

## 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, do których tytuł prawny posiada najemca lub osoba ubiegająca się o lokal mieszkalny z mieszkaniowego zasobu gminy lub członek 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 2026 r. poz. 232) 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 wzbogacania się najemców. Dlatego też należy wprowadzić przepis, zgodnie z którym w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu naliczanego dla danego lokalu według stawki ustalonej na podstawie art. 7 ust. 1, obowiązującej w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

### **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 obciążenia go kosztami poniesionymi przez właściciela lokalu w związku z nieudostępnieniem lokalu. 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 zagrażającą 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 używania lokalu w sposób zagrażający bezpieczeństwu sanitarnemu lub przeciwpożarowemu budynku, właściciel lokalu lub zarządca budynku ma prawo żądać udostępnienia lokalu w celu usunięcia zagrożenia. 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, właścicielowi lokalu przysługuje od tych osób zwrot kosztów, jakimi został obciążony z tego powodu. 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**

W celu dostosowania oraz ujednolicenia używanej w przepisach odrębnej ustawy terminologii, wprowadzona została zmiana w art. 17 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w zakresie zastąpienia wyrazów „w rodzinie” wyrazem „domowej”. Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy domowej (Dz.U. z 2024 r. poz. 1673, z późn. zm.), która zastąpiła ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie, wprowadziła pojęcie „przemocy domowej” zamiast używanego poprzednio określenia „przemocy w rodzinie”.

### **Art. 1 pkt 7 projektu ustawy**

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

W projekcie proponuje się, że w przypadku śmierci najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, gmina będzie występowała do osób, które wstąpiły w stosunek najmu lokalu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, z pisemnym żądaniem złożenia w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania żądania gminy deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres jednego roku kalendarzowego poprzedzającego rok złożenia deklaracji oraz oświadczenia w przedmiocie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu lub domu jednorodzinnego, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości. W sprawie wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego stosować się będzie odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych. Ponadto deklarację oraz

oświadczenie, o których mowa powyżej, składane będą pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

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.

Jeżeli osoba, która wstąpiła w stosunek najmu lokalu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, nie złoży w terminie deklaracji, o której mowa w ust. 1, lub złoży ją niezgodną z prawdą, gmina będzie mogła wypowiedzieć dotychczasowy czynsz i podwyższyć go do kwoty odpowiadającej 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

Ponadto, jeżeli osoba, która wstąpiła w stosunek najmu lokalu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, nie złoży w terminie oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, lub złoży je niezgodne z prawdą lub posiada prawo własności lub spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w którym może zamieszkać, gmina wypowie umowę najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Warto podkreślić, że wstąpienie w najem nie jest sytuacją codzienną oraz jest konsekwencją śmierci osoby bliskiej, a zatem następuje równocześnie z żałobą i koniecznością załatwienia przez osoby bliskie szeregu spraw urzędowych związanych z pogrzebem najemcy. Co więcej wstępującymi w najem niejednokrotnie są osoby niepełnoletnie, niepełnosprawne fizycznie lub umysłowo, jak również w podeszłym wieku. Tym samym gmina, wypowiadając umowę najmu z powodu niezłożenia oświadczenia w przedmiocie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu lub domu jednorodzinnego, powinna wziąć pod uwagę zgłoszone przez osobę uprawnioną przyczyny niezłożenia tego dokumentu w terminie i w uzasadnionym przypadku przywrócić termin do dokonania tej czynności.

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.

#### **Art. 1 pkt 8 projektu ustawy**

Przewiduje się zmianę art. 20 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez uchylenie ust. 2a-2d. Przepisy te regulują obecnie kwestię najmu lokali, których gmina nie jest właścicielem, ale wynajmuje je z prawem do dalszego podnajmowania. Projektodawca zdecydował o potrzebie szerszego uregulowania tych kwestii w nowym rozdziale, dotyczącym zasobu uzupełniającego gminy. Zmiany te zostały omówione w części uzasadnienia do pkt 13.

#### **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**

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 oddanie w najem lub podnajem 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) 65% w gospodarstwie jednoosobowym albo
- 2) 55% w gospodarstwie dwuosobowym albo
- 3) 50% w gospodarstwie trzyosobowym 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.

Jednocześnie w projektowanym ust. 7 zastrzeżone zostało, że wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, o której mowa w ust. 6, nie może być niższa niż:

- 1) wysokość minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2024 r. poz. 1773), w gospodarstwie jednoosobowym albo
- 2) dwukrotność wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, w gospodarstwie dwuosobowym.

