

## U S T A W A

z dnia ..... r.

### **o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw<sup>1)</sup>**

**Art. 1.** 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) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 6 po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. 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.”;

2) w art. 7 w ust. 1 w pkt 4 po wyrazach „ogólnego stanu technicznego budynku” dodaje się wyrazy „oraz lokalu”;

3) w art. 10:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody lokator lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli lokator lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest nieobecny lub odmawia 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.”;

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. W razie używania lokalu w sposób zagrażający bezpieczeństwu sanitarnemu lub przeciwpożarowemu budynku, właściciel lokalu lub zarządca

---

<sup>1</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

budynku ma prawo żądać udostępnienia lokalu w celu usunięcia zagrożenia. Jeżeli lokator lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest nieobecna lub odmawia 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.”,

c) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność lokatora lub osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego lub pełnoletniej osoby stale z nimi zamieszkującej, właściciel lokalu lub zarządca budynku jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia lokatora lub osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego. Z czynności tych sporządza się protokół.”,

d) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Na żądanie właściciela lokalu lub zarządcy budynku, lokator lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana udostępnić lokal celem przeprowadzenia w nim okresowej bądź doraźnej kontroli stanu technicznego instalacji oraz wykonać zalecenia pokontrolne. W przypadku uporczywego uchylania się lokatora lub osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego od tego obowiązku, właścicielowi lokalu przysługuje od lokatora lub osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego zwrot kosztów, jakimi został obciążony z tego powodu.”,

e) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu lokator lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego udostępnia lokal właścicielowi lokalu lub zarządcy budynku w celu zastępczego wykonania prac obciążających lokatora.”;

4) w art. 11 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W przypadku, gdy będący przedmiotem umowy najmu lokal nie jest zamieszkiwany przez najemcę i inne uprawnione w ramach tego najmu osoby przez okres dłuższy niż 6 miesięcy, właściciel lokalu może wypowiedzieć umowę najmu tego lokalu, z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia.”;

5) w art. 14 ust. 6a otrzymuje brzmienie:

„6a. Oferta zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu obejmuje: adres, powierzchnię i wyposażenie lokalu, czas trwania umowy najmu, wysokość czynszu, termin związania ofertą oraz pouczenie, że w przypadku kwestionowania prawidłowości oferty osoba

uprawniona może wytoczyć powództwo o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, a po nadaniu klauzuli wykonalności wyrokowi eksmisyjnemu – powództwo o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego.”;

6) w art. 17 w ust. 1 wyrazy „w rodzinie” zastępuje się wyrazem „domowej”;

7) po art. 18 dodaje się art. 18a w brzmieniu:

„Art. 18a. 1. W przypadku śmierci najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, gmina występuje 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.

2. W sprawie wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

3. Deklarację oraz oświadczenie, o których mowa w ust. 1, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. W deklaracji i oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: "Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia". Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

4. Gmina wypowiada dotychczasowy czynsz, jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego osoby, która wstąpiła w stosunek najmu lokalu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, za okres jednego roku kalendarzowego poprzedzającego rok złożenia deklaracji w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest wyższy od dochodu, którego przekroczenie stanowi podstawę wypowiedzenia czynszu zgodnie z art. 21c ust. 9. Wysokość czynszu ustalana jest zgodnie z art. 21c ust. 9 i 11.

5. 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 może wypowiedzieć dotychczasowy czynsz i podwyższyć go do kwoty odpowiadającej 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

6. 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 wypowiedza umowę najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.”;

8) w art. 20 uchyla się ust. 2a-2d;

9) w art. 21:

a) w ust. 3 uchyla się pkt 2,

b) po ust. 5 dodaje się ust. 6-8 w brzmieniu:

„6. Określona w uchwale rady gminy, o której mowa w ust. 1 pkt 2, wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, za okres roku kalendarzowego poprzedzającego rok złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, nie może 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, z zastrzeżeniem ust. 7.

7. 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.

