzekucji.”;

3) po § 12 dodaje się § 13 w brzmieniu:

“§ 13. W sprawach prowadzonych na podstawie niniejszego artykułu, do korespondencji wysłanej dłużnikowi przez komornika stosuje się odpowiednio art. 6g

ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 oraz z 2026 r. poz. ...), przy czym wierzyciel ma obowiązek wskazać komornikowi ostatni adres zamieszkania dłużnika w rozumieniu przywołanego przepisu.”.

Art. 3. W ustawie z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 383, 1818, 1872) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 191 po § 1a dodaje się § 1b w brzmieniu:

“§ 1b. Nie stanowi przestępstwa zachowanie właściciela lokalu polegające na powstrzymywaniu się od opłacania opłat związanych z korzystaniem z lokalu lub dostarczeniem do niego mediów, w sytuacji, gdy z lokalu korzysta osoba nieposiadająca do niego tytułu prawnego, która tych opłat nie ponosi.”;

2) w art. 193 po § 1 dodaje się § 1a w brzmieniu:

“§ 1a. Nie popełnia przestępstwa określonego w § 1 właściciel domu, mieszkania, lokalu, pomieszczenia albo ogrodzonego terenu lub osoba przez niego upoważniona, jeżeli są one zajmowane przez osobę nieposiadającą do tego tytułu prawnego.”.

Art. 4. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

1. Potrzeba i cel wydania ustawy oraz rzeczywisty stan w dziedzinie, która ma być unormowana

Celem projektu ustawy jest poprawa ochrony prawa własności do lokalu mieszkalnego, ograniczenie nadużywania praw przez lokatorów oraz ułatwienie wypowiedzenia umowy w przypadku zwłoki w zapłacie czynszu lub innych opłat, co w konsekwencji doprowadzi do zwiększenia podaży mieszkań na wynajem oraz spadku cen wynajmu.

Do osiągnięcia wskazanego powyżej celu niezbędne są zmiany w:

- 1) ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), zwanej dalej: „uopl”, w zakresie:
 - a) art. 6g,
 - b) art. 8a ust. 1,
 - c) art. 11 ust. 2 pkt 2,
 - d) art. 11 ust. 4 i ust. 7,
 - e) art. 11 ust. 5 i ust. 6,
 - f) art. 11 ust. 12,
 - g) art. 14,
 - h) art. 17 ust. 1 i 1a,
 - i) art. 25d pkt 1;
- 2) ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1568, 1841, z 2025 r. poz. 620, 1172, 1302, 1518, 1661, z 2026 r. poz. 26), zwanej dalej: „Kpc” w zakresie art. 1046;
- 3) ustawie z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 383, 1818, 1872), zwanej dalej: „Kk” w zakresie:
 - a) art. 191,
 - b) art. 193.

1) Zmiany w uopl

A. Obecnie art. 6g uopl stanowi, że w okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną. Nie jest jednak w obecnym stanie prawnym uwzględniona sytuacja, która ma miejsce po wygaśnięciu okresu trwania najmu, a przed wydaniem wynajmującemu lokalu przez najemcę. Brak także wskazania wprost, że w razie zaniedbania tego obowiązku informacyjnego także korespondencja wysłana przez sąd lub komornika na ostatni adres będzie uznawana za doręczoną. Proponowane zmiany realnie uniemożliwią lub co najmniej w znacznym stopniu ograniczą nieuczciwym lokatorom stosowanie praktyk utrudniania prowadzenia przeciwko nim postępowań sądowych i egzekucyjnych, polegających na nieodbieraniu korespondencji poprzez rozszerzenie stosowania fikcji doręczenia korespondencji oraz jej konkretyzację.

B. Obecnie zgodnie z art. 8a ust. 1 uopl „właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia”. Definicja ustawowa właściciela została zawarta w art. 2 ust. 1 pkt 2 tej ustawy, zgodnie z którym, ilekroć w ustawie jest mowa o właścicielu „należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu”. Art. 8a ust. 1 oraz pozostałe powiązane z nim ustępy tego artykułu dotyczą zatem wszystkich właścicieli, a nie tylko wskazanych w art. 8 właścicieli, którymi są jednostki samorządu terytorialnego. Projektodawcom wydaje się to niewłaściwe i wymagające zmian ustawowych. Zgodnie z propozycją zawartą w art. 1 pkt 2 projektu ustawy art. 8a powinien dotyczyć jedynie właścicieli, o których mowa w art. 8, a więc jednostek samorządu terytorialnego. Najemcy zamieszkujący lokale, których właścicielami są pozostałe podmioty, nie zostaną bez żadnej ochrony prawnej, gdyż zgodnie z art. 685¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071, 1172, 1508), zwanej dalej: „Kc”, „wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego”, a dodatkowo w mocy wobec wszystkich właścicieli pozostanie także art. 9 uopl, który m.in. w ust. 1b zdanie pierwsze stanowi, że „podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy”. Należy także wskazać, że kwestię podwyższenia czynszu może także w sposób korzystniejszy dla wynajmujących normować właściwa umowa pomiędzy właścicielem i lokatorem. Proponowana zmiana usunie wątpliwości dotyczącego tego czy prywatny właściciel podlega zasadom art. 8a uopl, który zawiera ograniczenia w dysponowaniu lokalem i sprawowaniu władztwa nad lokalem oraz ustalaniu zasad rachunku ekonomicznego przez właścicieli, którzy nie mogą przez to elastycznie reagować na zmiany na rynku, które są od nich niezależne. Obecnie obowiązująca procedura podwyżki czynszu w uopl wymaga ponadto pisemnych uzasadnień i daje podstawy do sporów sądowych. Zastosowanie jedynie zasad z Kc ograniczy zbędne postępowania i odciąży sądy powszechne. Dodatkowo należy wskazać, że w większości krajów UE zasady podwyżek określa umowa i prawo cywilne, bez odrębnych ustaw ochronnych. W mocy pozostaną podstawowe gwarancje ochrony lokatora w kwestii zasad ustalania czynszów najmu oraz podwyżek, które oprócz wskazanego wyżej art. 685¹ Kc wynikają także m.in. z art. 5 Kc: „Nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony”, art. 58 § 1 i 2 Kc: „§ 1. Czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. § 2. Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego.” oraz art. 353¹ Kc: „Strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego”, które uniemożliwiają nadużycia prawe lub stosowanie nieuczciwych klauzul.

C. Obecnie zgodnie z art. 11 ust. 1 uopl: „Jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2–5, art. 21 ust. 4–4b i 5 oraz art. 21a. Wypowiedzenie powinno

być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.”. Jedną z przyczyn określonych w ust. 2 w pkt 2 jest zwłoka „z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności”. Propozycja zmiany zawarta w art. 1 pkt 3 lit. a polega na przyspieszeniu oraz ułatwieniu możliwości wypowiedzenia stosunku prawnego przez właściciela, tak aby zwłoka dotyczyła co najmniej jednego pełnego okresu płatności, a nie jak dotychczas trzech. W mocy pozostanie treść części wspólnej w ust. 2, która wskazuje, że wypowiedzenie to może się odbyć „nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego”. Zmianie nie ulegnie także konieczność uprzedzenia przez właściciela lokatora na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego oraz konieczność wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Proponowana zmiana ma na celu przywrócenie równowagi stron stosunku najmu oraz uproszczenie zasad wypowiedzania umów. Obowiązkowe oczekiwanie na co najmniej trzymiesięczną zwłokę w sposób nadmiernie restrykcyjny ogranicza prawa własności lokalu oraz prowadzi do zmniejszenia możliwości dysponowania własnym lokalem przez właściciela, a także zniechęca do długoterminowego wynajmu mieszkań. Zmiana w art. 11 ust. 2 pkt 2 uopl zmniejszy pole do nadużywania ochrony lokatorskiej ze strony nieuczciwych lokatorów oraz ograniczy nadmierne uprzywilejowanie jednej strony stosunku prawnego, która jednocześnie nie pozostanie bez ochrony prawnej z uwagi na ograniczony zakres zmian, a także pozostające w mocy pozostałe przepisy uopl oraz Kc. Obecne przepisy są bowiem wykorzystywane przez osoby, które nie chcą uczciwie płacić za wynajmowane mieszkania, dlatego należy ułatwić wypowiedzanie umów takim osobom.

D. Kolejną przyczyną, z powodu której właściciel może wypowiedzieć lokatorowi stosunek prawny jest opisany w art. 11 ust. 4 uopl zamiar zamieszkania przez właściciela w należącym do niego lokalu oraz powiązany z nim zamiar zamieszkania w lokalu właściciela jego pełnoletniego zstępnego, wstępnego lub osoby, wobec której właściciel ma obowiązek alimentacyjny wskazany w art. 11 ust. 7 uopl. Zgodnie z art. 11 ust. 4 uopl: „Nie później niż na pół roku naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, jeżeli lokatorowi przysługuje tytuł do lokalu, w którym może zamieszkać w warunkach takich, jakby otrzymał lokal zamienny, lub jeżeli właściciel dostarczy mu lokal zamienny. W lokalu zamiennym wysokość czynszu i opłat, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.”, natomiast art. 11 ust. 7 uopl wskazuje, że: „Przepisy ust. 4–6 stosuje się, jeżeli w lokalu właściciela ma zamieszkać jego pełnoletni zstępny, wstępny lub osoba, wobec której właściciel ma obowiązek alimentacyjny. Wypowiedzenie stosunku prawnego, pod rygorem nieważności, powinno wskazywać osobę mającą zamieszkać w lokalu właściciela.”. Przepisy te znacząco ograniczają prawo własności lokalu oraz prowadzą do zmniejszenia możliwości dysponowania własnym lokalem przez właściciela, osoby mu najbliższe lub wobec których ma on zobowiązania alimentacyjne. Propozycje zmian zawarte w art. 1 pkt 3 lit. b i e mają na celu połączenie obu ustępów oraz ułatwienie korzystania ze swojej własności w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Po wprowadzeniu projektowanych zmian art. 11 ust. 4 uopl brzmiałby

