

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 ustaw¹⁾

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 zwaloryzowana kwota zwracanej kaucji nie może być wyższa niż iloczyn kwoty miesięcznego czynszu naliczanego dla danego lokalu według stawki ustalonej na podstawie art. 7 ust. 1 i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji.”;

- 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 zagrażającej 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 przypadku użytkowania lokalu w sposób zagrażający bezpieczeństwu sanitarnemu lub przeciwpożarowemu budynku, właściciel lokalu lub zarządca

¹ 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 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, 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. 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.”,

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 obowiązany 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, właściciel lokalu lub zarządca budynku może zwrócić się do organu nadzoru budowlanego o nałożenie grzywny na lokatora lub osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego w trybie przepisów prawa budowlanego.”,

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. 18 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, od osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, odpowiada wysokości 300% wartości czynszu, jaki obowiązywałby dla tego lokalu, gdyby został naliczony według stawki czynszu ustalonej na podstawie art. 7 ust. 1.”;

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

„Art. 18a. 1. W przypadku śmierci najemcy lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego stosunek najmu wygasa. Osoby zamieszkujące lokal niebędące współnajemcami, mają obowiązek jego opuszczenia w terminie 6 miesięcy od dnia śmierci najemcy, z zastrzeżeniem art. 18b.

2. Przepisu art. 691 Kodeksu cywilnego nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 31.

Art. 18b. 1. Osobom niebędącym współnajemcami lokalu, o którym mowa w art. 18a ust. 1, które stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci: małżonkowi, dzieciom najemcy, dzieciom jego współmałżonka, innym osobom, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osobie, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu tego lokalu.

2. Oświadczenie woli zawarcia umowy najmu, wraz z deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres jednego roku kalendarzowego poprzedzającego rok złożenia deklaracji oraz oświadczenie o posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu lub domu jednorodzinnego, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, składa się wynajmującemu w terminie 3 miesięcy od dnia śmierci najemcy, pod rygorem wygaśnięcia roszczenia. W sprawie wzoru deklaracji o dochodach członków gospodarstwa domowego oraz odpowiedzialności za składanie fałszywych zeznań w tym zakresie, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

3. Wynajmujący składa pisemną ofertę zawarcia umowy najmu w terminie 6 miesięcy od dnia otrzymania oświadczenia woli zawarcia umowy najmu. Jeżeli średni

miesięczny dochód gospodarstwa domowego osoby uprawnionej 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. 8, wysokość czynszu ustalana jest zgodnie z art. 21c ust. 8 i 10.

4. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, wygasa w przypadku gdy osoby, którym to roszczenie przysługuje, odmówią zawarcia przedstawionej w ofercie umowy albo nie udzielą odpowiedzi na tę ofertę w terminie wskazanym przez wynajmującego. W przypadku takim osoby te obowiązane są opróżnić lokal w terminie 6 miesięcy od dnia otrzymania oferty.

5. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje osobie, która posiada prawo własności lub spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, chyba że nie może w nim zamieszkać.

6. Do dnia wygaśnięcia prawa do przebywania w lokalu lub do dnia zawarcia nowej umowy najmu lokalu, osoby w nim zamieszkujące wnoszą opłaty za lokal w wysokości ustalonej zgodnie z art. 18 ust. 3.”;

8) w art. 20 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego oraz lokali, o których mowa w ust. 3 i w art. 21 ust. 3d, mogą być wynajmowane wyłącznie na czas nieoznaczony.”;

9) w art. 21:

a) w ust. 3 uchyla się pkt 2,

b) po ust. 3c dodaje się ust. 3d-3i w brzmieniu:

„3d. W przypadku lokali mieszkalnych włączanych lub przywracanych do mieszkaniowego zasobu gminy w wyniku realizacji inwestycji polegającej na:

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

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

3e. Lokalem mieszkalnym:

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

3f. W przypadku lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 3d, umowę najmu tego lokalu na czas oznaczony, można zawrzeć także w przypadku, gdy dochód gospodarstwa domowego przekracza wysokość określoną na podstawie ust. 3 pkt 1 w uchwale, o której mowa w ust. 1 pkt 2.