8. 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.”;

10) w art. 21b:

- a) w ust. 1 w zdaniu pierwszym wyrazy „3 miesiący poprzedzających” zastępuje się wyrazami „roku kalendarzowego poprzedzającego”,
- b) w ust. 1a wyrazy „30 dni” zastępuje się wyrazami „45 dni”,
- c) uchyla się ust. 1e,
- d) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Na żądanie gminy najemca lub osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest obowiązana do złożenia oświadczenia w przedmiocie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu lub domu jednorodzinnego, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.”,

- e) po ust. 5 dodaje się ust. 5a i 5b w brzmieniu:

„5a. W razie wątpliwości co do wiarygodności informacji i danych zawartych w oświadczeniu w przedmiocie posiadania tytułu prawnego do lokalu lub domu jednorodzinnego, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, przez najemcę lub osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub członków ich gospodarstwa domowego, gmina może wyszukiwać księgi wieczyste 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.

5b. Gmina może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, najemcy, któremu przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub domu jednorodzinnego, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, spełniającego warunki przewidziane dla lokalu zamiennego, a najemca może zamieszkać w tym lokalu lub domu jednorodzinnym.”,

- f) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Gmina odmawia zawarcia umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu w przypadku niezłożenia 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 lub złożenia tych dokumentów niezgodnych z prawdą lub jeżeli

występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazanym w oświadczeniu stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu, a także z osobami wskazanymi w art. 24fa ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436).”,

g) po ust. 6 dodaje się ust. 7 – 9 w brzmieniu:

„7. 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, chyba że nie może zamieszkać w tym lokalu lub domu jednorodzinnym. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy, zobowiązana jest przed zawarciem z gminą umowy najmu wypowiedzieć wiążącą ją umowę najmu lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

8. Nieprzedstawienie 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, skutkuje wypowiedzeniem umowy najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia.

9. Gmina wypowiedzi umowę najmu lokalu, z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, w przypadku jego podjęcia przez najemcę lub oddania do bezpłatnego używania.”;

11) art. 21c otrzymuje brzmienie:

„Art. 21c. 1. Gmina, nie rzadziej niż co 3 lata liczone od dnia zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, dokonuje weryfikacji wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Weryfikacji nie dokonuje się, jeżeli najemca otrzymuje dodatek mieszkaniowy lub jeżeli w skład gospodarstwa domowego wchodzi wyłącznie osoby:

- 1) którym przysługuje renta z tytułu niezdolności do pracy lub
- 2) które w roku poprzedzającym weryfikację osiągnęły wiek emerytalny, o którym mowa w art. 24 ust. 1 lub art. 28 pkt 1 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2025 r. poz. 1749 oraz z 2026 r. poz. 26) lub

3) które w dniu 31 grudnia roku poprzedzającego tę weryfikację nie miały ukończonych 18 lat.

2. Weryfikacji gmina dokonuje z własnej inicjatywy, na podstawie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego składanej przez najemcę na jej żądanie w wyznaczonym terminie lub na wniosek najemcy, na podstawie deklaracji składanej wraz z wnioskiem. W przypadku weryfikacji dokonywanej na wniosek najemcy przepisu ust. 1 zdanie drugie nie stosuje się.

3. Deklarację składa się:

- 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.

4. Termin wyznaczony na złożenie deklaracji nie może być krótszy niż miesiąc i nie może upływać przed 1 maja roku weryfikacji.

5. W razie wątpliwości co do wiarygodności informacji i danych zawartych w deklaracji gmina może 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, wyznaczając termin nie krótszy niż 45 dni od dnia otrzymania wezwania.

6. O spełnieniu przesłanki, o której mowa w ust. 1 pkt 1, najemca informuje gminę nie później niż w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania złożenia deklaracji, przedstawiając dokument potwierdzający jej spełnienie.

7. W przypadku:

- 1) niezłożenia deklaracji na żądanie gminy lub
  - 2) nieudostępnienia dokumentów na wezwanie, o którym mowa w ust. 5
- gmina może wypowiedzieć dotychczasowy czynsz i podwyższyć go do kwoty odpowiadającej 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

8. 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 stosuje się odpowiednio.

9. Jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy za okres roku kalendarzowego poprzedzającego rok złożenia deklaracji w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest 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, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, gmina wypowiada najemcy dotychczasowy czynsz najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego i ustala jego wysokość zgodnie z wzorem:

$$C = S + [(D - Kd) / Kd ] \times S$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

- C - miesięczny czynsz,
- D - średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego,
- Kd - określona na podstawie kryteriów zawartych w uchwale rady gminy wysokość dochodu gospodarstwa domowego o danej liczbie członków, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu,
- S - wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego, jaka obowiązywałaby w przypadku, gdyby dla gospodarstwa domowego o danej liczbie członków wysokość dochodu nie przekraczała dochodu określonego na podstawie kryteriów, o których mowa w pkt 1-3.

10. Rada gminy, w drodze uchwały, może 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.

11. W przypadku, gdy ustalona zgodnie z ust. 9, wysokość czynszu przekracza w skali roku 8% wartości odtworzeniowej danego lokalu, czynsz ten ustala się w wysokości odpowiadającej w skali roku 8% tej wartości odtworzeniowej.

12. Gmina może nie wypowiadać najemcy dotychczasowej wysokości czynszu zgodnie z ust. 9, jeżeli ustalona zgodnie z tym przepisem wysokość czynszu stanowi mniej niż 105% dotychczasowej wysokości czynszu.

13. W przypadku zmiany stawki czynszu ustalonej na podstawie art. 7 ust. 1, wysokość czynszu ustalona na podstawie ust. 9, podlega ponownemu ustaleniu w trybie tego przepisu przy wykorzystaniu zmienionej stawki czynszu oraz wysokości dochodu ustalonej w wyniku ostatniej weryfikacji.

14. Jeżeli w wyniku kolejnej weryfikacji średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy w roku kalendarzowym poprzedzającym rok złożenia deklaracji, 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 dotychczasową wysokość czynszu i ustala ją zgodnie ze stawką ustaloną na podstawie art. 7 ust. 1.

15. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu, na podstawie ust. 7, 9 i 14, wynosi 3 miesiące. Wypowiedzenia wysokości czynszu dokonuje się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

16. W przypadku zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami następującej po zmianie wysokości czynszu, o której mowa w ust. 9, wysokość czynszu ustala się z uwzględnieniem wyników ostatniej weryfikacji dochodów gospodarstwa domowego najemcy.

17. W ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 9, najemca może:

- 1) odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania umowy najmu, z upływem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 15, albo
- 2) zakwestionować podwyżkę, o której mowa w ust. 9, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości; udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu.

18. W przypadku:

- 1) określonym w ust. 17 pkt 1 najemca jest obowiązany uiszczać czynsz w dotychczasowej wysokości do dnia rozwiązania umowy najmu;
- 2) określonym w ust. 17 pkt 2 najemca jest obowiązany uiszczać czynsz w dotychczasowej wysokości do dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu kończącego postępowanie w sprawie;

- 3) gdy najemca nie skorzysta z prawa przysługującego mu na podstawie ust. 17, od upływu terminu wypowiedzenia jest obowiązany uiszczać czynsz w wysokości wynikającej z wypowiedzenia.

19. W przypadku uznania przez sąd podwyżki wysokości czynszu za zasadną, choćby w innej wysokości niż wynikająca z wypowiedzenia, najemca jest obowiązany do zapłaty kwoty odpowiadającej różnicy między podwyższonym a dotychczasowym czynszem, za okres od upływu terminu wypowiedzenia.”;

- 12) po art. 21c dodaje się art. 21d w brzmieniu:

„Art. 21d. W przypadku gdy umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy zawarto:

- 1) po jego wyremontowaniu przez najemcę na swój koszt lub
  - 2) po przeniesieniu przez najemcę na gminę prawa własności innego lokalu lub spółdzielczego prawa do lokalu
- w umowie tej strony mogą wyłączyć gospodarstwo domowe najemcy z dokonywania weryfikacji, o której mowa w art. 21c, wskazując okres tego wyłączenia.”;

- 13) po rozdziale 3 dodaje się rozdział 3a w brzmieniu:

### **„Rozdział 3a.**

#### **Zasób uzupełniający gminy**

„Art. 21e. 1. W celu wykonywania zadań, o których mowa w art. 4, gmina może także dzierżawić lokale od innych właścicieli w celu ich wynajmowania.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1, stanowią zasób uzupełniający gminy.