następująco: „Nie później niż na pół roku naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu lub jeżeli w tym lokalu ma zamieszkać jego pełnoletni zstępny, wstępny lub osoba, wobec której właściciel ma obowiązek alimentacyjny.”. Usuwa się zatem warunki utrudniające skorzystanie z własnego lokalu, według których wypowiedzenia z takiego powodu można dokonać jedynie wtedy, gdy lokatorowi „przysługuje tytuł do lokalu, w którym może zamieszkać w warunkach takich, jakby otrzymał lokal zamienny”, lub gdy „właściciel dostarczy mu lokal zamienny”, a także dodatkowy warunek, że „w lokalu zamiennym wysokość czynszu i opłat, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego”. Warunki te najczęściej nie są to spełnienia przez właściciela, wskutek czego nie może skorzystać on ze swojego lokalu w terminie pół roku od wypowiedzenia i zgodnie z art. 11 ust. 5 uopl musi czekać na możliwość zamieszkania w swoim mieszkaniu przez 3 lata, gdyż taki termin wypowiedzenia obowiązuje, gdy właściciel nie dostarcza lokatorowi „lokalu zamiennego i lokatorowi nie przysługuje prawo do lokalu, o którym mowa w ust. 4”. Te same warunki nie będą obowiązywać po wprowadzeniu projektowanych zmian, gdy w lokalu właściciela ma zamieszkać „jego pełnoletni zstępny, wstępny lub osoba, wobec której właściciel ma obowiązek alimentacyjny” poprzez połączenie treści dwóch oddzielnych w ustępów w jeden ust. 4 w nowym brzmieniu. Dodatkowo nie będzie wymagane, aby „wypowiedzenie stosunku prawnego, pod rygorem nieważności, powinno wskazywać osobę mającą zamieszkać w lokalu właściciela”, co reguluje obecnie ust. 7 w zdaniu drugim. Wskazane powyżej zmiany doprowadzą do zwiększenia ochrony konstytucyjnego prawa do własności (art. 64 Konstytucji RP¹). Jednocześnie należy wskazać, że zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przez lokatora w ciągu 6 miesięcy okresu wypowiedzenia nie jest sprawą niemożliwą, biorąc pod uwagę istniejące przepisy dotyczące pomocy ze strony państwa, a także obecną sytuację na rynku nieruchomości w Polsce.

E. Projekt ustawy w art. 1 pkt 3 lit. c i d zmierza do uchylecia przepisów zawartych w art. 11 ust. 5 i 6 w związku ze wskazanymi powyżej zmianami w art. 11 ust. 4 i 7 uopl. Art. 11 ust. 5 uopl był już wspomniany wyżej i dotyczy kwestii wypowiedzenia przez właściciela stosunku prawnego lokatorowi, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, a nie dostarcza mu lokalu zamiennego i lokatorowi nie przysługuje prawo do lokalu, o którym mowa w ust. 4, w terminie 3 lat naprzód. Według art. 11 ust. 6 uopl: „Jeżeli właściciel, który wypowiedział stosunek prawny na podstawie przepisu ust. 5, nie zamieszkał w swoim lokalu lub zaprzestał w nim zamieszkiwać przed upływem pół roku od ustania wypowiedzianego stosunku prawnego, lokator jest uprawniony, według swojego wyboru, bądź do powrotu do lokalu na dotychczasowych warunkach bądź do żądania od właściciela zapłaty różnicy w czynszu i w opłatach, które płaci obecnie, w stosunku do tych, które płacił w ramach wypowiedzianego stosunku prawnego za okres jednego roku. Koszty przeprowadzki lokatora do lokalu ponosi właściciel. Właściciel jest nadto obowiązany do zapłaty lokatorowi kary ustawowej w wysokości 15% wartości odtworzeniowej lokalu.”. Przepisy te w sposób nadmiernie restrykcyjny ograniczają konstytucyjne prawo własności oraz prowadzą do zmniejszenia możliwości dysponowania własnym lokalem przez właściciela, przez co skutecznie zniechęcają do długoterminowego wynajmu mieszkań. Jest tak nawet biorąc pod

¹ Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483, z 2001 r. Nr 28, poz. 319, z 2006 r. Nr 200, poz. 1471, z 2009 r., Nr 114, poz. 946.)

uwagę, że zdanie trzecie w ust. 6 utraciło moc z dniem 18 lipca 2007 r. na podstawie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 lipca 2007 r. sygn. akt P 30/06². Proponowane usunięcie tych przepisów sprawi, że właściciel będzie miał gwarancję, że w przypadku nagłej konieczności skorzystania ze swojej własności przez samego siebie lub osoby mu najbliższe lub wobec których ma on zobowiązania alimentacyjne, będzie mógł do zrobić w przeciągu 6 miesięcy. Dodatkowo należy wskazać, że tak jak w przypadku pozostałych projektowanych zmian lokatorów dalej będą chronić bezwzględnie obowiązujące pozostałe przepisy uopl lub Kc wskazywane szczegółowo powyżej, a także przepisy zawartej z właścicielem umowy, które mogą być jeszcze bardziej korzystne dla lokatorów lub zawierać inne ograniczenia.

F. Zmiana w art. 11 w ust. 12 uopl jest konsekwencją uchylenia ust. 5, do którego się odnosi. W konsekwencji należy wszędzie tam, gdzie jest mowa o ust. 5, wskazać ust. 4. Zmiana w ust. 4 nie będzie miała wpływu na osoby, o których mowa w ust. 12, gdyż nie zmieni się zakres ich ochrony. Nadal „jeżeli lokatorem, któremu właściciel wypowiada stosunek prawny [na podstawie ust. 4], jest osoba, której wiek w dniu otrzymania wypowiedzenia przekroczył 75 lat, a która po upływie terminu, [o którym mowa w ust. 4], nie będzie posiadała tytułu prawnego do innego lokalu, w którym może zamieszkać, ani nie ma osób, które zobowiązane są wobec niej do świadczeń alimentacyjnych”, to wypowiedzenie stanie się skuteczne „dopiero w chwili śmierci lokatora”. Nadal nie będzie się w takiej sytuacji stosować przepisów art. 691 § 1 i 2 Kc.

G. Obecne przepisy traktują jednakowo lokatorów, którzy nie mogą płacić, i tych, którzy nie chcą płacić. Nowy ust. 5a w art. 14 ma na celu wprowadzenie obowiązkowego braku orzeczenia przez Sąd uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec osób, które są w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności. Termin „zwłoka” w przeciwieństwie do „opóźnienie” wprowadza ocenę zawinienia, gdyż zwłoka jest zawsze zawiniona, a opóźnienie może być także niezawinione. Inaczej mówiąc zwłoka jest zawinionym opóźnieniem. Sąd w postępowaniu eksmisyjnym będzie musiał zbadać, czy dłużnik był w zwłoce (np. miał dochody, a mimo to nie płacił). Wyeliminuje to rozszerzoną ochronę przed tzw. „eksmisją na bruk” dla „cwaniackich” przypadków uporczywych dłużników. Postulowana zmiana powinna skrócić postępowania o eksmisję średnio o 6–12 miesięcy, zmniejszyć liczbę wyroków z prawem do lokalu socjalnego o ok. 25–30% oraz zmniejszyć koszty gmin (mniej przypadków, gdzie trzeba latami czekać na lokal socjalny). Zachowana zostanie konstytucyjna zasada proporcjonalności z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Raport NIK z 2018 r. – „Realizacja obowiązków gmin w zakresie zapewnienia lokali socjalnych”³ wskazał, że „obowiązujący system przyznawania lokali socjalnych nie różnicuje sytuacji osób, które znalazły się w trudnej sytuacji życiowej z przyczyn niezależnych od siebie, i tych, które uporczywie uchylają się od obowiązków płatniczych.”. Związek Miast Polskich / Unia Metropolii Polskich w ramach konsultacji projektu o rewitalizacji i gospodarce lokalowej (pisma do MliR)⁴ wskazał: „proponujemy zmianę art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez wprowadzenie możliwości odmowy przyznania prawa do lokalu

² Dz.U. 2007 nr 128 poz. 902

³ NIK, KAP.430.005.2017, str. 38

⁴ ZMP, stanowisko z 15.09.2021 r.)

socjalnego osobom, które uporczywie uchylają się od obowiązku zapłaty czynszu.”. Samorządy argumentowały, że gminy ponoszą koszty lokali dla osób, które celowo przestały płacić, bo wiedzą, że eksmisja i tak nie nastąpi. Z kolei Krajowa Rada Komornicza w stanowisku 12/2021 wskazała, że „zasadne byłoby rozważenie wprowadzenia do ustawy o ochronie praw lokatorów kryterium oceny winy dłużnika przy orzekaniu prawa do lokalu socjalnego.”.

H. Zmiana w art. 17 w ust. 1 uopl polega na dodaniu kolejnego przypadku, w którym nie stosuje się art. 14 i art. 16 tej ustawy. Obecnie nie stosuje się ich, gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie, wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku oraz zajęcie lokalu bez tytułu prawnego. Według projektodawców należy także uwzględnić zajęcie lokalu na podstawie umowy najmu, która wygasła na skutek upływu okresu na jaki była zawarta i od jej wygaśnięcia upłynął okres nie krótszy niż 3 miesiące. Zmiana ta wpisuje się w próbę ograniczenia zakresu prawa do lokalu socjalnego, które powinno służyć osobom znajdującym się w naprawdę szczególnie trudnych sytuacjach, a nie tzw. „dzikim lokatorom”, czy też osobom, które przestają płacić czynsz, mimo że mają na to środki. Zmiana w art. 17 w ust. 1a uopl jest konsekwencją zmian w ust. 1, przede wszystkim dodaniem nowego przypadku, do którego ma zastosowanie, a także zmian legislacyjnych polegających na zmianie układu tego ustępu i rozbiecie przypadków na punkty, a nie wymienienie ich po przecinku. Należy zatem w ust. 1a wskazać na ust. 1 pkt 4 i 5. Tym samym sąd będzie mógł orzec o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec osoby, która zajęła lokal bez tytułu prawnego, a także wobec osoby, która zajęła lokal na podstawie umowy najmu, która wygasła na skutek upływu okresu na jaki była zawarta i od jej wygaśnięcia upłynął okres nie krótszy niż 3 miesiące, jeżeli przyznanie tego uprawnienia byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione. Obecny przypadek dotyczący zajęcia lokalu bez tytułu prawnego jest bowiem bardzo podobny do wprowadzanego w ust. 1 pkt 5 nowego przypadku, dlatego też i wtedy należy zastosować możliwość orzeczenia uprawnienia pod warunkiem zaistnienia szczególnej sytuacji ocenianej w świetle zasad współżycia społecznego. Wprowadzane przepisy nie będą zatem bardziej dotkliwe dla lokatorów niż obecnie obowiązujące.

