

**USTAWA**  
z dnia 2 lipca 1994 r.

**o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.**  
tekst jednolity - Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787

Zmiany: z 1998 r. Nr 162, poz. 1119; z 1999 r. Nr 111, poz. 1281; z 2000 r. Nr 3, poz. 46; Nr 5, poz. 67; Nr 83, poz. 946; Nr 88, poz. 988; Nr 95, poz. 1041; Nr 122, poz. 1317; z 2001 r. Nr 4, poz. 27; z **2001 r. Nr 71, poz. 733\***

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**Art. 1.** 1. Ustawa reguluje najem samodzielnych lokali mieszkalnych przeznaczonych w całości przez wynajmującego do wynajmowania oraz zasady przyznawania dodatków mieszkaniowych.

2. W zakresie nie uregulowanym ustawą do najmu lokali mieszkalnych stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

**Art. 2.** 1. Przepisów ustawy nie stosuje się do najmu okazjonalnego.

2. Do lokali mieszkalnych będących w dyspozycji jednostek organizacyjnych podległych lub nadzorowanych przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Szefa Urzędu Ochrony Państwa, jak też jednostek organizacyjnych Służby Więziennej podległych Ministrowi Sprawiedliwości, a także do lokali mieszkalnych będących w dyspozycji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej przepisy ustawy stosuje się, jeżeli przepisy odrębne dotyczące tych lokali nie stanowią inaczej.

**Art. 3.** 1. Samodzielnym lokalem mieszkalnym, zwanym dalej "lokałem", w rozumieniu ustawy jest:

- 1) wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służy zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych,
- 2) budynek mieszkalny, w którym znajduje się tylko jeden lokal (dom jednorodzinny), oraz lokal stanowiący odrębną nieruchomość, jeżeli taki dom lub lokal jest w całości przedmiotem najmu.

2. W rozumieniu ustawy lokalem mieszkalnym jest również pracownia wynajęta twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

3. Lokal zamienny nie może mieć wyposażenia technicznego gorszego od lokalu dotychczas zajmowanego i powinien znajdować się w tej samej lub w pobliskiej miejscowości. Powierzchnia pokoi w lokalu zamiennym powinna odpowiadać powierzchni pokoi dotychczas zajmowanych; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego najemcy przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni.

4. Lokal socjalny powinien nadawać się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, a powierzchnia pokoi w takim lokalu, przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy, nie może wynosić mniej niż 5 m<sup>2</sup>.

5. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń

służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom najemcy, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania; nie uważa się jednak za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni: balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian, według zasad określonych w Polskiej Normie.

**Art. 4.** Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy.

**Art. 5.** 1. Lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, bądź pozostające w samoistnym posiadaniu tych podmiotów tworzą mieszkaniowy zasób gminy.

2. Mieszkaniowy zasób, o którym mowa w ust. 1, gmina tworzy w drodze budowy lub nabywania budynków mieszkalnych i utrzymuje go na poziomie umożliwiającym zaspokojenie potrzeb rodzin o niskich dochodach, a także, w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale zamienne lub socjalne.

3. Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności, określa rada gminy. Sprawy te powinny być poddane kontroli społecznej.

**Rozdział 2**  
**Ogólne zasady najmu**

**Art. 6.** Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi do używania na czas nie oznaczony, chyba że najem lokalu jest związany ze stosunkiem pracy lub zawarcia umowy na czas oznaczony żąda najemca.

**Art. 6a.** 1. Zawarcie umowy najmu, z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokali, może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja ta nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa w art. 25 ust. 3.

2. Zwrot kaucji następuje w kwocie odpowiadającej przyjętemu przy jej wpłacaniu procentowi wartości odtworzeniowej lokalu obowiązującej w dniu jej wypłaty.

\* Niniejsza ustawa straciła moc z dniem 10 lipca 2001 r. na podstawie art. 39 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733) z wyjątkiem przepisów rozdziału 6, które obowiązują i zostały częściowo zmienione przez nią zmienione (wprowadzone zmiany zostały wytłuszczone).

**Art. 7.** Małżonkowie wspólnie zajmujący lokal są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich.

**Art. 8. 1.** W razie śmierci najemcy jego zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające albo przysposobione oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim z najemcą, mieszkający z nim stale do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu lokalu oraz nabywają jego uprawnienia i obowiązki związane z tym lokalem, chyba że się tego prawa zrzekną wobec wynajmującego. Nie dotyczy to osób, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

2. W razie braku osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu lub w razie zrzeczenia się przez nie tego prawa, stosunek najmu lokalu wygasa.

**Art. 9. 1.** Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, wind, zbiorczej anteny i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.

2. W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia.

3. Do wynajmującego należy w szczególności:

- 1) utrzymanie w należyłym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia,
- 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy,
- 3) dokonywanie napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, w zakresie nie obciążającym najemcy, a zwłaszcza:
  - a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu,
  - b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

4. W sprawach zarządu lokalami tworzącymi mieszkaniowy zasób gminy właściciel powinien współdziałać z przedstawicielami najemców. Zakres tego współdziałania określa rada gminy, w szczególności w stosunku do budynków stanowiących współwłasność gminy lub osób prawnych, o których mowa w art. 5 ust. 1.

**Art. 10. 1.** Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

2. Z zastrzeżeniem art. 11, najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

- 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
- 2) okien i drzwi,
- 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
- 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek, wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
- 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
- 6) pieców węglowych i akumulacyjnych bądź wymiana zużytych elementów,
- 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w wypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
- 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
  - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
  - b) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

3. Poza naprawami, o których mowa w ust. 2, najemca jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna. Nie dotyczy to podnajemców.

**Art. 11.** W umowach najmu lokali nie stanowiących mieszkaniowego zasobu gminy strony mogą ustalić odmiennie prawa i obowiązki, o których mowa w art. 9 i art. 10, jeżeli czynsz nie jest regulowany. W szczególności strony mogą objąć najmem rzeczy ruchome stanowiące wyposażenie lokalu.

**Art. 12.** Roboty remontowe w lokalu znajdującym się w budynku wpisanym do rejestru zabytków mogą być przeprowadzone wyłącznie na podstawie i po uzyskaniu zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków; w takim wypadku nie stosuje się terminu, o którym mowa w art. 15 ust. 4.