Ponadto w projektowanym ust. 8 przewidziano, że kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu, o których mowa w ust. 3 pkt 3, 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 w przedmiocie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu (oraz - zgodnie z projektem - „domu jednorodzinne”), 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 w przedmiocie posiadania 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 w przedmiocie posiadania 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 w przedmiocie posiadania 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 lokali lub domów jednorodzinnych, położonych w tej samej lub pobliskiej miejscowości, do których tytuł prawny posiadają te osoby. 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. Dodatkowo, w celu ujednolicenia terminologii używanej w ustawie o ochronie praw lokatorów oraz wyeliminowania wątpliwości interpretacyjnych, warunek w postaci możliwości używania lokalu zastąpiono warunkiem możliwości zamieszkania w lokalu (lub domu jednorodzinnym).

#### **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 przez gminę zawarcia umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu. Dodatkową przesłanką będzie niezłożenie oświadczenia w przedmiocie posiadania 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. Ponadto złożenie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, oświadczenia w przedmiocie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu lub domu jednorodzinnego, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, niezgodnych z prawdą również będzie podstawą do odmowy zawarcia umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu. 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 dotychczasową, wiążącą ją umowę najmu lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego. 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 w przedmiocie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu lub domu jednorodzinnego, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości lub przedstawienie tego oświadczenia niezgodnego z prawdą.

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 lub złożenia go niezgodnego z prawdą.

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 najemca

otrzymuje dodatek mieszkaniowy lub jeżeli w skład gospodarstwa domowego będą wchodzić wyłącznie osoby:

- 1) którym przysługuje renta z tytułu niezdolności do pracy lub
- 2) które w roku poprzedzającym 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 ukończonych 18 lat.

O spełnieniu przesłanki niedokonywania weryfikacji wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy, o której mowa w ust. 1 pkt 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. 6 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. 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 (podobnie jak obecnie) do 8% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

W przypadku nieudostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w deklaracji, gmina będzie mogła podwyższyć czynsz (podobnie jak obecnie) do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

W przypadku złożenia deklaracji po upływie terminu, o którym mowa w ust. 2, lub udostępnienia dokumentów, o których mowa w ust. 5, po upływie wyznaczonego przez gminę terminu, przepisy ust. 9-19 stosować się będzie odpowiednio.

Zmiana w art. 21c ust. 5 ustawy (projektowany ust. 9 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

kalendaryzowego poprzedzającego rok złożenia deklaracji w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego będzie wyższy niż:

- 1) 65% w gospodarstwie jednoosobowym, albo
- 2) 55% w gospodarstwie dwuosobowym albo
- 3) 50% w gospodarstwie trzyosobowym 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. 10 proponuje się, aby na potrzeby ustalenia progów dochodowych rada gminy, w drodze uchwały, mogła podwyższyć progi dochodowe, o których mowa w ust. 9, jednak nie więcej niż o 40 punktów procentowych przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w danym województwie.

W przypadku, gdy ustalona zgodnie z ust. 9, wysokość czynszu będzie przekraczać w skali roku 8% wartości odtworzeniowej danego lokalu, czynsz ten ustalać się będzie w wysokości odpowiadającej w skali roku 8% tej wartości odtworzeniowej (projektowany ust. 11).

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. 12), że gmina będzie mogła nie wypowiadać najemcy dotychczasowej wysokości czynszu zgodnie z ust. 9, jeżeli ustalona w oparciu o ten przepis wysokość czynszu stanowić będzie mniej niż 105% dotychczasowej wysokości czynszu, co ma pozwolić na odstępnie 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. 9 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. 9 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. 13).

W projektowanym ust. 14 przewidziano, że w przypadku gdy po ustaleniu wysokości czynszu zgodnie z ust. 9, 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, o których mowa w ust. 9 pkt 1-3, 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. 7, 9 i 14. 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. 16), 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. 9, 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 przeniesieniu przez najemcę na gminę prawa własności innego lokalu lub spółdzielczego prawa do lokalu, w umowie tej strony będą mogły 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 woli stron. Wyłączając gospodarstwo domowe najemcy z dokonywania weryfikacji, o której mowa w art. 21c, w umowie najmu określony zostanie czas trwania tego wyłączenia albo wskazane będzie, że wyłączenie będzie trwało przez cały okres istnienia danego stosunku najmu.