I. Zmiana w art. 25d w pkt 1 uopl jest konsekwencją zmian w przywoływanym wyżej art. 17 ust. 1 tej ustawy. Obecnie cztery przypadki, w których nie przysługuje dłużnikowi prawo do tymczasowego pomieszczenia, jeżeli z tytułu wykonawczego wynika, że nakazanie opróżnienia lokalu zostało orzeczone z powodów, o których mowa w art. 17 ust. 1 są wymienione w całości i po przecinku. Zmiana polega na wskazaniu wprost, że chodzi o którykolwiek z powodów, o których mowa w zmienionym art. 17 ust. 1 bez powtarzania treści tego przepisu.

2) Zmiany w Kpc

A. Podstawową proponowaną zmianą w Kpc jest znacząca korekta art. 1046 § 5¹, tak aby uelastyczyć postępowania komornicze dotycząc egzekucji obowiązku wydania lokalu. Obecnie zgodnie z tym przepisem, jeżeli dłużnikowi nie przysługuje prawo do tymczasowego pomieszczenia, komornik usunie dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, wskazanej na wniosek komornika przez gminę właściwą ze

względem na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Proponuje się, aby to wskazanie nie następowało już „na wniosek komornika” przez gminę właściwą. Komornik usuwałby dłużnika do jednego z miejsc znajdujących się w wykazie takich miejsc prowadzonych przez gminę. W pierwszym kroku – nadal będzie chodziło o gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Jednak w drugim kroku (w dodawanym zdaniu drugim), jeżeli nie będzie możliwości usunięcia dłużnika do jednego z miejsc z wykazu prowadzonego przez taką gminę właściwą, to komornik będzie mógł usunąć dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki, znajdującej się w wykazie takich miejsc prowadzonym przez inną gminę, ale znajdującą się na obszarze tego samego województwa. Dzięki temu rozwiązaniu, będzie można sprawniej dokonać egzekucji komorniczej, bez uszczerbku dla dłużnika, który trafi do placówki na terenie tego samego województwa, w którym dotychczas zamieszkiwał, jeżeli konkretna gmina, w której zamieszkiwał nie będzie miała takiej możliwości. Wierzyciel zyska czas i szybciej odzyska swój lokal, natomiast dłużnikowi nie będzie groziła tzw. „eksmisja na bruk”. Proponuje się także, aby dopisać zdanie trzecie, zgodnie z którym Minister Sprawiedliwości określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy tryb sporządzania przez gminy wykazów noclegowni, schronisk lub innych placówek zapewniających miejsca noclegowe, mając na względzie ochronę przed bezdomnością osób eksmitowanych oraz sprawne prowadzenie egzekucji. Regulacja ta jest wzorowana na art. 1046 § 11, zgodnie z którym ten sam minister określa, także w drodze rozporządzenia, szczegółowy tryb postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu, lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości, analogicznie mając na względzie ochronę przed bezdomnością osób eksmitowanych oraz sprawne prowadzenie egzekucji. Ze zmianami w § 5¹ bezpośrednio powiązana jest zmiana w § 4, zgodnie z którym, jeżeli dłużnikowi nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może zamieszkać, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, na wniosek komornika, wskaże dłużnikowi tymczasowe pomieszczenie z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to przypadków, o których mowa w § 5¹. Wprost zatem wyłącza się tą często długotrwałą procedurę, w przypadku, w którym wiadome jest, że dłużnikowi nie przysługuje prawo do tymczasowego pomieszczenia. Będzie zatem zupełnie jasne, że komornik nie będzie już musiał wstrzymywać się z dokonaniem czynności polegającej na wykonaniu obowiązku opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika uprawnienie dłużnika do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub prawo do lokalu zamiennego.

B. Dodanie w art. 1046 Kpc po § 12 § 13 ma na celu wskazanie, że w sprawach prowadzonych na podstawie art. 1046 (m.in. wezwanie dłużnika przez komornika sądu, w którego okręgu nieruchomość się znajduje do dobrowolnego wydania nieruchomości w wyznaczonym stosownie do okoliczności terminie), do korespondencji wysłanej dłużnikowi przez komornika stosuje się odpowiednio, przywoływany już powyżej art. 6g uopl, przy czym to wierzyciel będzie miał obowiązek wskazać komornikowi ostatni adres zamieszkania dłużnika w rozumieniu tego przepisu uopl. Proponowana zmiana uniemożliwi lub co najmniej w znacznym stopniu ograniczy nieuczciwym lokatorom stosowanie praktyk utrudniania prowadzenia przeciwko nim postępowań egzekucyjnych, polegających na nieodbieraniu korespondencji poprzez rozszerzenie stosowania fikcji doręczenia korespondencji.

3) Zmiany w Kk

A. Pierwszą zmianą proponowaną w Kk jest dodanie w art. 191 po § 1a, nowego § 1b, zgodnie z którym nie będzie stanowić przestępstwa zachowanie właściciela lokalu polegające na powstrzymywaniu się od opłacania opłat związanych z korzystaniem z lokalu lub dostarczeniem do niego mediów, w sytuacji, gdy z lokalu korzysta osoba nieposiadająca do niego tytułu prawnego, która tych opłat nie ponosi. Kontekstem wprowadzenia nowego paragrafu jest brzmienie art. 191 § 1a Kk, zgodnie z którym tej samej karze, co za przestępstwo określone w art. 191 § 1 Kk, a więc zmuszenie do określonego działania, zaniechania lub znoszenia, przy zastosowaniu przemocy lub groźby bezprawnej, to jest karze pozbawienia wolności do lat 3, podlega ten, kto w celu zmuszenia innej osoby do określonego działania, zaniechania lub znoszenia stosuje przemoc innego rodzaju uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający innej osobie korzystanie z zajmowanego lokalu mieszkalnego. Dodanie § 1b ma na celu wyraźne wskazanie, że powstrzymywanie się przez właściciela od opłacania opłat związanych z korzystaniem z lokalu lub dostarczaniem do niego mediów, gdy z lokalu korzysta osoba nieposiadająca do niego tytułu prawnego, która nie ponosi takich opłat, nie będzie przestępstwem i nie będzie uznawane za utrudnianie korzystania z zajmowanego lokalu mieszkalnego. Właścicielowi takiemu nie będzie zatem groziła kara pozbawienia wolności do lat 3. Chodzi zatem nie o usankcjonowanie nękania prawowitych lokatorów ani tzw. rugów lokatorskich, a o uwolnienie właścicieli od odpowiedzialności karnej, gdy nie chcą płacić rachunków za „dzikich lokatorów”, którzy nie mają tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości. Celem jest uwolnienie właścicieli od obowiązku utrzymywania nieuczciwych najemców poprzez wprowadzenie uprawnienia wynajmujących do zaniechania opłacania rachunków za media w sytuacji, gdy najemca również ich nie opłaca.

B. Celem drugiej zmiany w Kk jest wprowadzenie regulacji, zgodnie z którą nie będzie stanowić naruszenia miru domowego wejście do domu, mieszkania, lokalu, pomieszczenia lub ogrodzonego terenu przez właściciela lub osobę przez niego upoważnioną, jeżeli są one zajmowane przez osobę nieposiadającą do tego tytułu prawnego. Obecnie bowiem, zgodnie z art. 193 § 1 Kk „Kto wdziera się do cudzego domu, mieszkania, lokalu, pomieszczenia albo ogrodzonego terenu albo wbrew żądaniu osoby uprawnionej miejsca takiego nie opuszcza, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku”. Kwalifikują się do tego także sytuacje, gdy to właściciel chce wejść do swojego mieszkania lub lokalu, gdy najemca przestał posiadać już tytuł prawny do lokalu, na przykład w celu ratowania swojej własności przed zniszczeniem. Proponuje się zatem dodanie w art. 193 Kk po § 1 § 1a, który wprost wyłączy takie przypadki spod art. 193 Kk. Prawo nie powinno bowiem w taki sposób dyskryminować zatroskanych o los swojej własności właścicieli i w sposób nadmierny chronić nieuczciwych lokatorów, którzy nie mają żadnego tytułu prawnego do zajmowania domu, mieszkania, lokalu, pomieszczenia albo ogrodzonego terenu.

Proponowane zmiany w uopl, Kpc i Kk w konsekwencji doprowadzą do pozytywnych skutków na rynku nieruchomości na wynajem w Polsce. Dojdzie do uproszczenia relacji najemca – wynajmujący, zwiększenia podaży lokali na rynku najmu, przywrócenia rynkowej równowagi i stabilności, redukcji biurokracji oraz sporów sądowych, a także ograniczenia nadmiernej interwencji państwa w stosunki cywilnoprawne. Zwiększonej ochronie podlegać będzie konstytucyjne prawo własności, a skutki zmian odczują także przede wszystkim

potencjalni najemcy. Większe bezpieczeństwo prawne właścicieli spowoduje bowiem, że chętniej będą nawiązywać stosunki prawne z lokatorami, co do których nie będzie już zachodziła tak duża jak obecnie obawa nadużywania przez nich praw lokatorskich. Wpłynie to pozytywnie na większą liczbę lokali mieszkalnych dostępnych do wynajęcia, a przez to na spadek cen czynszów. Projekt ustawy wpisuje się także w trend deregulacyjny poprzez zmniejszenie obowiązków ciążących na właścicielach lokali mieszkalnych.