**Art. 13.** Przed wydaniem lokalu najemcy strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

**Art. 14.** Umowa podnajmu lokalu w całości lub jego części albo oddania w bezpłatne używanie wymaga zgody wynajmującego wyrażonej na piśmie, jednakże wynajmujący nie może zgody odmówić bez uzasadnionej przyczyny.

**Art. 15. 1.** W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącą bezpośrednio powstaniem szkody, najemca jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu do jej usunięcia. Jeżeli najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia

lokalu, wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.

3. Najemca powinien także udostępnić wynajmującemu lokal w celu dokonania:

- 1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 2) zastępczego wykonania przez wynajmującego prac obciążających najemcę.

4. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, najemca jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt wynajmującego do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż za lokal dotychczasowy.

**Art. 16.** Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

**Art. 17.** 1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca zobowiązany jest odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w art. 10 ust. 2 pkt 4, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy, a jeżeli najemca w okresie najmu dokona wymiany niektórych elementów tego wyposażenia - przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości pomiędzy stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.

2. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem art. 16 i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu.

**Art. 18.** 1. W razie samowolnego zajęcia lokalu ten, którego prawo zostało naruszone, może dokonać usunięcia sprawcy, działając z pomocą policji albo straży gminnej (miejskiej).

2. Jeżeli sprawca, o którym mowa w ust. 1, nie zostanie usunięty przed upływem trzech miesięcy od dnia samowolnego zajęcia lokalu, ten, którego prawo zostało naruszone, może ubiegać się o jego eksmisję wyłącznie na drodze sądowej.

3. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego wynosi 200% czynszu, jaki osoba zajmująca lokal byłaby obowiązana opłacać z tytułu jego najmu.

4. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, wynajmujący może żądać odszkodowania uzupełniającego.

**Art. 19.** 1. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określa warunki i tryb zajmowania oraz zwalniania mieszkań przez osoby wymienione w przepisach o wynagrodzeniu osób zajmujących kierownicze stanowiska państwowe, biorąc pod

uwagę szczególne potrzeby mieszkaniowe tych osób wynikające z pełnionych przez nie funkcji.

2. (skreślony).

## Rozdział 3 Czynsz i inne opłaty

**Art. 20.** 1. Z tytułu najmu najemca jest obowiązany opłacać czynsz.

2. W wypadkach przewidzianych ustawą wysokość czynszu ustala się w sposób w niej określony (czynsz regulowany). W pozostałych wypadkach czynsz jest wolny.

3. Wysokość czynszu powinna uwzględniać stan techniczny i położenie domu, powierzchnię i wyposażenie lokalu oraz inne czynniki podwyższające lub obniżające jego wartość użytkową.

4. Wysokość czynszu strony określają w umowie.

**Art. 21.** 1. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię cieplną i elektryczną, z zastrzeżeniem art. 20 ust. 4.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, w tym opłaty za energię elektryczną, energię cieplną, gaz, wodę, za odbiór nieczystości stałych i płynnych, windę, antenę zbiorczą oraz domofon.

**Art. 22.** 1. Jeżeli strony nie uzgodniły inaczej, czynsz jest płatny miesięcznie z góry do 10 dnia miesiąca, do rąk wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek.

2. Jeżeli opłaty, o których mowa w art. 21, mają być płatne za pośrednictwem wynajmującego, termin płatności strony określają w umowie najmu.

3. Za zapłatę czynszu i opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale mieszkającą z nim osoby pełnoletnie.

**Art. 23.** 1. Wynajmujący może podwyższyć czynsz wolny, wypowiadając wysokość czynszu dotychczasowego, z zachowaniem terminu wypowiedzenia.

2. Jeżeli strony w umowie nie ustaliły terminu dłuższego, wówczas termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące.

3. Wypowiedzenie czynszu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie. Na żądanie najemcy wynajmujący określi przyczynę i kalkulację podwyżki czynszu wolnego.

**Art. 24.** 1. Najemca przed upływem połowy okresu wypowiedzenia czynszu wolnego może zakwestionować wysokość podwyżki kierując sprawę do sądu rejonowego albo oświadczyć wynajmującemu na piśmie, że z lokalu rezygnuje i że opróżni go w terminie miesiąca. W takim wypadku, w zastrzeżonym terminie miesięcznym, z którego upływem najem ulega rozwiązaniu, najemca jest obowiązany uiszczać czynsz dotychczasowy.

2. W razie podwyżki czynszu regulowanego, w tym czynszu za najem lokalu socjalnego, najemca może wystąpić przeciwko wynajmującemu do sądu rejonowego z powodu niezgodności podwyżki z uchwałą rady gminy lub z ustawą. W wypadku uwzględnienia powództwa najemca może żądać zwrotu nadpła-

conej kwoty wraz z odsetkami lub zaliczenia jej na poczet przyszłego czynszu.

**Art. 25.** 1. Czynsz regulowany, z zastrzeżeniem art. 66, opłacają najemcy lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy oraz stanowiących własność Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych lub osób prawnych prowadzących eksploatację budynków w celach niezarobkowych, z wyjątkiem spółdzielni mieszkaniowych.

2. Maksymalny czynsz regulowany nie może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

3. Wartość odtworzeniową lokalu wyznacza iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

4. Wojewoda, w drodze zarządzenia, ustala co kwartał wysokość wskaźnika przeliczeniowego 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

**Art. 26.** 1. Z zachowaniem zasad, o których mowa w art. 25, rada gminy, w drodze uchwały, ustala zróżnicowane stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających jego wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenie budynku (centrum, peryferie, zabudowa zwarta lub wolno stojąca),
- 2) położenie lokalu w budynku (kondygnacja, stopień nasłonecznienia),
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

2. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających jego wartość użytkową, mają charakter cen sztywnych.

**Art. 26a.** 1. Uchwała rady gminy w sprawie wysokości stawek czynszu regulowanego określa wysokość stawek czynszu w okresie 12 miesięcy od dnia wejścia tej uchwały w życie. Jeżeli uchwała ta przewiduje więcej niż jedną podwyżkę wysokości stawek czynszu w tym okresie, to powinna określać ich terminy i wysokość.

2. Uchwała rady gminy w sprawie wysokości stawek czynszu regulowanego wchodzi w życie po upływie co najmniej miesiąca od dnia ogłoszenia, z początkiem miesiąca kalendarzowego.