3. Ilekroć w przepisach niniejszego rozdziału mowa jest o dzierżawie lokalu mieszkalnego rozumie się przez to również umowę najmu takiego lokalu z prawem do dalszego podnajmowania.

Art. 21f. 1. Organ wykonawczy gminy może w drodze zarządzenia:

- 1) wydzielić do zasobu uzupełniającego gminy lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
  - 2) przywrócić do mieszkaniowego zasobu gminy lokale mieszkalne wydzielone do zasobu uzupełniającego gminy na podstawie pkt 1.
2. Wydzieleniu na podstawie ust. 1 pkt 1 nie może podlegać:
- 1) więcej niż 20% lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku;
  - 2) lokal objęty umową najmu.

3. Wydzieleniu, na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1, podlegać może:

- 1) lokal mieszkalny włączony lub przywrócony do mieszkaniowego zasobu gminy w wyniku realizacji inwestycji polegającej na:
  - a) budowie budynku mieszkalnego,
  - b) remoncie, przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie obiektu budowlanego lub części takiego obiektu,
  - c) nabyciu obiektu budowlanego lub części takiego obiektu, w tym nabyciu połączonym z remontem, przebudową, nadbudową lub rozbudową tego obiektu - jeżeli inwestycję tę zakończono nie wcześniej niż 5 lat przed dniem wydzielenia lub
- 2) lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.

4. Lokalem mieszkalnym:

- 1) włączanym do mieszkaniowego zasobu gminy w wyniku realizacji inwestycji, o której mowa w ust. 3, jest w rozumieniu tego przepisu lokal, którego prawo własności nabyto w wyniku realizacji tej inwestycji, celem wynajmowania na zasadach niniejszego rozdziału lub rozdziału 3;
- 2) przywracanym do mieszkaniowego zasobu gminy w wyniku realizacji inwestycji, o której mowa w ust. 3, jest w rozumieniu tego przepisu lokal, który w okresie 6 miesięcy poprzedzających jej rozpoczęcie nie był wynajmowany na zasadach rozdziału 3.

Art. 21g. 1. Rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu uzupełniającego gminy. Zasady powinny określać w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu;
- 2) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu;
- 3) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 4) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

2. W uchwale, o której mowa w ust. 1, rada gminy może określić warunki, których spełnienie uzasadnia oddanie w najem lokalu gospodarstwu domowemu o dochodzie wyższym niż określony zgodnie z ust. 1 pkt 1.

Art. 21h. 1. Umowę najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu uzupełniającego gminy zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata.

2. W przypadku, gdy umowę dzierżawy lokalu zawarto na czas oznaczony, umowę najmu tego lokalu zawiera się na czas nie dłuższy niż upływ terminu umowy dzierżawy.

Art. 21i. 1. Stawki czynszu za najem lokalu wchodzącego w skład zasobu uzupełniającego gminy ustala organ wykonawczy gminy z uwzględnieniem:

- 1) położenia budynku;
- 2) położenia lokalu w budynku;
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku i lokalu;
- 5) kosztów ponoszonych z zarządzaniem tym zasobem, w tym kosztów dzierżawy tych lokali;
- 6) dochodów gospodarstwa domowego najemcy.

2. Do lokali wydzielonych na podstawie art. 21f ust. 1 pkt 1 nie stosuje się art. 7 i 8 pkt 1.

Art. 21j. 1. Umowę dzierżawy lokalu w celu wykonywania zadań, o których mowa w art. 4, gmina zawiera na czas nieoznaczony albo oznaczony nie krótszy niż trzy lata.