2. Przewidywane skutki prawne w tym różnica pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

1) Art. 1 projektu ustawy

Proponowane zmiany w uopl polegają na:

- a) zmianie w art. 6g (pkt 1) poprzez zastąpienie obecnego brzmienia:

„Art. 6g. W okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.”,

brzmieniem:

„Art. 6g. W okresie trwania najmu, a także w okresie po jego wygaśnięciu a przed wydaniem wynajmującemu lokalu przez najemcę, strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną. Dotyczy to również korespondencji wysłanej w tym okresie na ten adres przez sąd lub komornika.”;

- b) zmianie w art. 8a ust. 1 uopl (pkt 2) poprzez zastąpienie obecnego brzmienia:

„1. Właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.”,

brzmieniem:

„1. Właściciel, o którym mowa w art. 8, może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.”;

- c) zmianie w art. 11 ust. 2 pkt 2 uopl (pkt 3 lit. a) poprzez zastąpienie obecnego brzmienia:

„2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub”,

brzmieniem:

„2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za jeden pełen okres płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub”;

d) zmianie w art. 11 ust. 4 uopl (pkt 3 lit. b) poprzez zastąpienie obecnego brzmienia:

„4. Nie później niż na pół roku naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, jeżeli lokatorowi przysługuje tytuł do lokalu, w którym może zamieszkać w warunkach takich, jakby otrzymał lokal zamienny, lub jeżeli właściciel dostarczy mu lokal zamienny. W lokalu zamiennym wysokość czynszu i opłat, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.”,

brzmieniem:

„4. Nie później niż na pół roku naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu lub jeżeli w tym lokalu ma zamieszkać jego pełnoletni zstępny, wstępny lub osoba, wobec której właściciel ma obowiązek alimentacyjny.”;

e) uchyleniu w art. 11 ust. 5, ust. 6 i ust. 7 uopl (pkt 3 lit. c-e) w brzmieniu:

„5. Nie później niż na 3 lata naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny lokatorowi, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, a nie dostarcza mu lokalu zamiennego i lokatorowi nie przysługuje prawo do lokalu, o którym mowa w ust. 4.

6. Jeżeli właściciel, który wypowiedział stosunek prawny na podstawie przepisu ust. 5, nie zamieszkał w swoim lokalu lub zaprzestał w nim zamieszkiwać przed upływem pół roku od ustania wypowiedzianego stosunku prawnego, lokator jest uprawniony, według swojego wyboru, bądź do powrotu do lokalu na dotychczasowych warunkach bądź do żądania od właściciela zapłaty różnicy w czynszu i w opłatach, które płaci obecnie, w stosunku do tych, które płacił w ramach wypowiedzianego stosunku prawnego za okres jednego roku. Koszty przeprowadzki lokatora do lokalu ponosi właściciel. Właściciel jest nadto obowiązany do zapłaty lokatorowi kary ustawowej w wysokości 15% wartości odtworzeniowej lokalu.

7. Przepisy ust. 4–6 stosuje się, jeżeli w lokalu właściciela ma zamieszkać jego pełnoletni zstępny, wstępny lub osoba, wobec której właściciel ma obowiązek alimentacyjny. Wypowiedzenie stosunku prawnego, pod rygorem nieważności, powinno wskazywać osobę mającą zamieszkać w lokalu właściciela.

f) zmianie w art. 11 ust. 12 uopl (pkt 3 lit f) poprzez zastąpienie obecnego brzmienia:

„12. Jeżeli lokatorem, któremu właściciel wypowiada stosunek prawny na podstawie ust. 5, jest osoba, której wiek w dniu otrzymania wypowiedzenia przekroczył 75 lat, a która po upływie terminu, o którym mowa w ust. 5, nie będzie posiadała tytułu prawnego do innego lokalu, w którym może zamieszkać, ani nie ma osób, które zobowiązane są wobec niej do świadczeń alimentacyjnych, wypowiedzenie staje się skuteczne dopiero w chwili śmierci lokatora; przepisów art. 691 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego nie stosuje się.”,

brzmieniem:

„12. Jeżeli lokatorem, któremu właściciel wypowiada stosunek prawny na podstawie ust. 4, jest osoba, której wiek w dniu otrzymania wypowiedzenia przekroczył 75 lat, a która po upływie terminu, o którym mowa w ust. 4, nie będzie posiadała tytułu prawnego do innego lokalu, w którym może zamieszkać, ani nie ma osób, które zobowiązane są wobec niej do świadczeń alimentacyjnych, wypowiedzenie staje się skuteczne dopiero w chwili śmierci lokatora; przepisów art. 691 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego nie stosuje się.”;

g) dodaniu w art. 14 po ust. 5 ust. 5a (pkt 4) w brzmieniu:

„5a. Sąd orzeka o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec osób, które są w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności.”;

h) zmianie w art. 17 ust. 1 uopl (pkt 5 lit a) poprzez zastąpienie obecnego brzmienia:

„1. Przepisów art. 14 i art. 16 nie stosuje się, gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku albo gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego.”,

brzmieniem:

„1. Przepisów art. 14 i art. 16 nie stosuje się, gdy powodem opróżnienia lokalu jest:

- 1) stosowanie przemocy w rodzinie,
- 2) wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
- 3) niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku,
- 4) zajęcie lokalu bez tytułu prawnego,
- 5) zajęcie lokalu na podstawie umowy najmu, która wygasła na skutek upływu okresu na jaki była zawarta i od jej wygaśnięcia upłynął okres nie krótszy niż 3 miesiące.”;

i) zmianie w art. 17 ust. 1a uopl (pkt 5 lit b) poprzez zastąpienie obecnego brzmienia:

„1a. Sąd może orzec o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec osoby, która dokonała zajęcia lokalu bez tytułu prawnego, jeżeli przyznanie tego uprawnienia byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.”,

brzmieniem:

„1a. Sąd może orzec o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec osoby, o której mowa w ust. 1 pkt 4 i 5, jeżeli przyznanie tego uprawnienia byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.”;

j) zmianie w art. 25d w pkt 1 (pkt 6) poprzez zastąpienie obecnego brzmienia:

„1) z tytułu wykonawczego wynika, że nakazanie opróżnienia lokalu zostało orzeczone z powodu stosowania przemocy w rodzinie lub z powodu rażącego lub uporczywego wykraczania przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, albo że dłużnik dokonał zajęcia opróżnionego lokalu bez tytułu prawnego;”,

brzmieniem:

„1) z tytułu wykonawczego wynika, że nakazanie opróżnienia lokalu zostało orzeczone z któregośkolwiek z powodów, o których mowa w art. 17 ust. 1;”.

2) Art. 2 projektu ustawy

Proponowane zmiany w Kpc polegają na:

a) zmianie w art. 1046 w § 4 w zdaniu drugim (pkt 1) poprzez zastąpienie obecnego brzmienia:

„Jeżeli dłużnikowi nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może zamieszkać, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, na wniosek komornika, wskaże dłużnikowi tymczasowe pomieszczenie.”,

brzmieniem:

„Jeżeli dłużnikowi nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może zamieszkać, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, na wniosek komornika, wskaże dłużnikowi tymczasowe pomieszczenie, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to przypadków, o których mowa w §5¹.”;

b) zmianie w art. 1046 w § 5¹ (pkt 2) poprzez zastąpienie obecnego brzmienia:

„§ 5¹. Jeżeli dłużnikowi nie przysługuje prawo do tymczasowego pomieszczenia, komornik usunie dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, wskazanej na wniosek komornika przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.”,

brzmieniem:

„§ 5¹. Jeżeli dłużnikowi nie przysługuje prawo do tymczasowego pomieszczenia, komornik usunie dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, znajdujących się w wykazie takich miejsc prowadzonych przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. W razie braku możliwości usunięcia dłużnika do jednego z miejsc z wykazu prowadzonego przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu komornik może usunąć dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki, znajdującej się w wykazie takich miejsc prowadzonym przez inną gminę na obszarze tego samego województwa. Minister Sprawiedliwości określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy tryb sporządzania przez gminy wykazów noclegowni, schronisk lub innych placówek zapewniających miejsca noclegowe, mając na względzie ochronę przed bezdomnością osób eksmitowanych oraz sprawne prowadzenie egzekucji.”;

c) dodaniu w art. 1046 po § 12 § 13 (pkt 3) w brzmieniu:

„§ 13. W sprawach prowadzonych na podstawie niniejszego artykułu, do korespondencji wysłanej dłużnikowi przez komornika stosuje się odpowiednio art. 6g ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 oraz z 2026 r. poz. ...), przy czym wierzyciel ma obowiązek wskazać komornikowi ostatni adres zamieszkania dłużnika w rozumieniu przywołanego przepisu.”.

3) Art. 3 projektu ustawy

Proponowane zmiany w Kk polegają na:

a) dodaniu w art. 191 po § 1a § 1b (pkt 1) w brzmieniu:

„§ 1b. Nie stanowi przestępstwa zachowanie właściciela lokalu polegające na powstrzymywaniu się od opłacania opłat związanych z korzystaniem z lokalu lub dostarczeniem do niego mediów, w sytuacji, gdy z lokalu korzysta osoba nieposiadająca do niego tytułu prawnego, która tych opłat nie ponosi.”;

b) dodaniu w art. 193 po § 1 § 1a (pkt 2) w brzmieniu:

„§ 1a. Nie popełnia przestępstwa określonego w § 1 właściciel domu, mieszkania, lokalu, pomieszczenia albo ogrodzonego terenu lub osoba przez niego upoważniona, jeżeli są one zajmowane przez osobę nieposiadającą do tego tytułu prawnego.”.

Projekt ustawy określa w art. 4, że ustawa wejdzie w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia. Jest to *vacatio legis* zgodne z treścią ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) i wydłużone w stosunku do podstawowego okresu wynoszącego 14 dni, z uwagi na przedmiot projektu ustawy.