### **Art. 1 pkt 13 projektu ustawy**

Proponuje się dodanie rozdziału wprowadzającego do instrumentów polityki mieszkaniowej nowy rodzaj zasobu mieszkaniowego pod nazwą: „zasób uzupełniający gminy”. Zasób ten bazować będzie na lokalach mieszkalnych, które znajdują się w posiadaniu gminy na podstawie umowy dzierżawy lub najmu z prawem do dalszego podnajmowania oraz lokalach wydzielonych z gminnego zasobu mieszkaniowego (max. 20% lokali w danym budynku). U podstaw inicjatywy legislacyjnej w tym zakresie leżą zdefiniowane przez projektodawcę bariery, jakie przy tak pozyskiwanych lokalach nakłada na gminę konieczność stosowania do ich najmu przepisów o mieszkaniowym zasobie gminy oraz potrzeba stworzenia dla gmin instrumentu realizacji polityki mieszkaniowej wychodzącego poza ramy zasobu komunalnego.

W art. 21e proponuje się, aby zasób uzupełniający gminy tworzyły lokale dzierżawione przez gminę celem ich dalszego wynajmowania, przy czym przesądza się też, że pod pojęciem dzierżawy rozumiana będzie również zawarta z gminą umowa najmu z prawem do dalszego podnajmowania. Konieczność wydzielenia tego typu lokali do odrębnego zasobu niż mieszkaniowy zasób gminy wynika przede wszystkim z konieczności odejścia od przypisanego do mieszkaniowego zasobu gminy obowiązku zawierania umowy z najemcą wyłącznie na czas nieoznaczony. Wobec faktu, że właściciel dzierżawionego lokalu ma w każdej chwili prawo do wypowiedzenia gminie umowy tej dzierżawy (zawartej na czas nieoznaczony) lub zawarcia jej na czas oznaczony, obowiązek zawierania przez gminę umowy z lokatorem na czas nieoznaczony mógł prowadzić do konfliktu praw właściciela lokalu i lokatora w przypadku rozwiązywania umowy dzierżawy. Z tego też względu, w dodawanym art. 21h przesądza się, że umowę najmu z lokatorami takich lokali gmina zawierać będzie na czas oznaczony, nie

dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż czas obowiązywania umowy dzierżawy, jeżeli umowę tę zawarto na czas oznaczony.

W art. 21f proponuje się, aby do zasobu uzupełniającego gminy, gmina mogła także wydzielić część nowo wybudowanych lokali mieszkalnych lub wyremontowanych pustostanów, których jest właścicielem, a także należące do niej lokale o stosunkowo dużej powierzchni. Cel tego rozwiązania zostanie szerzej omówiony nieco dalej, przy okazji opisywania warunków wyboru najemców lokali znajdujących się w zasobie uzupełniającym gminy oraz sposobu ustalania czynszu. W tym miejscu wyjaśnienia wymaga jednak sama procedura wydziałania, dla której proponuje się formę zarządzenia organu wykonawczego gminy oraz limit 20% lokali mieszkalnych znajdujących się w danym budynku w przypadku, gdy wydzielenie dotyczy lokali nowo wybudowanych lub remontowanych. Forma zarządzenia przyjęta została jako najbardziej elastyczna dla gminy przy jednoczesnej konieczności zachowania decyzyjności właściciela publicznego wyrażonej w sposób formalnoprawny i umożliwiający badanie jej poprawności. Limit służyć ma natomiast zachowaniu wyraźnie dominującej struktury mieszkaniowego zasobu gminy w budynkach, w których dojdzie do wydziałania, jako struktury nadal podstawowej dla prowadzenia przez gminy polityki mieszkaniowej.

W art. 21g proponuje się wprowadzenie podstawy prawnej do wydania przez gminę uchwały, regulującej zasady wyboru najemców lokali wchodzących w skład zasobu uzupełniającego gminy. Zakres uchwały jest zbliżony do zakresu uchwały regulującej zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy, z tym że pomija elementy, które nie mają odniesienia dla lokali, których gmina nie jest właścicielem. Wydanie osobnej uchwały pozwoli gminom ustalić kryteria dochodowe dla najemców na poziomie wyższym niż w mieszkaniowym zasobie, a tym samym dostosowanym do wyższych stawek czynszu jakich wprowadzenie wynika chociażby z kosztów czynszu dzierżawnego płaconego przez gminę właścicielowi. W ust. 2 przewidziano także możliwość wprowadzenia kryterium zamiennego do dochodu, którego spełnienie przez najemcę będzie pozwalało wstąpić w stosunek najmu niezależnie od uzyskiwanego dochodu. Jako przykład i cel wprowadzenia takiego kryterium można przedstawić tu np. kryterium dotyczące wykonywania określonego zawodu o istotnym znaczeniu dla lokalnej społeczności. Dzięki takiemu rozwiązaniu gmina będzie mogła zaoferować najem w zasobie uzupełniającym gminy np. lekarzowi, którego dochód będzie wprawdzie wyższy od kryterium dochodowego, ale którego praca na rzecz mieszkańców uzasadnia zamieszkiwanie w zasobie zarządzanym przez gminę.