2. W przypadku, gdy umowę dzierżawy lokalu mieszkalnego zawarto na czas nieoznaczony, okres wypowiedzenia tej umowy wynosi 12 miesięcy, chyba że strony tej umowy ustaliły inny okres.

3. W przypadku wypowiedzenia umowy dzierżawy, gmina w terminie 14 dni wypowiada umowę najmu tego lokalu z okresem wypowiedzenia:

- 1) nie krótszym niż 3 miesiące oraz
- 2) którego upływ przypada na dzień wcześniejszy niż dzień upływu wypowiedzenia umowy dzierżawy.

4. W przypadku, gdy do dnia upływu wypowiedzenia umowy dzierżawy najemca nie opróżnił objętego tą umową lokalu, właścicielowi tego lokalu przysługuje od gminy odszkodowanie w wysokości odpowiadającej wysokości czynszu jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, jednak nie wyższej niż 150% dotychczasowej wysokości czynszu dzierżawnego.

5. W przypadku, gdy odszkodowanie, o którym mowa w ust. 4, nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od gminy odszkodowania uzupełniającego.

Art. 21k. 1. W umowie dzierżawy gmina może zobowiązać się do przeprowadzania remontów lub przebudowy dzierżawionego lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego, budynku innego niż mieszkalny albo części takiego budynku.

2. Remont lub przebudowa, o której mowa w ust. 1, może być przeprowadzona przez gminę w zamian za czasowe obniżenie czynszu dzierżawnego lub zaliczenie na poczet czynszu dzierżawnego poniesionych kosztów remontu lub przebudowy.

Art. 21l. Do najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu uzupełniającego gminy w zakresie nieuregulowanym w przepisach niniejszego rozdziału, stosuje się przepisy o mieszkaniowym zasobie gminy, z wyłączeniem art. 18a oraz art. 21c.”;

14) w art. 25d w pkt 1 wyrazy: „w rodzinie” zastępuje się wyrazem „domowej”.

**Art. 2.** W ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2025 r. poz. 341, 1669, 1792 i 1793 oraz z 2026 r. poz. 119) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 36<sup>4</sup> w ust. 8 w pkt 28 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 29 w brzmieniu:

„29) gminy 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.”;

2) w art. 36<sup>5</sup> w ust. 3 wyrazy „24 i 28” zastępuje się wyrazami „24, 28 i 29”.

**Art. 3.** W ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2026 r. poz. 232) w art. 13 dodaje się ust. 3-5 w brzmieniu:

„3. Na żądanie zarządu lub zarządcy, właściciel lokalu obowiązany jest udostępnić lokal celem przeprowadzenia w nim okresowej bądź doraźnej kontroli stanu technicznego instalacji oraz obowiązany jest wykonywać zalecenia pokontrolne. W przypadku uporczywego uchylania się właściciela lokalu od obowiązku udostępnienia lokalu, zarządowi lub zarządcy przysługuje od właściciela lokalu zwrot kosztów, jakimi został obciążony z tego powodu.

4. W przypadku używania lokalu w sposób zagrażający bezpieczeństwu sanitarnemu lub przeciwpożarowemu budynku, jak również w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody w budynku, zarząd lub zarządca ma prawo

żądać udostępnienia lokalu. Jeżeli właściciel jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, zarząd lub zarządca ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.

5. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność właściciela, zarząd lub zarządca jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy. Z czynności tych sporządza się protokół.”.

**Art. 4.** W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558, z 2025 r. poz. 1077 oraz z 2026 r. poz. 39) w art. 6<sup>1</sup>:

1) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W przypadku używania lokalu w sposób zagrażający bezpieczeństwu sanitarnemu lub przeciwpożarowemu budynku, jak również w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, spółdzielnia ma prawo żądać udostępnienia lokalu. Jeżeli osoba korzystająca z lokalu jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.”;

2) w ust. 3 w zdaniu pierwszym wyraz „powinna” zastępuje się wyrazami „obowiązana jest”;

3) po ust. 3 dodaje się ust. 3<sup>1</sup> w brzmieniu:

„3<sup>1</sup>. W przypadku uporczywego uchylania się przez osobę korzystającą z lokalu od obowiązków określonych w ust. 3, spółdzielnia przysługuje od tej osoby zwrot kosztów, jakimi spółdzielnia została obciążona z tego powodu.”.