Projektowane rozwiązania są spójne z dotychczasowymi regulacjami pod kątem systemowym i terminologicznym. Projektowane rozwiązania są zgodne z Konstytucją RP,

w tym z konstytucyjnym standardem ochrony wolności i praw zwłaszcza konstytucyjnego prawa własności.

3. Przewidywane skutki społeczne, gospodarcze, finansowe

Projekt ustawy wywoła pozytywne skutki społeczne, zwłaszcza na rynku nieruchomości na wynajem w Polsce. Poprawa ochrony konstytucyjnego prawa własności, w tym przypadku prawa własności do lokalu mieszkalnego, ograniczenie nadużywania swoich praw przez lokatorów oraz ułatwienie wypowiedzenia umowy w przypadku zwłoki w zapłacie czynszu lub innych opłat doprowadzi w konsekwencji do zwiększenia podaży mieszkań na wynajem oraz spadku cen wynajmu. Obecne procedury dają także większe podstawy do sporów sądowych, przez co jeszcze bardziej obciążone są sądy powszechne, które mają coraz większe problemy z szybkim i sprawiedliwym rozstrzygnięciem sporów. Dodatkowo należy wskazać, że korzystne społecznie będzie ukrócenie sytuacji, w których chroniąc docelowo najsłabszych przepisy są wykorzystywane przez osoby, które nie chcą uczciwie płacić za wynajmowane mieszkania. Projekt ustawy przyniesie także korzystne skutki społeczne w zakresie zwiększenia możliwości dysponowania własnym lokalem przez właściciela, osoby mu najbliższe lub wobec których ma on zobowiązania alimentacyjne, gdy muszą oni zamieszkać w wynajmowanym dotychczas przez lokatora mieszkaniu. Proponowane zmiany doprowadzą także do uproszczenia relacji najemca – wynajmujący, przywrócenia rynkowej równowagi i stabilności, redukcji biurokracji, a także ograniczenia nadmiernej interwencji państwa w stosunki cywilnoprawne. Zwiększonej ochronie podlegać będzie konstytucyjne prawo własności, a skutki zmian odczują także potencjalni najemcy. Większe bezpieczeństwo prawne właścicieli spowoduje bowiem, że chętniej będą nawiązywać stosunki prawne z lokatorami, co do których nie będzie już zachodziła tak duża jak obecnie obawa nadużywania przez nich praw lokatorskich. Wpłynie to pozytywnie na większą liczbę lokali mieszkalnych dostępnych do wynajęcia, a przez to na spadek cen czynszów. Poprawa sytuacji na rynku nieruchomości wpłynie także pozytywnie na sytuację demograficzną w Polsce, gdyż jednym z częstych powodów nieposiadania potomstwa lub niechęci do powiększenia rodziny są argumenty dotyczące możliwości taniego wynajmu mieszkania.

Projekt wywoła pozytywne skutki gospodarcze. Projekt ustawy wpisuje się w trend deregulacyjny poprzez zmniejszenie obowiązków ciążących na właścicielach lokali mieszkalnych, którymi są także polscy przedsiębiorcy. Przywrócenie rynkowej równowagi i stabilności, redukcja biurokracji oraz ograniczenie nadmiernej interwencji państwa w stosunki cywilnoprawne spowoduje w konsekwencji zwiększenie dynamiki na rynku nieruchomości w Polsce, co przełoży się na zwiększenia podaży mieszkań na wynajem oraz spadku cen wynajmu. Mniejsze ograniczenia w dysponowaniu lokalem, sprawowaniu władztwa nad lokalem oraz ustalaniu zasad rachunku ekonomicznego przez właścicieli spowoduje, że będą oni mogli bardziej elastycznie reagować na zmiany na rynku, które są od nich niezależne. Poprawa sytuacji na rynku nieruchomości wpłynie także pozytywnie na inne aspekty życia gospodarczego w Polsce poprzez zwiększenie pewności prawa i zaufania do państwa, a także poczucie, że konstytucyjne prawo do własności jest skutecznie chronione.

Projekt ustawy nie wywoła bezpośrednich skutków finansowych dla budżetu państwa lub budżetów jednostek samorządu terytorialnego. Poprawa sytuacji na rynku nieruchomości może pośrednio pozytywnie wpłynąć na stan finansów publicznych poprzez zwiększenie wpływów podatkowych.

4. Założenia podstawowych aktów wykonawczych

Projekt ustawy przewiduje wydanie przez Ministra Sprawiedliwości rozporządzenia, w którym określi on szczegółowy tryb sporządzania przez gminy wykazów noclegowni, schronisk lub innych placówek zapewniających miejsca noclegowe, mając na względzie ochronę przed bezdomnością osób eksmitowanych oraz sprawne prowadzenie egzekucji. Minister Sprawiedliwości będzie musiał wskazać, w jaki sposób będą musiały być sporządzane wykazy takich placówek, aby zapewnić sprawne przeprowadzenie egzekucji, co będzie z korzyścią dla wierzycieli, ale także zapewnić ochronę dłużników przed bezdomnością. Rozporządzenie powinno przewidywać, że wykaz taki będzie musiał zawierać przede wszystkim: oznaczenie gminy, adresu placówki, formy placówki, nazwy placówki, dane kontaktowe do placówki, liczbę miejsc w placówce, a także dane identyfikacyjne podmiotu prowadzącego placówkę.

5. Informacje dodatkowe

Projekt nie był poddawany formalnym konsultacjom społecznym.

Projekt nie zawiera przepisów określających zasady podejmowania, wykonywania lub zakończenia działalności gospodarczej. Wdrożenie projektowanych przepisów nie spowoduje wzrostu obciążeń administracyjnych mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców. Projekt ustawy będzie miał pozytywny wpływ na działalność przedsiębiorców, gdyż zwiększy ochronę konstytucyjnego prawa do własności. Projekt ustawy jest zgodny z przepisami ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1480, 1795, 1826).

Przedmiot projektu ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

Osiągnięcie celu ustawy nie jest możliwe za pomocą innych środków.

Projekt nie zawiera przepisów regulacyjnych i nie określa wymogów dotyczących świadczenia usług transgranicznych w rozumieniu ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 334, z 2025 r. poz. 619).

Projektowana ustawa nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia.

Projektowana ustawa nie zawiera przepisów technicznych i nie podlega notyfikacji zgodnie z przepisami 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).

DEKLAROWANE SKUTKI REGULACJI (DSR)
projektu ustawy

Informacja o projekcie

a) Tytuł projektu:

Projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw.

b) Przedstawiciel wnioskodawcy:

Ryszard Wilk

I. Część wstępna

[1] Zwięzły opis zidentyfikowanego problemu i proponowanych rozwiązań.

Celem projektu ustawy jest poprawa ochrony prawa własności do lokalu mieszkalnego, ograniczenie nadużywania praw przez lokatorów oraz ułatwienie wypowiedzenia umowy w przypadku zwłoki w zapłacie czynszu lub innych opłat, co w konsekwencji doprowadzi do zwiększenia podaży mieszkań na wynajem oraz spadku cen wynajmu.

1) Zmiany w uopl

A. Obecnie art. 6g uopl stanowi, że w okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną. Nie jest jednak w obecnym stanie prawnym uwzględniona sytuacja, która ma miejsce po wygaśnięciu okresu trwania najmu, a przed wydaniem wynajmującemu lokalu przez najemcę. Brak także wskazania wprost, że w razie zaniedbania tego obowiązku informacyjnego także korespondencja wysłana przez sąd lub komornika na ostatni adres będzie uznawana za doręczoną. Proponowane zmiany realnie uniemożliwią lub co najmniej w znacznym stopniu ograniczą nieuczciwym lokatorom stosowanie praktyk utrudniania prowadzenia przeciwko nim postępowań sądowych i egzekucyjnych, polegających na nieodbieraniu korespondencji poprzez rozszerzenie stosowania fikcji doręczenia korespondencji oraz jej konkretyzację.

B. Obecnie zgodnie z art. 8a ust. 1 uopl „właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia”. Definicja ustawowa właściciela została zawarta w art. 2 ust. 1 pkt 2 uopl, zgodnie z którym ilekroć w ustawie jest mowa o właścicielu „należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu”. Art. 8a ust. 1 uopl oraz pozostałe powiązane z nim ustępy tego artykułu dotyczy zatem wszystkich właścicieli, a nie tylko wskazanych w art. 8 właścicieli, którymi są jednostki samorządu terytorialnego. Projektodawcom wydaje się to niewłaściwe i wymagające zmian ustawowych. Zgodnie



z propozycją zawartą w art. 1 pkt 2 projektu ustawy art. 8a powinien dotyczyć jedynie właścicieli, o których mowa w art. 8, a więc jednostek samorządu terytorialnego.

C. Obecnie zgodnie z art. 11 ust. 1 uopl: „Jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2–5, art. 21 ust. 4–4b i 5 oraz art. 21a. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.”. Jedną z przyczyn określonych w ust. 2 w pkt 2 jest zwłoka „z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności”. Propozycja zmiany zawarta w art. 1 pkt 3 lit. a polega na przyspieszeniu oraz ułatwieniu możliwości wypowiedzenia stosunku prawnego przez właściciela, tak aby zwłoka dotyczyła co najmniej jednego pełnego okresu płatności, a nie jak dotychczas trzech.