3. Zarządca domu lub inna osoba uprawniona do pobierania czynszu zobowiązani są zawiadomić pisemnie najemcę o nowej wysokości czynszu, nie później niż 7 dni przed wejściem w życie uchwały rady gminy, o której mowa w ust. 1.

**Art. 26b.** Najemcy lokali mieszkalnych w budynkach spółdzielni mieszkaniowych opłacają czynsz w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i remontów ponoszonych przez członków spółdzielni. Czynsz ten nie jest czynszem wolnym. Przepis ten stosuje się również do najemców pracowni wynajętych do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

#### Rozdział 4 Lokale socjalne

**Art. 27.** Na lokale socjalne powinny być przeznaczane lokale o obniżonej wartości użytkowej, w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym.

**Art. 28.** 1. Umowa o najem lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazła się w niedostatku, wskutek czego jej dochód miesięczny nie pozwala na wynajęcie lokalu na zasadach ogólnych. Umowę o najem lokalu socjalnego zawiera się również w wypadku, gdy ustawa nakłada na gminę taki obowiązek.

2. Umowę najmu z osobami, o których mowa w ust. 1, zawiera się na czas oznaczony. Umowę tę można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

**Art. 29.** Umowę najmu lokalu socjalnego można rozwiązać ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli najemca wszedł w posiadanie innego lokalu mieszkalnego.

**Art. 30.** Rada gminy określa, z jakimi osobami, o których mowa w art. 28 ust. 1, umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności, oraz stawki czynszów za najem tych lokali.

#### Rozdział 5 Ustanie stosunku najmu

**Art. 31.** 1. Wynajmujący może wypowiedzieć najem wyłącznie z ważnej przyczyny.

2. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

**Art. 32.** 1. Najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego wynajmujący może wypowiedzieć najem, jeżeli najemca:

- 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal:
  - a) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
  - b) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
- 2) jest w zwole z zapłatą czynszu lub opłat, o których mowa w art. 21, co najmniej przez dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
- 3) podnajął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego.

2. Najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego można wypowiedzieć najem, jeżeli najemcy lub jego małżonkowi opłacającym czynsz regulowany przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, z zastrzeżeniem przepisu art. 56 ust. 8.

**Art. 33.** 1. Z ważnych przyczyn, innych niż określone w art. 32, wynajmujący może wytoczyć powództwo o rozwiązanie najmu i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania umowy. W takim wypadku do upływu wyznaczonego przez sąd terminu opróżnienia lokalu najemca jest obowiązany uiszczać odszkodowanie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości odpowiadającej czynszowi, jaki najemca powinien był płacić, gdyby powództwa nie wytoczono.

2. Jeżeli najemca lokalu wykracza w sposób rażąco lub uporczywie przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, powództwo o rozwiązanie najmu i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu może wytoczyć inny najemca, osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, lub właściciel innego lokalu w tym budynku.

3. Wspólnajemca może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd eksmisji małżonka, rozwiedzionego małżonka lub innego współnajemcy tego samego lokalu, jeżeli swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia on wspólne zamieszkiwanie.

**Art. 34.** 1. Jeżeli, pomimo ustania stosunku najmu, najemca nie opuszcza lokalu, stosuje się przepisy art. 18 ust. 3 i 4.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego, której przysługuje prawo do lokalu zamiennego lub socjalnego. Do czasu dostarczenia lokalu zamiennego lub socjalnego osoba ta uiszcza odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości odpowiadającej czynszowi, jaki powinna płacić, gdyby stosunek najmu nie wygasł.

**Art. 35.** Jeżeli przyczyną wytoczenia powództwa, o którym mowa w art. 33, jest konieczność przeprowadzenia rozbiórki budynku lub remontu albo modernizacji, wymagających opróżnienia niektórych bądź wszystkich lokali, wynajmujący jest obowiązany zapewnić najemcy opłacającemu czynsz regulowany lokal zamienny oraz pokryć koszty przeprowadzki.

**Art. 36.** 1. W wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

2. Jeżeli w wyroku orzeczono o uprawnieniu, o którym mowa w ust. 1, dwóch lub więcej osób, gmina jest obowiązana zapewnić im co najmniej jeden lokal socjalny.

3. Sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

4. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
- 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, Nr 106, poz. 668, Nr 117, poz. 756, Nr 162, poz. 1118 i 1126, z 1999 r. Nr 20, poz. 170, Nr 79, poz. 885, Nr 90, poz. 1001 oraz z 2000 r. Nr 12, poz. 136 i Nr 19, poz. 238), ubezwłasnowolnionego - oraz sprawujących nad takimi osobami opiekę i wspólnie z nimi zamieszkających,
- 3) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, o której mowa w art. 5 ust. 3 i art. 30 - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas zajmowany.

5. Sąd może, z zastrzeżeniem ust. 4, orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, w szczególności, jeżeli nakazanie opróżnienia następuje z przyczyn, o których mowa w art. 33 ust. 2 i 3.

6. Orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

**Art. 36a.** 1. Jeżeli w sprawie o opróżnienie lokalu okaże się, że w razie uwzględnienia powództwa zobowiązane do opróżnienia lokalu mogą być jeszcze inne osoby, które nie występują w sprawie w charakterze pozwanych, sąd wezwie stronę powodową, aby w wyznaczonym terminie oznaczyła te osoby w taki sposób, by ich wezwanie było możliwe, a w razie potrzeby, aby wystąpiła z wnioskiem o ustanowienie kuratora. Sąd wezwie te osoby do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanych.

2. W sprawie o opróżnienie lokalu sąd z urzędu zawiadamia gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, w celu umożliwienia jej wstąpienia do sprawy.

3. Do udziału gminy w sprawie o opróżnienie lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o interwencji ubocznej, z wyjątkiem art. 78, art. 79 zdanie drugie i art. 83 Kodeksu postępowania cywilnego. Gmina nie musi wykazywać interesu prawnego, a jej przystąpienie następuje po stronie powoda.

4. W sprawie, o której mowa w ust. 1, wydanie wyroku zaoczego może nastąpić wyłącznie po przeprowadzeniu postępowania dowodowego. Przepisu art. 339 § 2 Kodeksu postępowania cywilnego nie stosuje się.

**Art. 37.** Wyroków sądowych nakazujących eksmisję nie wykonuje się w okresie od 1 listopada do 31 marca roku następnego włącznie, jeżeli zobowiązanemu nie wskazano lokalu, do którego ma nastąpić przekwaterowanie.