**Art. 5.** W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 6:

a) w ust. 4a wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Nie stanowią wydatków, o których mowa w ust. 4, wydatki poniesione w związku z zajmowanym lokalem mieszkalnym lub domem jednorodzinny z tytułu:”;

b) po ust. 6 dodaje się ust. 6a w brzmieniu:

„6a. Jeżeli osoba ubiegająca się o dodatek mieszkaniowy zamieszkuje w lokalu mieszkalnym lub domu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy i w wyniku weryfikacji dochodów na podstawie art. 21c ustawy 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) nastąpiła podwyżka czynszu, dla celów obliczenia dodatku mieszkaniowego przyjmuje się czynsz odpowiadający wysokości czynszu, jaki obowiązywałby, gdyby został naliczony według stawki ustalonej na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.”;

2) w art. 7:

a) w ust. 1 zdanie drugie otrzymuje brzmienie:

„Do wniosku dołącza się deklarację o dochodach gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku oraz dokumenty potwierdzające wysokość ponoszonych w miesiącu poprzedzającym miesiąc złożenia wniosku wydatków związanych z zajmowaniem lokalu mieszkalnego.”,

b) w ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) faktyczna liczba osób wspólnie stale zamieszkujących i gospodarujących z wnioskodawcą jest inna niż wykazana w deklaracji, o której mowa w ust. 1.”.

**Art. 6.** Rady gmin dokonają zmian uchwał podjętych na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy zmienianej w art. 1 w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

**Art. 7.** Do umów najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w tym zawartych przed dniem 21 kwietnia 2019 r., stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 8.** 1. W przypadku umów najmu lokalu mieszkalnego zawartych na czas nieoznaczony przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, pierwszej weryfikacji dochodów gospodarstw domowych najemców, o której mowa w art. 21c ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, dokonuje się w terminie 36 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

2. W przypadku gdy przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w wyniku weryfikacji, o której mowa w art. 21c ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, najemcy wypowiedziano wysokość czynszu i ustalono ją zgodnie z art. 21c ust. 5 i 6 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, wysokość tego czynszu obowiązuje do czasu jej ponownego wypowiedzenia zgodnie z art. 21c ust. 9 lub 14 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 9.** 1. Przepisu art. 21c ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą nie stosuje się do najemców, którzy umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy zawarli na czas nieoznaczony przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy po:

- 1) jego wyremontowaniu przez najemcę na swój koszt lub
- 2) przeniesieniu przez najemcę na gminę prawa własności innego lokalu lub spółdzielczego prawa do lokalu.

2. W przypadku gdy przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w wyniku weryfikacji, o której mowa w art. 21c ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, najemcy, o którym mowa w ust. 1, wypowiedziano wysokość czynszu i ustalono ją zgodnie z art. 21c ust. 5 i 6 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, na wniosek tego najemcy gmina wypowiada dotychczasową wysokość czynszu i ustala ją zgodnie ze stawką ustaloną na podstawie art. 7 ust. 1. ustawy zmienianej w art. 1.

**Art. 10.** 1. Do umów najmu zawartych na podstawie art. 20 ust. 2a ustawy zmienianej w art. 1, obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, przepisy art. 20 ust. 2a-2d ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.

2. 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 rozdziału 3a ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, stosuje się uchwały rad gmin o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, o których mowa art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy zmienianej w art. 1.

**Art. 11.** 1. Do spraw o przyznanie dodatku mieszkaniowego, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, nie stosuje się art. 6 ust. 6a ustawy zmienianej w art. 5.

2. Do spraw o przyznanie dodatku mieszkaniowego, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, art. 7 ust. 3 pkt 2 ustawy zmienianej w art. 5 niniejszej ustawy stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.

**Art. 12.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.