D. Kolejną przyczyną, z powodu której właściciel może wypowiedzieć lokatorowi stosunek prawny jest opisany w art. 11 ust. 4 uopl zamiar zamieszkania przez właściciela w należącym do niego lokalu oraz powiązany z nim zamiar zamieszkania w lokalu właściciela jego pełnoletniego zstępnego, wstępnego lub osoby, wobec której właściciel ma obowiązek alimentacyjny wskazany w art. 11 ust. 7 uopl. Zgodnie z art. 11 ust. 4 uopl: „Nie później niż na pół roku naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, jeżeli lokatorowi przysługuje tytuł do lokalu, w którym może zamieszkać w warunkach takich, jakby otrzymał lokal zamienny, lub jeżeli właściciel dostarczy mu lokal zamienny. W lokalu zamiennym wysokość czynszu i opłat, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.”, natomiast art. 11 ust. 7 uopl wskazuje, że: „Przepisy ust. 4–6 stosuje się, jeżeli w lokalu właściciela ma zamieszkać jego pełnoletni zstępny, wstępny lub osoba, wobec której właściciel ma obowiązek alimentacyjny. Wypowiedzenie stosunku prawnego, pod rygorem nieważności, powinno wskazywać osobę mającą zamieszkać w lokalu właściciela.”. Przepisy te znacząco ograniczają prawo własności lokalu oraz prowadzą do zmniejszenia możliwości dysponowania własnym lokalem przez właściciela, osoby mu najbliższe lub wobec których ma on zobowiązania alimentacyjne. Propozycje zmian zawarte w art. 1 pkt 3 lit. b i e mają na celu połączenie obu ustępów oraz ułatwienie korzystania ze swojej własności w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.

E. Projekt ustawy w art. 1 pkt 3 lit. c, d i f zmierza do uchylenia przepisów zawartych w art. 11 ust. 5 i 6 w związku ze wskazanymi powyżej zmianami w art. 11 ust. 4 i 7 uopl. Art. 11 ust. 5 uopl dotyczy kwestii wypowiedzenia przez właściciela stosunku prawnego lokatorowi, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, a nie dostarcza mu lokalu zamiennego i lokatorowi nie przysługuje prawo do lokalu, o którym mowa w ust. 4, w terminie 3 lat naprzód. Według art. 11 ust. 6 uopl: „Jeżeli właściciel, który wypowiedział stosunek prawny na podstawie przepisu ust. 5, nie zamieszkał w swoim lokalu lub zaprzestał w nim zamieszkiwać przed upływem pół roku od ustania wypowiedzianego stosunku prawnego, lokator jest uprawniony, według swojego wyboru, bądź do powrotu do lokalu na dotychczasowych warunkach bądź do żądania od właściciela zapłaty różnicy w czynszu



i w opłatach, które płaci obecnie, w stosunku do tych, które płacił w ramach wypowiedzianego stosunku prawnego za okres jednego roku. Koszty przeprowadzki lokatora do lokalu ponosi właściciel. Właściciel jest nadto obowiązany do zapłaty lokatorowi kary ustawowej w wysokości 15% wartości odtworzeniowej lokalu.”. Przepisy te w sposób nadmiernie restrykcyjny ograniczają konstytucyjne prawo własności oraz prowadzą do zmniejszenia możliwości dysponowania własnym lokalem przez właściciela, przez co skutecznie zniechęcają do długoterminowego wynajmu mieszkań. Jest tak nawet biorąc pod uwagę, że zdanie trzecie w ust. 6 utraciło moc z dniem 18 lipca 2007 r. na podstawie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 lipca 2007 r. sygn. akt P 30/06¹. Proponowane usunięcie tych przepisów sprawi, że właściciel będzie miał gwarancję, że w przypadku nagłej konieczności skorzystania ze swojej własności przez samego siebie lub osoby mu najbliższe lub wobec których ma on zobowiązania alimentacyjne, będzie mógł do zrobić w przeciągu 6 miesięcy. Dodatkowo należy wskazać, że tak jak w przypadku pozostałych projektowanych zmian lokatorów dalej będą chronić bezwzględnie obowiązujące pozostałe przepisy uopl lub Kc wskazywane szczegółowo powyżej, a także przepisy zawartej z właścicielem umowy, które mogą być jeszcze bardziej korzystne dla lokatorów lub zawierać inne ograniczenia.

F. Zmiana w art. 11 w ust. 12 uopl jest konsekwencją uchylenia ust. 5, do którego się odnosi. W konsekwencji należy wszędzie tam gdzie jest mowa o ust. 5, wskazać ust. 4. Zmiana w ust. 4 nie będzie miała wpływu na osoby, o których mowa w ust. 12, gdyż nie zmieni się zakres ich ochrony. Nadal „jeżeli lokatorem, któremu właściciel wypowiada stosunek prawny [na podstawie ust. 4], jest osoba, której wiek w dniu otrzymania wypowiedzenia przekroczył 75 lat, a która po upływie terminu, [o którym mowa w ust. 4], nie będzie posiadała tytułu prawnego do innego lokalu, w którym może zamieszkać, ani nie ma osób, które zobowiązane są wobec niej do świadczeń alimentacyjnych”, to wypowiedzenie stanie się skuteczne „dopiero w chwili śmierci lokatora”. Nadal nie będzie się w takiej sytuacji stosować przepisów art. 691 § 1 i 2 Kc.

G. Obecne przepisy traktują jednakowo lokatorów, którzy nie mogą płacić, i tych, którzy nie chcą płacić. Nowy ust. 5a w art. 14 ma na celu wprowadzenie obowiązkowego braku orzeczenia przez Sąd uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec osób, które są w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności. Termin „zwłoka” w przeciwieństwie do „opóźnienie” wprowadza ocenę zawinienia, gdyż zwłoka jest zawsze zawiniona, a opóźnienie może być także niezawinione. Postulowana zmiana powinna skrócić postępowania o eksmisję średnio o 6–12 miesięcy, zmniejszyć liczbę wyroków z prawem do lokalu socjalnego o ok. 25–30% oraz zmniejszyć koszty gmin (mniej przypadków, gdzie trzeba latami czekać na lokal socjalny). Zachowana zostanie konstytucyjna zasada proporcjonalności z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Raport NIK z 2018 r.² wskazał, że „obowiązujący system przyznawania lokali socjalnych nie różnicuje sytuacji osób, które znalazły się w trudnej sytuacji życiowej z przyczyn niezależnych od siebie, i tych, które uparczywie uchylają się od obowiązków płatniczych.”.

¹ Dz.U. 2007 nr 128 poz. 902

² NIK, KAP.430.005.2017, str. 38

Związek Miast Polskich / Unia Metropolii Polskich wskazał³: „proponujemy zmianę art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez wprowadzenie możliwości odmowy przyznania prawa do lokalu socjalnego osobom, które uporczywie uchylają się od obowiązku zapłaty czynszu.”. Samorządy argumentowały, że gminy ponoszą koszty lokali dla osób, które celowo przestały płacić, bo wiedzą, że eksmisja i tak nie nastąpi. Z kolei Krajowa Rada Komornicza w stanowisku 12/2021 wskazała, że „zasadne byłoby rozważenie wprowadzenia do ustawy o ochronie praw lokatorów kryterium oceny winy dłużnika przy orzekaniu prawa do lokalu socjalnego.”.

Zmiana w art. 17 w ust. 1 uopl polega na dodaniu kolejnego przypadku, w którym nie stosuje się art. 14 i art. 16 tej ustawy. Obecnie nie stosuje się ich, gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie, wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku oraz zajęcie lokalu bez tytułu prawnego. Według projektodawców należy także uwzględnić zajęcie lokalu na podstawie umowy najmu, która wygasła na skutek upływu okresu na jaki była zawarta i od jej wygaśnięcia upłynął okres nie krótszy niż 3 miesiące. Zmiana w art. 17 w ust. 1a uopl jest konsekwencją zmian w ust. 1. Sąd będzie mógł orzec o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec osoby, która zajęła lokal bez tytułu prawnego, a także wobec osoby, która zajęła lokal na podstawie umowy najmu, która wygasła na skutek upływu okresu na jaki była zawarta i od jej wygaśnięcia upłynął okres nie krótszy niż 3 miesiące, jeżeli przyznanie tego uprawnienia byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione. Zmiany te wpisują się w próbę ograniczenia zakresu prawa do lokalu socjalnego, które powinno służyć osobom znajdującym się w naprawdę szczególnie trudnych sytuacjach, a nie tzw. „dzikim lokatorom”, czy też osobom, które przestają płacić czynsz, mimo że mają na to środki.

Zmiana w art. 25d w pkt 1 uopl jest konsekwencją zmian w przywoływanym wyżej art. 17 ust. 1 tej ustawy.

2) Zmiany w Kpc

Podstawową proponowaną zmianą w Kpc jest znacząca korekta art. 1046 § 5¹, tak aby uelastyczyć postępowania komornicze dotycząc egzekucji obowiązku wydania lokalu. Obecnie zgodnie z tym przepisem, jeżeli dłużnikowi nie przysługuje prawo do tymczasowego pomieszczenia, komornik usunie dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, wskazanej na wniosek komornika przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Proponuje się, aby to wskazanie nie następowało już „na wniosek komornika” przez gminę właściwą. Komornik usuwałby dłużnika do jednego z miejsc znajdujących się w wykazie takich miejsc prowadzonych przez gminę. W pierwszym kroku gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, a w drugim kroku (w dodawanym zdaniu drugim), jeżeli nie będzie możliwości usunięcia dłużnika do jednego z miejsc z wykazu prowadzonego przez taką gminę właściwą, to komornik będzie mógł usunąć dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki, znajdującej się w wykazie prowadzonym przez inną gminę, ale znajdującą się na obszarze tego samego województwa.

³ ZMP, stanowisko z 15.09.2021 r.)

Proponuje się także, aby dopisać zdanie trzecie, zgodnie z którym Minister Sprawiedliwości określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy tryb sporządzania przez gminy wykazów noclegowni, schronisk lub innych placówek zapewniających miejsca noclegowe, mając na względzie ochronę przed bezdomnością osób eksmitowanych oraz sprawne prowadzenie egzekucji. Ze zmianami w § 5¹ bezpośrednio powiązana jest zmiana w § 4, zgodnie z którym, jeżeli dłużnikowi nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może zamieszkać, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, na wniosek komornika, wskaże dłużnikowi tymczasowe pomieszczenie z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to przypadków, o których mowa w §5¹.