3g. Rada gminy, nie później niż przed dniem zawarcia pierwszej umowy najmu na zasadach ustalonych w ust. 3d, określa w uchwale, o której mowa w:

- 1) ust. 1 pkt 1 zasady polityki czynszowej obowiązujące przy zawarciu takiej umowy;
- 2) ust. 1 pkt 2 kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia takiej umowy.

3h. Stawka czynszu za najem lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 3d, oddawanego w najem najemcy, którego dochód gospodarstwa domowego przekracza wysokość dochodu określoną na podstawie ust. 3 pkt 1 w uchwale, o której mowa w ust. 1 pkt 2, może być ustalona odmiennie od stawki czynszu ustalonej za najem innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym lokali znajdujących się w tym samym budynku.

3i. Przepisów ust. 3d-3h nie stosuje się, jeżeli realizację inwestycji zakończono przed dniem 1 stycznia 2021 r.”,

- c) po ust. 5 dodaje się ust. 6 i 7 w brzmieniu:

„6. Określona w uchwale rady gminy, o której mowa w ust. 1 pkt 2, wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca zawarcie

umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, za okres roku kalendarzowego poprzedzającego rok złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, nie może być niższa niż:

1) 80% w gospodarstwie jednoosobowym, albo

2) 60% w gospodarstwie dwuosobowym i większym

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

7. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu, o których mowa w ust. 3 pkt 3 i ust. 3g pkt 2, nie mogą dotyczyć powierzchni lokalu mieszkalnego, w którym osoby te dotychczas zaspokajały potrzeby mieszkaniowe.”;

10) w art. 21b:

a) w ust. 1 w zdaniu pierwszym wyrazy „3 miesiące 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 o posiadaniu 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 posiadania tytułu prawnego do lokalu lub domu jednorodzinnego 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 nieruchomości stanowiących własność tej 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 używać tego lokalu lub domu jednorodzinnego.”,

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 o posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu lub domu jednorodzinnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości 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 o posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu lub domu jednorodzinnego, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, skutkuje wypowiedzeniem umowy najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia.

9. Gmina wypowiada umowę najmu lokalu, z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, w przypadku jego podnajęcia 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 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. 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

– lub jeżeli najemcy przysługuje dodatek mieszkaniowy.

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.

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

4. 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.

5. 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.

6. W przypadku:

- 1) niezłożenia deklaracji na żądanie gminy lub
 - 2) nieudostępnienia dokumentów na wezwanie, o którym mowa w ust. 4
- gmina może wypowiedzieć dotychczasowy czynsz i podwyższyć go do kwoty odpowiadającej 6% wartości odtworzeniowej w skali roku.

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

8. 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) 80% w gospodarstwie jednoosobowym, albo
 - 2) 60% w gospodarstwie dwuosobowym 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 i 2.

9. Rada gminy, w drodze uchwały, może podwyższyć progi dochodowe, o których mowa w ust. 8, jednak nie więcej niż o 40 punktów procentowych przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w danym województwie.

10. W przypadku, gdy ustalona zgodnie z ust. 8, wysokość czynszu przekracza w skali roku 6% wartości odtworzeniowej danego lokalu, czynsz ten ustala się w wysokości odpowiadającej w skali roku 6% tej wartości odtworzeniowej.

11. Gmina może nie wypowiadać najemcy dotychczasowej wysokości czynszu zgodnie z ust. 8, jeżeli ustalona zgodnie z tym przepisem wysokość czynszu stanowi mniej niż 105% dotychczasowej wysokości czynszu.

12. W przypadku zmiany stawki czynszu ustalonej na podstawie art. 7 ust. 1, wysokość czynszu ustalona na podstawie ust. 8, podlega ponownemu ustaleniu w trybie tego przepisu przy wykorzystaniu zmienionej stawki czynszu oraz wysokości dochodu ustalonej w wyniku ostatniej weryfikacji.