**Art. 38.** Ograniczenia, o których mowa w art. 36 i 37, nie dotyczą eksmisji orzeczonej przez sąd z powodu znęcania się nad rodziną.

## Rozdział 6

### Dodatki mieszkaniowe

**Art. 39.** 1. Dodatek mieszkaniowy przysługuje osobom mieszkającym w lokalach, do których mają tytuł prawny, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Do dnia dostarczenia lokalu zamiennego lub socjalnego dodatek mieszkaniowy przysługuje także osobom uiszczającym odszkodowanie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości odpowiadającej czynszowi regulowanemu.

**3. Dodatek mieszkaniowy, z zastrzeżeniem ust. 4, nie przysługuje najemcom opłacającym czynsz wolny.**

**4. Dodatek mieszkaniowy przysługuje najemcom opłacającym czynsz wolny za lokale, za które przed wejściem w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733) opłacali oni czynsz regulowany.**

**Art. 39a.** 1. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na

ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej oraz jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej.

2. (utracił moc).

3. Dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 hektara przeliczeniowego, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 1993 r. Nr 94, poz. 431, z 1994 r. Nr 1, poz. 3, z 1996 r. Nr 91, poz. 409, z 1997 r. Nr 43, poz. 272 i Nr 137, poz. 926 oraz z 1998 r. Nr 108, poz. 681).

**Art. 40.** 1. Przez gospodarstwo domowe rozumie się gospodarstwo prowadzone przez osoby stale razem zamieszkujące.

2. Za podstawę obliczenia dochodu przypadającego na jednego członka gospodarstwa domowego przyjmuje się sumę dochodów członków tego gospodarstwa osiągniętych w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku.

2a. (skreślony).

3. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określa sposób deklarowania oraz wzór deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz dokumenty, które do deklaracji należy dołączyć lub które powinny być przez składających deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie organu przyznającego dodatek mieszkaniowy.

**Art. 41.** 1. Wysokość dodatku stanowi różnicę pomiędzy wydatkami przypadającymi na normatywną powierzchnię użytkową zajmowanego lokalu a wydatkami poniesionymi przez osobę otrzymującą dodatek, w wysokości:

- 1) 15% dochodów gospodarstwa - w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 12% dochodów gospodarstwa - w gospodarstwie 2-4-osobowym,
- 3) 10% dochodów gospodarstwa - w gospodarstwie 5-osobowym i większym.

2. Jeżeli dochód na jednego członka gospodarstwa domowego jest wyższy od określonego w art. 39 ust. 1, a kwota nadwyżki nie przekracza wysokości dodatku mieszkaniowego, należny dodatek obniża się o tę kwotę.

3. Jeżeli powierzchnia użytkowa lokalu jest mniejsza lub równa normatywnej powierzchni użytkowej, dodatek mieszkaniowy ustala się w wysokości różnicy między faktycznymi wydatkami ponoszonymi na ten lokal a odpowiednią kwotą wymienioną w ust. 1 pkt 1-3.

4. Nie przyznaje się dodatku, jeżeli jego kwota byłaby niższa niż 2% najniższej emerytury.

**Art. 42.** 1. Normatywna powierzchnia użytkowa lokalu w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego nie może przekraczać:

- 1) 35 m<sup>2</sup> - dla 1 osoby,
- 2) 40 m<sup>2</sup> - dla 2 osób,
- 3) 45 m<sup>2</sup> - dla 3 osób,

4) 55 m<sup>2</sup> - dla 4 osób,

5) 65 m<sup>2</sup> - dla 5 osób,

6) 70 m<sup>2</sup> - dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię użytkową o 5 m<sup>2</sup>.

2. (skreślony).

3. Normy powierzchni użytkowej, określone w ust. 1, podwyższa się o 10 m<sup>2</sup>, jeżeli w lokalu mieszka osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku.

4. Wydatki na normatywną powierzchnię użytkową zajmowanego lokalu oblicza się dzieląc wydatki na lokal zajmowany przez jego powierzchnię użytkową i mnożąc uzyskany w ten sposób wskaźnik przez normatywną powierzchnię użytkową lokalu, o której mowa w ust. 1.

5. Dodatek mieszkaniowy nie przysługuje, jeżeli powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu przekracza powierzchnię normatywną o więcej niż 30% w budynkach wybudowanych po 1945 r. i o więcej niż 50% w budynkach wybudowanych przed końcem 1945 r.

5a. Wysokość wydatków, przyjętych dla celów obliczania dodatku mieszkaniowego w wypadku spółdzielczego prawa do lokalu i prawa do domu jednorodzinnego w rozumieniu przepisów Prawa spółdzielczego oraz prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27) oraz domów jednorodzinnych i lokali nie wchodzących do mieszkaniowego zasobu gminy, nie może być wyższa od wydatków za lokal liczonych według stawki bazowej czynszu regulowanego.

6. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określa rodzaje wydatków za zajmowany lokal mieszkalny, stanowiących podstawę obliczania dodatku mieszkaniowego.

**Art. 43.** 1. Dodatek mieszkaniowy przyznaje na wniosek osoby uprawnionej, o której mowa w art. 39 ust. 1, wójt, burmistrz lub prezydent miasta, w drodze decyzji administracyjnej.

2. Dodatek mieszkaniowy przyznaje się na podstawie deklaracji, o której mowa w art. 40 ust. 3, na okres sześciu miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca, w którym wniosek został złożony. Decyzja powinna być wydana w ciągu miesiąca od dnia złożenia wniosku.

2a. (skreślony).

3. W wypadku stwierdzenia, że osoba, której przyznano dodatek, nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal, wypłatę dodatku mieszkaniowego wstrzymuje się - w drodze decyzji - do czasu uregulowania zaległości. Jeżeli uregulowanie zaległości nie nastąpi w ciągu 3 miesięcy od dnia ich powstania, decyzja o przyznaniu dodatku mieszkaniowego wygasa.

3a. Osoba, w stosunku do której z powodu nieuregulowania należności za zajmowany lokal wygasa decyzja o przyznaniu dodatku mieszkaniowego, może wystąpić ponownie o jego przyznanie po uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania wygasłej decyzji.