B. Dodanie w art. 1046 Kpc po § 12 § 13 ma na celu wskazanie, że w sprawach prowadzonych na podstawie art. 1046 (m.in. wezwanie dłużnika przez komornika sądu, w którego okręgu nieruchomość się znajduje do dobrowolnego wydania nieruchomości w wyznaczonym stosownie do okoliczności terminie), do korespondencji wysłanej dłużnikowi przez komornika stosuje się odpowiednio, przywoływany już powyżej art. 6g uopl, przy czym to wierzyciel będzie miał obowiązek wskazać komornikowi ostatni adres zamieszkania dłużnika w rozumieniu tego przepisu uopl.

3) Zmiany w Kk

A. Dodanie w art. 191 po § 1a § 1b, zgodnie z którym nie będzie stanowić przestępstwa zachowanie właściciela lokalu polegające na powstrzymywaniu się od opłacania opłat związanych z korzystaniem z lokalu lub dostarczeniem do niego mediów, w sytuacji, gdy z lokalu korzysta osoba nieposiadająca do niego tytułu prawnego, która tych opłat nie ponosi. Dodanie § 1b ma na celu wyraźne wskazanie, że powstrzymywanie się przez właściciela od opłacania opłat związanych z korzystaniem z lokalu lub dostarczaniem do niego mediów, gdy z lokalu korzysta osoba nieposiadająca do niego tytułu prawnego, która nie ponosi takich opłat, nie będzie przestępstwem i nie będzie uznawane za utrudnianie korzystania z zajmowanego lokalu mieszkalnego. Celem jest uwolnienie właścicieli od obowiązku utrzymywania nieuczciwych najemców przez wprowadzenie uprawnienia do zaniechania opłacania rachunków za media w sytuacji, gdy najemca również ich nie opłaca.

B. Wprowadzenie regulacji, zgodnie z którą nie będzie stanowić naruszenia miru domowego wejście do domu, mieszkania, lokalu, pomieszczenia lub ogrodzonego terenu przez właściciela lub osobę przez niego upoważnioną, jeżeli są one zajmowane przez osobę nieposiadającą do tego tytułu prawnego. Prawo nie powinno dyskryminować zatroskanych o los swojej własności właścicieli i w sposób nadmierny chronić nieuczciwych lokatorów, którzy nie mają żadnego tytułu prawnego do zajmowania domu, mieszkania, lokalu, pomieszczenia albo ogrodzonego terenu.

Proponowane zmiany doprowadzą do pozytywnych skutków na rynku nieruchomości na wynajem w Polsce. Dojdzie do uproszczenia relacji najemca – wynajmujący, zwiększenia podaży lokali na rynku najmu, przywrócenia rynkowej równowagi i stabilności, redukcji biurokracji oraz sporów sądowych, a także ograniczenia nadmiernej interwencji państwa w stosunki cywilnoprawne. Zwiększonej ochronie podlegać będzie konstytucyjne prawo własności, a skutki zmian odczują potencjalni najemcy. Większe bezpieczeństwo prawne

właścicieli spowoduje, że chętniej będą nawiązywać stosunki prawne z lokatorami, co do których nie będzie już zachodziła tak duża obawa nadużywania przez nich praw lokatorskich. Wpłyne to pozytywnie na większą liczbę lokali mieszkalnych dostępnych do wynajęcia, a przez to na spadek cen czynszów. Projekt ustawy wpisuje się także w trend deregulacyjny poprzez zmniejszenie obowiązków ciążących na właścicielach lokali mieszkalnych.

[2] Czy były rozważane rozwiązania alternatywne?

- **Nie**

Nie rozważano. Nie ma możliwości podjęcia alternatywnych, w stosunku do projektowanej ustawy, środków umożliwiających osiągnięcie zamierzonego celu.

II. Wymogi określone w art. 34 ust. 2 pkt 3–5 regulaminu Sejmu

[3] Jakie są przewidywane skutki prawne projektowanych rozwiązań?

1) Art. 1 projektu ustawy

Proponowane **zmiany w uopl** polegają na:

- a) zmianie w art. 6g (pkt 1) poprzez zastąpienie obecnego brzmienia:

„Art. 6g. W okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniechania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.”,

brzmieniem:

„Art. 6g. W okresie trwania najmu, a także w okresie po jego wygaśnięciu a przed wydaniem wynajmującemu lokalu przez najemcę, strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniechania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną. Dotyczy to również korespondencji wysłanej w tym okresie na ten adres przez sąd lub komornika.”;

- b) zmianie w art. 8a ust. 1 uopl (pkt 2) poprzez zastąpienie obecnego brzmienia:

„1. Właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.”,

brzmieniem:

„1. Właściciel, o którym mowa w art. 8, może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.”;



c) zmianie w art. 11 ust. 2 pkt 2 uopl (pkt 3 lit. a) poprzez zastąpienie obecnego brzmienia:

„2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub”;

brzmieniem:

„2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za jeden pełen okres płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub”;

d) zmianie w art. 11 ust. 4 uopl (pkt 3 lit. b) poprzez zastąpienie obecnego brzmienia:

„4. Nie później niż na pół roku naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, jeżeli lokatorowi przysługuje tytuł do lokalu, w którym może zamieszkać w warunkach takich, jakby otrzymał lokal zamienny, lub jeżeli właściciel dostarczy mu lokal zamienny. W lokalu zamiennym wysokość czynszu i opłat, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.”;

brzmieniem:

„4. Nie później niż na pół roku naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu lub jeżeli w tym lokalu ma zamieszkać jego pełnoletni zstępny, wstępny lub osoba, wobec której właściciel ma obowiązek alimentacyjny.”;

e) uchyleniu w art. 11 ust. 5, ust. 6 i ust. 7 uopl (pkt 3 lit. c-e) w brzmieniu:

„5. Nie później niż na 3 lata naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny lokatorowi, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, a nie dostarcza mu lokalu zamiennego i lokatorowi nie przysługuje prawo do lokalu, o którym mowa w ust. 4.

6. Jeżeli właściciel, który wypowiedział stosunek prawny na podstawie przepisu ust. 5, nie zamieszkał w swoim lokalu lub zaprzestał w nim zamieszkiwać przed upływem pół roku od ustania wypowiedzianego stosunku prawnego, lokator jest uprawniony, według swojego wyboru, bądź do powrotu do lokalu na dotychczasowych warunkach bądź do żądania od właściciela zapłaty różnicy w czynszu i w opłatach, które płaci obecnie, w stosunku do tych, które płacił w ramach wypowiedzianego stosunku prawnego za okres jednego roku. Koszty

przeprowadzki lokatora do lokalu ponosi właściciel. Właściciel jest nadto obowiązany do zapłaty lokatorowi kary ustawowej w wysokości 15% wartości odtworzeniowej lokalu.

7. Przepisy ust. 4–6 stosuje się, jeżeli w lokalu właściciela ma zamieszkać jego pełnoletni zstępny, wstępny lub osoba, wobec której właściciel ma obowiązek alimentacyjny. Wypowiedzenie stosunku prawnego, pod rygorem nieważności, powinno wskazywać osobę mającą zamieszkać w lokalu właściciela.

f) zmianie w art. 11 ust. 12 uopl (pkt 3 lit f) poprzez zastąpienie obecnego brzmienia:

„12. Jeżeli lokatorem, któremu właściciel wypowiada stosunek prawny na podstawie ust. 5, jest osoba, której wiek w dniu otrzymania wypowiedzenia przekroczył 75 lat, a która po upływie terminu, o którym mowa w ust. 5, nie będzie posiadała tytułu prawnego do innego lokalu, w którym może zamieszkać, ani nie ma osób, które zobowiązane są wobec niej do świadczeń alimentacyjnych, wypowiedzenie staje się skuteczne dopiero w chwili śmierci lokatora; przepisów art. 691 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego nie stosuje się.”,

brzmieniem:

„12. Jeżeli lokatorem, któremu właściciel wypowiada stosunek prawny na podstawie ust. 4, jest osoba, której wiek w dniu otrzymania wypowiedzenia przekroczył 75 lat, a która po upływie terminu, o którym mowa w ust. 4, nie będzie posiadała tytułu prawnego do innego lokalu, w którym może zamieszkać, ani nie ma osób, które zobowiązane są wobec niej do świadczeń alimentacyjnych, wypowiedzenie staje się skuteczne dopiero w chwili śmierci lokatora; przepisów art. 691 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego nie stosuje się.”;

g) dodaniu w art. 14 po ust. 5 ust. 5a (pkt 4) w brzmieniu:

„5a. Sąd orzeka o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec osób, które są w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności.”;

h) zmianie w art. 17 ust. 1 uopl (pkt 5 lit a) poprzez zastąpienie obecnego brzmienia:

„1. Przepisów art. 14 i art. 16 nie stosuje się, gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku albo gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego.”,

brzmieniem:

„1. Przepisów art. 14 i art. 16 nie stosuje się, gdy powodem opróżnienia lokalu jest:

- 1) stosowanie przemocy w rodzinie,
- 2) wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
- 3) niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku,
- 4) zajęcie lokalu bez tytułu prawnego,

5) zajęcie lokalu na podstawie umowy najmu, która wygasła na skutek upływu okresu na jaki była zawarta i od jej wygaśnięcia upłynął okres nie krótszy niż 3 miesiące.”;

i) zmianie w art. 17 ust. 1a uopl (pkt 5 lit b) poprzez zastąpienie obecnego brzmienia:

„1a. Sąd może orzec o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec osoby, która dokonała zajęcia lokalu bez tytułu prawnego, jeżeli przyznanie tego uprawnienia byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.”,

brzmieniem:

„1a. Sąd może orzec o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec osoby, o której mowa w ust. 1 pkt 4 i 5, jeżeli przyznanie tego uprawnienia byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.”;

j) zmianie w art. 25d w pkt 1 (pkt 6) poprzez zastąpienie obecnego brzmienia:

„1) z tytułu wykonawczego wynika, że nakazanie opróżnienia lokalu zostało orzeczone z powodu stosowania przemocy w rodzinie lub z powodu rażącego lub uporczywego wykraczania przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, albo że dłużnik dokonał zajęcia opróżnionego lokalu bez tytułu prawnego”;

brzmieniem:

„1) z tytułu wykonawczego wynika, że nakazanie opróżnienia lokalu zostało orzeczone z któregośkolwiek z powodów, o których mowa w art. 17 ust. 1;”.