13. 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 zawartych w uchwale rady gminy, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 2, dotyczących wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu, gmina wypowiada najemcy dotychczasową wysokość czynszu i ustala ją zgodnie ze stawką ustaloną na podstawie art. 7 ust. 1.

14. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu, na podstawie ust. 6, 8 i 13, wynosi 3 miesiące. Wypowiedzenia wysokości czynszu dokonuje się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

15. W przypadku zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami następującej po zmianie wysokości czynszu, o której mowa w ust. 8, wysokość czynszu ustala się z uwzględnieniem wyników ostatniej weryfikacji dochodów gospodarstwa domowego najemcy.

16. W ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 8, najemca może:

- 1) odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania umowy najmu, z upływem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 14, albo
- 2) zakwestionować podwyżkę, o której mowa w ust. 8, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości; udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu.

17. W przypadku:

- 1) określonym w ust. 16 pkt 1 najemca jest obowiązany uiszczać czynsz w dotychczasowej wysokości do dnia rozwiązania umowy najmu;
- 2) określonym w ust. 16 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. 16, od upływu terminu wypowiedzenia jest obowiązany uiszczać czynsz w wysokości wynikającej z wypowiedzenia.

18. 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 przekazaniu przez najemcę na gminę prawa własności innego lokalu lub spółdzielczego prawa do lokalu

– w umowie tej gmina może wyłączyć gospodarstwo domowe najemcy z dokonywania weryfikacji, o której mowa w art. 21c wskazując okres tego wyłączenia.”.

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. 36⁴ w ust. 8 w pkt 28 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 29 w brzmieniu:
„29) gminy, w zakresie realizacji zadania tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.”;
- 2) w art. 36⁵ 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 2021 r. poz. 1048, z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2026 r. poz. 39) 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, zarząd lub zarządca może zwrócić się do organu nadzoru budowlanego o nałożenie grzywny na właściciela lokalu w trybie przepisów prawa budowlanego.

4. W przypadku użytkowania lokalu w sposób zagrażający bezpieczeństwu sanitarnemu lub przeciwpożarowemu budynku, jak również w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej 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 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, 1080, 1535, 1673 i 1847) w art. 93 dodaje się pkt 15 w brzmieniu:

„15) użytkownik lokalu, który w sposób uporczywy nie udostępnia lokalu celem spełnienia obowiązku, o którym mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1-4a, podlega karze grzywny.”.

Art. 5. 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. 6¹:

1) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W przypadku użytkowania lokalu w sposób zagrażający bezpieczeństwu sanitarnemu lub przeciwpożarowemu budynku, jak również w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą 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. 3¹ w brzmieniu:

„3¹. W przypadku uporczywego uchylania się przez osobę korzystającą z lokalu od obowiązków określonych w ust. 3, spółdzielnia może zwrócić się do organu nadzoru budowlanego o nałożenie grzywny na tę osobę w trybie przepisów prawa budowlanego.”.

Art. 6. 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 jednorodzinnym 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. 7. 1. Do umów najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, zawartych przed dniem wejścia w życie art. 1 niniejszej ustawy, w tym zawartych przed dniem 21 kwietnia 2019 r., stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Przepisów art. 18a i 18b ustawy, o której mowa w art. 1, nie stosuje się, jeżeli śmierć najemcy lokalu mieszkalnego nastąpiła przed dniem 1 stycznia 2027 r.

Art. 8. W terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy rady gmin dokonają zmian uchwał podjętych na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy zmienianej w art. 1.

Art. 9. 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 18 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. 8 lub 13 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 10. 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. 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. 6.

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. 6 niniejszej ustawy stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 12. 1. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM
Michał Frączkiewicz
Zastępca Dyrektora Departamentu Prawnego
w Ministerstwie Rozwoju i Technologii
/podpisano elektronicznie/