4. Jeżeli w wyniku wznowienia postępowania stwierdzono, że dodatek przyznano na podstawie nieprawdziwych danych zawartych w deklaracji lub wniosku albo że przyznano go w nadmiernej wysokości, osoba otrzymująca dodatek mieszkaniowy jest zobowiązana do zwrotu nienależnie pobranych kwot w podwójnej wysokości. Należności te, wraz z odsetkami i kosztami egzekucyjnymi, podlegają przymusowemu ściągnięciu w trybie postępowania egzekucyjnego w administracji. Wypłatę

dodatku w skorygowanej wysokości wstrzymuje się do czasu wyegzekwowania należności.

5. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określa wzór wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego oraz dokumenty, które oprócz deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego należy do wniosku dołączyć.

**Art. 44.** 1. Dodatek mieszkaniowy wypłaca się zarządcy domu, z wyjątkiem ryczałtu wymienionego w ust. 4, który jest wypłacany wnioskodawcy.

2. Dodatek mieszkaniowy wypłaca się w całości do rąk wnioskodawcy będącego właścicielem domu jednorodzinnego.

3. Zarządca zalicza dodatek mieszkaniowy na poczet przysługujących mu lub rozliczanych za jego pośrednictwem należności z tytułu zajmowanego przez wnioskodawcę lokalu mieszkalnego.

3a. Zarządca domu lub inna osoba uprawniona do pobierania czynszu zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić organ przyznający dodatek mieszkaniowy o wystąpieniu zaległości, o których mowa w art. 43 ust. 3, obejmujących co najmniej dwa miesiące.

3b. Jeżeli zarządca domu lub inna osoba uprawniona do pobierania czynszu nie spełnili obowiązku, o którym mowa w ust. 3a, zobowiązani są do zwrotu kwot wypłaconych im z tytułu dodatku mieszkaniowego po terminie, w którym mieli dopełnić tego obowiązku.

4. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określa, w jakich wypadkach wnioskodawcy przysługuje ryczałt na zakup opału, oraz jego wysokość w zależności od sposobu ogrzewania wody i lokalu mieszkalnego.

**Art. 45.** 1. Wypłata dodatków mieszkaniowych jest zadaniem własnym gminy.

2. Gminy otrzymują dotacje celowe z budżetu państwa na dofinansowanie zadania, o którym mowa w ust. 1, w granicach kwot określonych na ten cel w ustawie budżetowej. Podziału dotacji na województwa dokonuje Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

3. Wojewodowie przekazują dotacje gminom w granicach kwot określonych na ten cel w budżecie państwa dla poszczególnych województw, proporcjonalnie do kwot zapotrzebowania na dotację, wynikających z ich wniosków o przyznanie dotacji.

4. Gmina składa wojewodzie wniosek o przyznanie dotacji co kwartał, w terminie do 15 dnia miesiąca poprzedzającego dany kwartał. Wojewoda przedstawia Prezesowi Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast zbiorczy wniosek o przyznanie dotacji, stanowiący sumę dotacji wynikającą z wniosków gmin, w terminie do 25 dnia miesiąca poprzedzającego dany kwartał.

4a. (skreślony).

4b. (skreślony).

5. Dotacje na dany kwartał są przekazywane gminie przez wojewodę na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 4, w miesięcznych ratach. Nadpłata dotacji za kwartał może być zaliczona na poczet dotacji należnej w kwartale następnym, z wyjątkiem nadpłaty za dany rok, która podlega przekazaniu na rachunek właściwego urzędu wojewódzkiego, w terminie do dnia 20 stycznia następnego roku.

6. Jeżeli w wyniku połączenia lub podziału gmin nastąpiły zmiany w podstawie obliczania kwoty dotacji, wojewoda uwzględnia te zmiany od pierwszego dnia następnego miesiąca po ich wejściu w życie.

7. Gmina przedstawia wojewodzie, w terminie do 15 dnia miesiąca następującego po kwartale, rozliczenie dotacji sporządzone narastająco za okres od dnia 1 stycznia do dnia kończącego dany kwartał, z tym że zapotrzebowanie na dotację obliczone zgodnie z art. 45a ustala się jako sumę tego zapotrzebowania obliczonego odrębnie dla każdego kwartału.

8. Wojewodowie przedstawiają Prezesowi Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast zbiorcze rozliczenia dotacji do końca miesiąca następującego po każdym kwartale.

**Art. 45a.** 1. Zapotrzebowanie na dotację, o którym mowa w art. 45 ust. 3, gmina określa, z zastrzeżeniem art. 45b, w wysokości:

1) 70% kwoty dodatków mieszkaniowych dla użytkowników lokali mieszkalnych nie tworzących mieszkaniowego zasobu gminy - jeżeli procentowy udział dodatków mieszkaniowych dla najemców lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób gminy w ogólnej kwocie dodatków mieszkaniowych w danym kwartale nie przekracza 25%,

2) sumy stanowiącej 20% kwoty dodatków mieszkaniowych dla najemców lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób gminy i 50% kwoty dodatków mieszkaniowych dla użytkowników pozostałych lokali mieszkalnych - jeżeli procentowy udział dodatków mieszkaniowych dla najemców lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób gminy w ogólnej kwocie dodatków mieszkaniowych w danym kwartale jest wyższy niż 25%, lecz nie przekracza 40%,

3) sumy stanowiącej 40% kwoty dodatków mieszkaniowych dla najemców lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób gminy i 30% kwoty dodatków mieszkaniowych dla użytkowników pozostałych lokali mieszkalnych - jeżeli procentowy udział dodatków mieszkaniowych dla najemców lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób gminy w ogólnej kwocie dodatków mieszkaniowych w danym kwartale jest wyższy niż 40%.

2. Do obliczenia procentowego udziału, o którym mowa w ust. 1, w danym kwartale gmina przyjmuje przy sporządzaniu:

1) wniosku o przyznanie dotacji - łączną kwotę dodatków mieszkaniowych przyznanych na podstawie decyzji wydanych przed datą złożenia wniosku,

2) rozliczenia dotacji - łączną kwotę dodatków mieszkaniowych wypłaconych w kwartale objętym rozliczeniem.

3. Do obliczenia zapotrzebowania na dotację na dany kwartał gmina przyjmuje przy sporządzaniu:

1) wniosku o przyznanie dotacji - sumę kwoty dodatków mieszkaniowych wynikającej z decyzji o ich przyznaniu wydanych przed datą złożenia wniosku i kwoty dodatków mieszkaniowych przewidywanej do wypłacenia w okresie objętym wnioskiem, a nie objętej wcześniej wydanymi decyzjami,

2) rozliczenia dotacji - kwotę dodatków mieszkaniowych wypłaconych w kwartale objętym rozliczeniem.