2) Art. 2 projektu ustawy

Proponowane **zmiany w Kpc** polegają na:

a) zmianie w art. 1046 w § 4 w zdaniu drugim (pkt 1) poprzez zastąpienie obecnego brzmienia:

„Jeżeli dłużnikowi nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może zamieszkać, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, na wniosek komornika, wskaże dłużnikowi tymczasowe pomieszczenie.”,

brzmieniem:

„Jeżeli dłużnikowi nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może zamieszkać, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, na wniosek komornika, wskaże dłużnikowi tymczasowe pomieszczenie, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to przypadków, o których mowa w §5¹.”;

b) zmianie w art. 1046 w § 5¹ (pkt 2) poprzez zastąpienie obecnego brzmienia:

„§ 5¹. Jeżeli dłużnikowi nie przysługuje prawo do tymczasowego pomieszczenia, komornik usunie dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca



noclegowe, wskazanej na wniosek komornika przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.”,

brzmieniem:

„§ 5¹. Jeżeli dłużnikowi nie przysługuje prawo do tymczasowego pomieszczenia, komornik usunie dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, znajdujących się w wykazie takich miejsc prowadzonych przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. W razie braku możliwości usunięcia dłużnika do jednego z miejsc z wykazu prowadzonego przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu komornik może usunąć dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki, znajdującej się w wykazie takich miejsc prowadzonym przez inną gminę na obszarze tego samego województwa. Minister Sprawiedliwości określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy tryb sporządzania przez gminy wykazów noclegowni, schronisk lub innych placówek zapewniających miejsca noclegowe, mając na względzie ochronę przed bezdomnością osób eksmitowanych oraz sprawne prowadzenie egzekucji.”;

c) dodaniu w art. 1046 po § 12 § 13 (pkt 3) w brzmieniu:

„§ 13. W sprawach prowadzonych na podstawie niniejszego artykułu, do korespondencji wysłanej dłużnikowi przez komornika stosuje się odpowiednio art. 6g ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 oraz z 2026 r. poz. ...), przy czym wierzyciel ma obowiązek wskazać komornikowi ostatni adres zamieszkania dłużnika w rozumieniu przywołanego przepisu.”.

3) Art. 3 projektu ustawy

Proponowane **zmiany w Kk** polegają na:

a) dodaniu w art. 191 po § 1a § 1b (pkt 1) w brzmieniu:

„§ 1b. Nie stanowi przestępstwa zachowanie właściciela lokalu polegające na powstrzymywaniu się od opłacania opłat związanych z korzystaniem z lokalu lub dostarczeniem do niego mediów, w sytuacji, gdy z lokalu korzysta osoba nieposiadająca do niego tytułu prawnego, która tych opłat nie ponosi.”;

b) dodaniu w art. 193 po § 1 § 1a (pkt 2) w brzmieniu:

„§ 1a. Nie popełnia przestępstwa określonego w § 1 właściciel domu, mieszkania, lokalu, pomieszczenia albo ogrodzonego terenu lub osoba przez niego upoważniona, jeżeli są one zajmowane przez osobę nieposiadającą do tego tytułu prawnego.”.

Projekt ustawy określa w art. 4, że ustawa wejdzie w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

Projektowane rozwiązania są spójne z dotychczasowymi regulacjami pod kątem systemowym i terminologicznym. Projektowane rozwiązania są zgodne z Konstytucją RP, w tym z konstytucyjnym standardem ochrony wolności i praw. Przedmiot projektu ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

[4] Jakie są przewidywane skutki społeczne projektowanych rozwiązań?

Projekt ustawy wywoła pozytywne skutki społeczne, zwłaszcza na rynku nieruchomości na wynajem w Polsce. Poprawa ochrony konstytucyjnego prawa własności, w tym przypadku prawa własności do lokalu mieszkalnego, ograniczenie nadużywania swoich praw przez lokatorów oraz ułatwienie wypowiedzenia umowy w przypadku zwłoki w zapłacie czynszu lub innych opłat doprowadzi w konsekwencji do zwiększenia podaży mieszkań na wynajem oraz spadku cen wynajmu. Obecne procedury dają także większe podstawy do sporów sądowych, przez co jeszcze bardziej obciążone są sądy powszechne, które mają coraz większe problemy z szybkim i sprawiedliwym rozstrzygnięciem sporów. Dodatkowo należy wskazać, że korzystne społecznie będzie ukrócenie sytuacji, w których chroniące docelowo najsłabszych przepisy są wykorzystywane przez osoby, które nie chcą uczciwie płacić za wynajmowane mieszkania. Projekt ustawy przyniesie także korzystne skutki społeczne w zakresie zwiększenia możliwości dysponowania własnym lokalem przez właściciela, osoby mu najbliższe lub wobec których ma on zobowiązania alimentacyjne, gdy muszą oni zamieszkać w wynajmowanym dotychczas przez lokatora mieszkaniu. Proponowane zmiany doprowadzą także do uproszczenia relacji najemca – wynajmujący, przywrócenia rynkowej równowagi i stabilności, redukcji biurokracji, a także ograniczenia nadmiernej interwencji państwa w stosunki cywilnoprawne. Zwiększonej ochronie podlegać będzie konstytucyjne prawo własności, a skutki zmian odczują także potencjalni najemcy. Większe bezpieczeństwo prawne właścicieli spowoduje bowiem, że chętniej będą nawiązywać stosunki prawne z lokatorami, co do których nie będzie już zachodziła tak duża jak obecnie obawa nadużywania przez nich praw lokatorskich. Wpłynie to pozytywnie na większą liczbę lokali mieszkalnych dostępnych do wynajęcia, a przez to na spadek cen czynszów. Poprawa sytuacji na rynku nieruchomości wpłynie także pozytywnie na sytuację demograficzną w Polsce, gdyż jednym z częstych powodów nieposiadania potomstwa lub niechęci do powiększenia rodziny jest brak możliwości taniego wynajmu mieszkania.

[5] Jakie są przewidywane skutki gospodarcze projektowanych rozwiązań?

Projekt wywoła pozytywne skutki gospodarcze. Wpisuje się w trend deregulacyjny poprzez zmniejszenie obowiązków ciążących na właścicielach lokali mieszkalnych, którymi są także polscy przedsiębiorcy. Przywrócenie rynkowej równowagi i stabilności, redukcja biurokracji oraz ograniczenie nadmiernej interwencji państwa w stosunki cywilnoprawne spowoduje w konsekwencji zwiększenie dynamiki na rynku nieruchomości w Polsce, co przełoży się na zwiększenie podaży mieszkań na wynajem oraz spadek cen wynajmu. Mniejsze ograniczenia w dysponowaniu lokalem, sprawowaniu władztwa nad lokalem oraz ustalaniu zasad rachunku ekonomicznego przez właścicieli spowodują, że będą oni mogli bardziej elastycznie reagować na zmiany na rynku, które są od nich niezależne. Poprawa sytuacji na rynku nieruchomości wpłynie także pozytywnie na inne aspekty życia gospodarczego w Polsce poprzez zwiększenie ochrony konstytucyjnego prawa do własności.

[6] Jakie są przewidywane skutki finansowe projektowanych rozwiązań, w szczególności wpływ na sektor finansów publicznych, w tym na budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego?

Projekt ustawy nie wywoła bezpośrednich skutków finansowych dla budżetu państwa lub budżetów jednostek samorządu terytorialnego. Poprawa sytuacji na rynku nieruchomości może pośrednio pozytywnie wpłynąć na stan finansów publicznych poprzez zwiększenie wpływów podatkowych.

[7] Wykaz źródeł finansowania, jeśli projekt ustawy pociąga za sobą obciążenie budżetu państwa lub budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

Nie dotyczy.

[8] Czy projekt ustawy podlega procedurze notyfikacyjnej?

- **Nie**

III. Wymogi określone w art. 34 ust. 2a i 2b regulaminu Sejmu

[9] Czy projekt ustawy zawiera przepisy określające zasady podejmowania, wykonywania lub zakończenia działalności gospodarczej (art. 34 ust. 2a regulaminu Sejmu)?

- **Nie**

[10] Czy wdrożenie projektowanych przepisów spowoduje obciążenia administracyjne mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców (art. 34 ust. 2a regulaminu Sejmu)?

- **Nie**

[11] Czy projekt ustawy zawiera przepisy regulacyjne lub określa wymogi dotyczące świadczenia usług transgranicznych w rozumieniu ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (art. 34 ust. 2b regulaminu Sejmu)?

- **Nie**

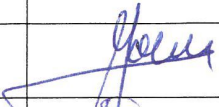
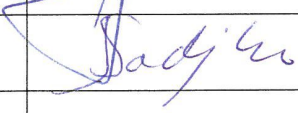


Popieram projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw.

Lp.	Imię i nazwisko	Podpis	Nr legitymacji poselskiej
1.	Konrad Berkowicz		16
2.	Karina Anna Bosak		32
3.	Krzysztof Bosak		33
4.	Bronisław Foltyn		80
5.	Sławomir Mentzen		241
6.	Krzysztof Mulawa		254
7.	Bartłomiej Pejo		285
8.	Grzegorz Adam Płaczek		296
9.	Michał Połuboczek		490
10.	Krzysztof Szymański		485
11.	Krzysztof Tuduj		397
12.	Witold Tumanowicz		399
13.	Michał Wawer		412
14.	Ryszard Wilk		422
15.	Przemysław Wipler		424
16.	Andrzej Tomasz Zapałowski		443



Popieram projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw.

Lp.	Imię i nazwisko	Podpis	Nr legitymacji poselskiej
1.	Krzysztof Joludich		139
2.	Jaworski Sędryko		321
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			
16.			
17.			
18.			
19.			
20.			