W art. 21i wprowadza się regulację dotyczącą sposobu ustalania stawki czynszu w zasobie uzupełniającym gminy. Przewiduje się, że stawki te gmina kształtować będzie często

indywidualanie dla poszczególnych lokali, gdyż z uwagi na sposób ich pozyskania, położenie i stan techniczny, nie będą zwykle jednolite, podobnie jak i nie będzie jednolity ponoszony przez gminę koszt ich dzierżawy.

Opisane wyżej rozwiązania art. 21g i art. 21j należy także omówić w kontekście wspomnianych już lokali mieszkalnych, które należąc do gminy zostaną włączone do zasobu uzupełniającego gminy na podstawie art. 21f. Możliwość wynajęcia części nowych lokali lub lokali o dużej powierzchni osobom o nieco wyższym dochodzie i na zasadzie umowy zawartej na czas oznaczony może poprawić sposób gospodarowania całym budynkiem, a także być sposobem tworzenia tzw. miksu społecznego, którego powstawanie jest zjawiskiem pożądanym w publicznym zasobie. W kontekście lokali o dużej powierzchni warto też zwrócić uwagę, że ich wynajęcie w ramach mieszkaniowego zasobu gminy często stanowi problem dla osób o niskich dochodach z uwagi na wysoki koszt czynszu. Pomimo niskiej stawki za metr staje się on bowiem dużym obciążeniem, gdy jest naliczany od dużego metrażu. Wprowadzona możliwość przeniesienia takiego lokalu do zasobu uzupełniającego gminy, gdzie kryteria dochodowe są wyższe, pozwoli gminie na większą elastyczność.

W art. 21j ust. 1 i 2 proponuje się uregulować warunki dotyczące umów dzierżawy zawieranych między właścicielem lokalu mieszkalnego a gminą. Mając na uwadze prawa lokatora, któremu gmina wynajmować będzie dzierżawiony lokal przewiduje się minimalny okres obowiązywania umowy dzierżawy zawieranej na czas oznaczony – jako 3 letni, oraz minimalny termin wypowiedzenia takiej umowy w przypadku zawarcia jej na czas nieoznaczony, wynoszący 12 miesięcy. W przepisie (art. 21j ust. 3) przewidziano także podstawę prawną do wypowiedzenia umowy najmu przez gminę lokatorowi w przypadku, gdy umowę dzierżawy wypowiedział właściciel. Wprowadzenie takiej podstawy przy umowach najmu zawieranych na czas oznaczony jest konieczne dla zapewnienia sprawnego przebiegu zwrotu lokalu przez gminę właścicielowi.

W art. 21j ust. 4 i 5 uregulowano kwestie odszkodowań za zajmowanie lokalu przez najemcę po wygaśnięciu umowy dzierżawy. Ponieważ obowiązek zwrotu lokalu w stanie opróżnionym ciąży na gminie, konieczne było uregulowanie zasad jej odpowiedzialności względem właściciela. Przewidziano, że odszkodowanie nie będzie mogło przekroczyć 150% dotychczasowej stawki czynszu dzierżawnego i będzie ustalone w oparciu o rynkowe stawki najmu.

W art. 21k zawarto regulacje pozwalające gminie na złożenie wobec właściciela zobowiązania do remontu dzierżawionego lokalu, którego koszt zostanie następnie uwzględniony w niższych kosztach dzierżawy. Rozwiązanie takie może zachęcić właścicieli, posiadających lokale

mieszkalne w złym stanie technicznym i nieposiadających środków na ich remont, do wydzierżawienia ich gminie. Perspektywa odzyskania lokalu po okresie dzierżawy w lepszym stanie technicznym może być bowiem motywacją do nawiązania współpracy z gminą.