**Art. 45b.** 1. Gmina może, z zastrzeżeniem ust. 6, określić zapotrzebowanie na dotację w wysokości różnicy pomiędzy kwotą dodatków mieszkaniowych a kwotą stanowiącą iloczyn wskaźnika procentowego, określonego w zależności od kategorii gminy ustalonej zgodnie z ust. 3 i podstawowych dochodów podatkowych, o których mowa w ust. 4.

2. Wskaźnik procentowy, o którym mowa w ust. 1, wynosi:

- 1) 5% dla gmin, których podstawowe dochody podatkowe za rok bazowy w przeliczeniu na 1 mieszkańca były niższe od określonej przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast średniej kwoty tych dochodów w danej kategorii gmin,
- 2) 8% dla gmin, których podstawowe dochody podatkowe za rok bazowy w przeliczeniu na 1 mieszkańca były wyższe od średniej kwoty dochodów, o której mowa w pkt 1, lecz nie przekraczały 150% tej kwoty,
- 3) 10% dla gmin, których podstawowe dochody podatkowe za rok bazowy w przeliczeniu na 1 mieszkańca były wyższe od 150% kwoty dochodów, o której mowa w pkt 1, lecz nie przekraczały 250% tej kwoty.

3. Dla potrzeb obliczania zapotrzebowania na dotacje w sposób określony w ust. 1 ustala się pięć kategorii gmin:

- 1) I kategoria - gminy do 5 tys. mieszkańców,
- 2) II kategoria - gminy powyżej 5 tys. do 10 tys. mieszkańców,
- 3) III kategoria - gminy powyżej 10 tys. do 50 tys. mieszkańców,
- 4) IV kategoria - gminy powyżej 50 tys. do 300 tys. mieszkańców,
- 5) V kategoria - gminy powyżej 300 tys. mieszkańców,

z tym że liczbę mieszkańców ustala się zgodnie z art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego w latach 1999 i 2000 (Dz. U. Nr 150, poz. 983 i Nr 162, poz. 1119), zwanej dalej "ustawą o dochodach jednostek samorządu terytorialnego".

4. Przez podstawowe dochody podatkowe gminy za rok bazowy należy rozumieć dochody, o których mowa w art. 2 pkt 9 ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego, ustalone w sposób określony (dla celów obliczenia wskaźników G i P) w art. 21 ust. 4 tej ustawy, przeliczone na warunki całego roku odpowiednim dla roku bazowego wskaźnikiem relacji planowanych dochodów budżetu państwa do tych dochodów zrealizowanych w I półroczu.

5. Przez rok bazowy rozumie się rok, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.

6. Przepisy art. 45a ust. 3 stosuje się odpowiednio.

7. Jeżeli gmina dokonała wyboru sposobu obliczania zapotrzebowania na dotacje zgodnie z ust. 1, stosuje go w ciągu całego roku.

**Art. 45c.** 1. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowe warunki przyznawania dodatków mieszkaniowych i ich wypłat.

2. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, wzory wniosków o przyznanie dotacji, o których mowa w art. 45 ust. 4, oraz wzory rozliczeń dotacji, o których mowa w art. 45 ust. 7 i 8.

3. Wzory wniosków o przyznanie dotacji i rozliczeń dotacji, o których mowa w ust. 2, powinny określać w szczególności:

- 1) dane niezbędne do obliczenia zapotrzebowania na dotację zgodnie z art. 45a lub art. 45b,
- 2) dane uzupełniające dotyczące liczby i kwoty dodatków mieszkaniowych w podziale na poszczególne formy własności zasobów mieszkaniowych.

**Art. 45d.** Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast ogłasza, w terminie do dnia 30 listopada każdego roku, w drodze obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej

Polskiej "Monitor Polski", dla poszczególnych kategorii gmin, średnie podstawowych dochodów podatkowych gmin za dany rok w przeliczeniu na 1 mieszkańca, o których mowa w art. 45b ust. 2.

## Rozdział 7

### Zmiany w przepisach obowiązujących

**Art. 46.** W ustawie z dnia 10 grudnia 1959 r. o Służbie Więziennej (Dz. U. z 1984 r. Nr 29, poz. 149, z 1989 r. Nr 35, poz. 192, z 1991 r. Nr 94, poz. 422 i Nr 105, poz. 453, z 1992 r. Nr 54, poz. 254 oraz z 1994 r. Nr 53, poz. 214) w art. 31 dodaje się nowy ust. 5 w brzmieniu: (zmiany pominięto).

**Art. 47.** W ustawie - Kodeks cywilny wprowadza się następujące zmiany: (zmiany pominięto).

**Art. 48.** W ustawie - Kodeks postępowania cywilnego w art. 1046 skreśla się § 4.

**Art. 49.** W ustawie z dnia 26 stycznia 1982 r. - Karta Nauczyciela (Dz. U. Nr 3, poz. 19, Nr 25, poz. 187 i Nr 31, poz. 214, z 1983 r. Nr 5, poz. 33, z 1988 r. Nr 19, poz. 132, z 1989 r. Nr 4, poz. 24 i Nr 35, poz. 192, z 1990 r. Nr 34, poz. 197, Nr 36, poz. 206 i Nr 72, poz. 423, z 1991 r. Nr 95, poz. 425 i Nr 104, poz. 450, z 1992 r. Nr 53, poz. 252, Nr 54, poz. 254 i Nr 90, poz. 451, z 1993 r. Nr 129, poz. 602 oraz z 1994 r. Nr 43, poz. 163) skreśla się art. 57.

**Art. 50.** W ustawie z dnia 20 czerwca 1985 r. - Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz. U. z 1994 r. Nr 7, poz. 25, Nr 77, poz. 355 i Nr 91, poz. 421) skreśla się art. 76.

**Art. 51.** W ustawie z dnia 20 czerwca 1985 r. o prokuraturze (Dz. U. z 1994 r. Nr 19, poz. 70) skreśla się art. 57.

**Art. 52.** W ustawie z dnia 12 września 1990 r. o szkolnictwie wyższym (Dz. U. Nr 65, poz. 385, z 1991 r. Nr 104, poz. 450, z 1992 r. Nr 54, poz. 254 i Nr 63, poz. 314 oraz z 1994 r. Nr 1, poz. 3 i Nr 43, poz. 163) skreśla się art. 123.

**Art. 53.** W ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 107, poz. 464, z 1993 r. Nr 5, poz. 23 i Nr 6, poz. 29 oraz z 1994 r. Nr 1, poz. 3 i Nr 90, poz. 419) wprowadza się następujące zmiany: (zmiany pominięto).

**Art. 54.** W ustawie z dnia 10 grudnia 1993 r. o finansowaniu gmin (Dz. U. Nr 129, poz. 600) w art. 21 w ust. 1 dodaje się pkt 4 w brzmieniu: (zmiany pominięto).

## Rozdział 8

### Przepisy szczególne, przejściowe i końcowe

**Art. 55.** 1. Przepisy ustawy stosuje się do najmu nawiązanego przed dniem jej wejścia w życie, z uwzględnieniem przepisów niniejszego rozdziału.

2. Umowy najmu zawarte na podstawie ustawy, o której mowa w art. 67 pkt 2, pozostają w mocy.

**Art. 56.** 1. Najem nawiązany na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale lub na podstawie innego tytułu prawnego przed wprowadzeniem w danej miejscowości publicznej gospodarki lokalami albo szczególnego trybu najmu jest, w rozumieniu ustawy, najmem umownym zawartym na czas nie oznaczony.

2. Do dnia 31 grudnia 2004 r. włącznie czynsz najmu lokali, nawiązanego w sposób, o którym mowa w ust. 1, położonych w domach stanowiących własność osób fizycznych albo lokali stanowiących własność takich osób, ustala się zgodnie z przepisami o czynszu regulowanym.

3. Jeżeli będzie to uzasadnione stopniem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w gminie, rada gminy po zasięgnięciu opinii sejmiku samorządowego może ustalić termin krótszy niż określony w ust. 2.

4. W razie gdy właściciel, o którym mowa w ust. 2, zamierza zamieszkać w swoim lokalu i w tym celu zwalnia na rzecz najemcy zajmowany dotychczas lokal znajdujący się w zasobach gminy, najemca jest obowiązany opróżnić lokal właściciela i przenieść się do lokalu zwolnionego, jeżeli spełnia on przewidziane ustawą wymagania dla lokalu zamiennego. W takim wypadku właściciel może wypowiedzieć najem w trybie art. 32 ust. 2.

5. Gmina jest obowiązana wynająć lokal osobie, która opróżniła lokal właściciela, od następnego dnia po upływie okresu wypowiedzenia najmu przez właściciela.

6. Przepisy ust. 4 i 5 stosuje się odpowiednio, jeżeli w lokalu właściciela ma zamieszkać jego pełnoletnie dziecko lub rodzice.

7. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio, jeżeli właściciel lokalu zaferuje najemcy lokal zamienny stanowiący jego własność lub jeżeli lokal zamienny na wniosek właściciela dostarczy gmina. W takim wypadku najemca płaci czynsz regulowany.

8. Jeżeli najemca lub jego małżonek posiadają tytuł prawny do innego lokalu zajmowanego przez najemcę, do którego stosuje się przepisy ust. 1 i 2, nie można wypowiedzieć im najmu, na podstawie art. 32 ust. 2.

9. Jeżeli przyczyną rozwiązania najmu w trybie art. 35 przez właściciela, o którym mowa w ust. 2, jest stwierdzona przez właściwy organ nadzoru budowlanego konieczność opróżnienia lokalu z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, obowiązek dostarczenia najemcy lokalu zamiennego i pokrycia kosztów przeprowadzki spoczywa na gminie. Obowiązek ten wygasa z dniem 1 stycznia 2005 r.

10. Jeżeli z przyczyn określonych w ust. 9 lokal mieszkalny ma opróżnić jego właściciel lub właściciel budynku, w którym ten lokal się znajduje, gmina jest zobowiązana dostarczyć właścicielowi lokal zamienny na okres nie dłuższy niż czas trwania remontu. Obowiązek ten wygasa z dniem 1 stycznia 2005 r.

11. W razie ustania, po dniu wejścia w życie ustawy, stosunku pracy z osobami zatrudnionymi na stanowiskach dozorczy domu, palacza centralnego ogrzewania lub konserwatora domowego, stosuje się odpowiednio przepisy art. 33 ust. 1 oraz art. 58 ust. 2; osobom tym przysługuje prawo do lokalu zamiennego, jeżeli przysługiwało im ono na podstawie przepisów obowiązujących przed dniem wejścia w życie ustawy.

**Art. 57.** Z zastrzeżeniem art. 56 ust. 3, do dnia 31 grudnia 2004 r. w budynkach stanowiących własność osób prawnych nie wymienionych w art. 25 ust. 1 osoby będące w dniu wejścia w życie ustawy najemcami lokali oraz następcy prawni tych osób, wymienieni w art. 8 ust. 1, opłacają czynsz regulowany.

Przepis ten stosuje się do najemców pracowni wynajętych do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki w budynkach spółdzielni mieszkaniowych.

**Art. 57a.** 1. W razie przekazania przez gminę towarzystwu budownictwa społecznego budynku na własność, najemcy lokali mieszkalnych w tym budynku, opłacający dotychczas czynsz regulowany, oraz ich następcy prawni w rozumieniu art. 8 ust. 1 nadal opłacają czynsz według stawek ustalonych na podstawie art. 26 do dnia 31 grudnia 2004 r., a w tym okresie nie stosuje się do nich art. 28 i 30 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 133, poz. 654, z 1996 r. Nr 106, poz. 496 i Nr 156, poz. 775 oraz z 1997 r. Nr 80, poz. 507, Nr 103, poz. 651, Nr 115, poz. 741, Nr 140, poz. 939 i Nr 141, poz. 943).

2. Gmina pokrywa różnicę między wpływami z czynszów obliczonych według stawek obowiązujących w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego, pomniejszonymi o kwotę przypadającą na spłatę kredytów, a wpływami z czynszów płaconych przez najemcę, o których mowa w ust. 1.

**Art. 57b.** Jeżeli najemca przed wejściem w życie ustawy, za zgodą wynajmującego, dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu regulowanego, wynajmujący może zwrócić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz; w razie niezwrócenia wartości ulepszenia, najemca opłaca czynsz w wysokości nie uwzględniającej ulepszenia.