W art. 211 przesądzono o odpowiednim stosowaniu zasad mieszkaniowego zasobu gminy do lokali należących do zasobu uzupełniającego gminy w zakresie w jakim odmiennych regulacji nie przewidziano w wyżej opisanych przepisach. Dodatkowo proponuje się, aby najemcy tych lokali nie byli poddawani weryfikacji dochodowej, co wynika z faktu zawierania z nimi umów jedynie na czas oznaczony.

#### **Art. 1 pkt 14 projektu ustawy**

Celem dostosowania oraz ujednoczenia używanej w przepisach odrębnej ustawy terminologii, wprowadzona została zmiana w art. 25d pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w zakresie zastąpienia wyrazów „w rodzinie” wyrazem „domowej”. Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy domowej (Dz.U. z 2024 r. poz. 1673, z późn. zm.), która zastąpiła ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie, wprowadziła pojęcie „przemocy domowej” zamiast używanego poprzednio określenia „przemocy w rodzinie”.

#### **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 identyfikacji lokali lub domów jednorodzinnych, położonych w tej samej lub pobliskiej miejscowości, do których tytuł prawny posiadają najemca lub osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub członkowie 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. 36<sup>4</sup> ust. 8 oraz art. 36<sup>5</sup> ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Jednocześnie w przepisie zaznaczono, że z powyższego uprawnienia gmina może skorzystać wyłącznie w celu identyfikacji lokali lub domów jednorodzinnych, położonych w tej samej miejscowości co gmina lub w miejscowości położonej w powiecie, w którym znajduje się lokal, lub powiecie graniczącym z tym powiatem, do których tytuł prawny posiada najemca lub osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego

lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub członkowie ich gospodarstwa domowego.

Wskazać należy, że na podstawie obecnie obowiązującego art. 36<sup>4</sup> ust. 8 pkt 25e ustawy o księgach wieczystych i hipotece m. in. wójt (burmistrz, prezydent miasta) są uprawnieni do wystąpienia o zgodę do Ministra Sprawiedliwości na wielokrotne, nieograniczone w czasie wyszukiwanie ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych. Uprawnienie to jest jednak ograniczone do realizacji zadań, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2025 r. poz. 6) i w ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2024 r. poz. 900). Tym samym informacje pozyskane na podstawie art. 36<sup>4</sup> ust. 8 pkt 25e ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie mogą być przez gminę wykorzystane na potrzeby realizowanego przez nią zadania w postaci 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 uchylenia się od ww. obowiązku, zarządowi/zarządcy przysługiwać będzie od właściciela lokalu zwrot kosztów, jakimi został obciążony z tego powodu.

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 używania 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**

Zmiana przepisu art. 6<sup>1</sup> 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 używania 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, spółdzielnia przysługiwać będzie od osoby korzystającej z lokalu zwrot kosztów, jakimi spółdzielnia została obciążona z tego powodu. .

#### **Art. 5 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 jednorodzinny), 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. 5 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. 5 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. 5 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. 6 projektu ustawy**

Przepis art. 6 zakłada, że w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie projektowanej ustawy 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. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, określającego kryteria dochodowe gospodarstwa domowego najemcy, uzasadniające oddanie w najem lub podnajem 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 „w przedmiocie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu lub domu jednorodzinnego, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości”.

#### **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 projektowanej ustawy, w tym zawartych przed dniem 21 kwietnia 2019 r., stosuje się przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Tym samym do umów najmu lokali 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. 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.

### **Art. 8 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 36 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

Tym samym wyznaczony został 36-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. 9 lub 14 w nowym brzmieniu.

### **Art. 9 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. 10 projektu ustawy**

Do umów najmu zawartych na podstawie art. 20 ust. 2a ustawy o ochronie praw lokatorów, obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, przepisy art. 20 ust. 2a-2d ustawy o ochronie praw lokatorów stosować się będzie w brzmieniu dotychczasowym.

Do czasu uchwalenia przez rady gmin zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu uzupełniającego gminy, do umów najmu zawartych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie dodawanego rozdziału 3a do ustawy o ochronie praw lokatorów, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, stosować się będzie uchwały rad gmin o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, o których mowa art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Takie rozwiązanie zapewnić ma funkcjonowanie zarządu nad zasobem uzupełniającym gminy do czasu wydania regulacji przewidzianych bezpośrednio dla tego zasobu.

#### **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. 5 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 lobbingskiej 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.