**Art. 58.** 1. Umowy najmu dotychczasowych mieszkań zakładowych, bez względu na ich treść, stają się z mocy prawa umowami zawartymi w rozumieniu ustawy na czas nie oznaczony, chyba że ich najem również po wejściu w życie ustawy będzie związany ze stosunkiem pracy. W takim wypadku umowa staje się umową na czas oznaczony.

2. Osoba, zajmująca mieszkanie zakładowe bez tytułu prawnego wskutek wypowiedzenia jej najmu przed dniem wejścia w życie ustawy, zachowuje uprawnienie do lokalu zamiennego nabyte na podstawie dotychczasowych przepisów. W razie przejęcia mieszkania zakładowego przez gminę, osobę, o której mowa wyżej, gmina może pozostawić w dotychczasowym mieszkaniu, na zasadzie określonej w ust. 1.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do najemców lokali, które utraciły charakter mieszkań zakładowych przed dniem wejścia w życie ustawy wskutek likwidacji, przekształcenia lub upadłości zakładu pracy, a także przeniesienia własności budynków mieszkalnych na inną osobę. Najemcy takich lokali opłacają czynsz regulowany do dnia 31 grudnia 2004 r.

**Art. 59.** Umowa najmu lokalu, zawarta na warunkach i w trybie określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 30 ustawy wymienionej w art. 67 pkt 2 na okres zajmowania stanowiska lub pełnienia funkcji przez najemcę, wygasa po upływie tego okresu.

**Art. 60.** Ilekroć w odrębnych przepisach wydanych przed dniem wejścia w życie ustawy jest mowa o domach jednorodzinnych, małych domach mieszkalnych, domach mieszkalno-pensjonatowych lub letniskowych, rozumie się przez to budynki odpowiadające wymaganiom określonym w przepisach dotychczas obowiązujących.

**Art. 61.** 1. Z dniem wejścia w życie ustawy do czynności jednostek zarządzających nieruchomościami na mocy decyzji administracyjnych, wydanych na podstawie art. 25 ust. 2 i 3 ustawy wymienionej w art. 67 pkt 2, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Jeżeli zarząd zostanie przywrócony właścicielowi na jego wniosek złożony w ciągu roku od dnia wejścia w życie ustawy, znosi się wzajemne rozliczenia z tytułu dochodów z nieruchomości i wydatków na eksploatację i remonty bieżące, jakie miały miejsce do dnia przywrócenia zarządu.

3. Z czynności, o których mowa w ust. 2, sporządza się protokół.

**Art. 61a.** Do zrzeczeń właścicieli i zarządców domów, utworzonych na podstawie art. 25 ust. 5 ustawy, o której mowa w art. 67 pkt 2, stosuje się przepisy o stowarzyszeniach, jeżeli statut zrzeczenia nie stanowi inaczej.

**Art. 62.** Kaucja wpłacona przez najemcę przed dniem wejścia w życie ustawy, pomniejszona o ewentualne należności wynajmującego z tytułu najmu, podlega zwrotowi wraz z oprocentowaniem w ciągu miesiąca od opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę.

**Art. 63.** Postępowanie administracyjne wszczęte na podstawie ustaw, o których mowa w art. 67 pkt 1 i 2, i nie zakończone do dnia wejścia w życie ustawy decyzją ostateczną podlega umorzeniu. Przepis ten nie dotyczy postępowania wszczętego na podstawie przepisów rozdziału 12 w dziale II i art. 156-161 Kodeksu postępowania administracyjnego.

**Art. 63a.** Do osób, które do chwili śmierci najemcy lokalu sprawowały nad nim opiekę na podstawie umowy zawartej z najemcą przed dniem wejścia w życie ustawy, spełniającej wymogi określone w art. 9 ust. 2 ustawy wymienionej w art. 67 pkt 2, stosuje się przepisy art. 8 ust. 1.

**Art. 64.** Właściciel lub zarządca budynku, jeżeli nie została zawarta umowa najmu, może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu z osób, które w dniu wejścia w życie ustawy zajmowały go bez tytułu prawnego. W takim wypadku stosuje się odpowiednio przepis art. 33.

**Art. 65.** Wydane i nie wykonane przed dniem wejścia w życie ustawy prawomocne orzeczenia sądowe oraz ostateczne decyzje administracyjne w sprawach opróżnienia lokali podlegających przepisom ustawy, o której mowa w art. 67 pkt 2, są wykonywane przez organy gmin w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

**Art. 66.** 1. Lokale należące do zasobów gminy o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być po dniu wejścia w życie ustawy oddane w najem za zapłatą czynszu wolnego.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w razie oddania w najem lokalu w drodze zamiany osobie, której gospodarstwo domowe składa się co najmniej z 4 osób.

**Art. 67.** Tracą moc:

- 1) ustawa z dnia 22 kwietnia 1959 r. o remontach i odbudowie oraz o wykańczaniu budowy i nadbudowie budynków

(Dz. U. z 1968 r. Nr 36, poz. 249 i z 1990 r. Nr 34, poz. 198),

- 2) ustawa z dnia 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe (Dz. U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165, z 1989 r. Nr 10, poz. 57, Nr 20, poz. 108, Nr 34, poz. 178 i Nr 35, poz. 192, z 1990 r. Nr 4, poz. 19, Nr 32, poz. 190 i Nr 34, poz. 198, z 1991 r. Nr 115, poz. 496 oraz z 1994 r. Nr 85, poz. 388),
- 3) ustawa z dnia 16 lipca 1987 r. o zmianie ustawy - Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 21, poz. 124 i z 1989 r. Nr 20, poz. 108),
- 4) ustawa z dnia 23 marca 1990 r. o zmianie ustawy - Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 32, poz. 190).

**Art. 68.** 1. Ustawa wchodzi w życie po upływie miesiąca od dnia ogłoszenia, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Do czasu wydania przepisów, o których mowa w art. 26, lecz nie dłużej niż przez sześć miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, zachowują moc przepisy wykonawcze, wydane na podstawie art. 15 ust. 4 ustawy wymienionej w art. 67 pkt 2, w zakresie dotyczącym ustalania wysokości czynszu najmu. W tym samym okresie osoby, o których mowa w art. 46 ustawy wymienionej w art. 53, opłacają czynsz najmu w wysokości pokrywającej koszty eksploatacji tych domów i lokali mieszkalnych.

3. Przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 54 ust. 4 ustawy wymienionej w art. 67 pkt 2 zachowują moc nie dłużej niż przez 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.