

165

OBWIESZCZENIE MINISTRA BUDOWNICTWA, GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I KOMUNALNEJ

z dnia 2 października 1987 r.

w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. — Prawo lokalowe.

1. Na podstawie art. 10 ustawy z dnia 16 lipca 1987 r. o zmianie ustawy — Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 21, poz. 124) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. — Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 14, poz. 84), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

- 1) ustawą z dnia 3 grudnia 1982 r. o zmianie ustawy — Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 37, poz. 244), objętych jednolitym tekstem ustalonym obwieszczeniem Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 17 lutego 1983 r. (Dz. U. Nr 11, poz. 55),
 - 2) ustawą z dnia 16 lipca 1987 r. o zmianie ustawy — Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 21, poz. 124)
- oraz zmian wynikających z przepisów ogłoszonych przed dniem wydania niniejszego jednolitego tekstu i z zastosowaniem nowej, ciągłej numeracji rozdziałów, artykułów, ustępów i punktów.

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst ustawy nie obejmuje przepisów:

- 1) art. 66 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. — Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 14, poz. 84) w brzmieniu: „Art. 66. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 sierpnia 1974 r.”,
- 2) art. 2 i 4 ustawy z dnia 3 grudnia 1982 r. o zmianie ustawy — Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 37, poz. 244) w brzmieniu: „Art. 2. Sprawy wszczęte przed dniem wejścia w życie ustawy i nie zakończone decyzjami ostatecznymi podlegają rozpatrzeniu według przepisów dotychczasowych.”, „Art. 4. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 marca 1983 r.”,
- 3) art. 2—9 i 11 ustawy z dnia 16 lipca 1987 r. o zmianie ustawy — Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 21, poz. 124) w brzmieniu: „Art. 2. 1. Przepis art. 11 ust. 6 pkt 2 ustawy wymienionej w art. 1 stosuje się do najemców, którzy objęli lokal przed dniem 1 stycznia 1988 r., wyłącznie w zakresie:
 - 1) zwrotu równowartości zużytych elementów wyposażenia technicznego:
 - a) znajdujących się w lokalu w chwili wydania go najemcy bezpośrednio po oddaniu budynku do użytku albo po przeprowadzeniu remontu kapitalnego lub modernizacji,
 - b) zainstalowanych w lokalu przez wynajmującego w ramach remontu kapitalnego lub modernizacji budynku w czasie trwania stosunku najmu,
 - 2) zwrotu najemcy równowartości wanny, baterii wannowej, pieca kąpielowego gazowego, elektrycznego lub węglowego oraz bojlera zainstalowanego w łazience, a także innych pozostawionych w lokalu urządzeń technicznych określonych w art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy wymienionej w art. 1, jeżeli zostały one w czasie trwania stosunku najmu zainstalowane na

koszt najemcy w wyniku wymiany urządzeń zużytych.

2. W razie sporu dotyczącego obowiązków najemcy wynikających z ust. 1 pkt 1 w zakresie zwrotu równowartości zużycia elementów wyposażenia technicznego zainstalowanych w ramach remontu kapitalnego lub modernizacji, na wynajmującym ciąży obowiązek udowodnienia, iż urządzenia te zostały zainstalowane na jego koszt.
3. Jeżeli spór dotyczy zwrotu równowartości urządzeń technicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązek udowodnienia pokrycia kosztów ich zainstalowania ciąży na najemcy lokalu, o ile nie zawiadomił on o tym wynajmującego na piśmie w terminie 30 dni od dnia wymiany urządzeń.

Art. 3. Oprocentowanie kaucji, o którym mowa w art. 13 ust. 3 ustawy wymienionej w art. 1, dotyczy również kaucji wpłaconych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy; oprocentowanie tych kaucji następuje od dnia 1 stycznia 1988 r.

- Art. 4. 1. Dotychczasowe mieszkania funkcyjne oraz inne lokale mieszkalne w budynkach, o których mowa w art. 50 ust. 2 ustawy wymienionej w art. 1, przydzielone przez zakłady pracy lub terenowe organy administracji państwowej przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stają się mieszkaniami zakładowymi, z zastrzeżeniem ust. 5.
2. Dotychczasowe przydziały mieszkań, o których mowa w ust. 1, zachowują swą ważność i są równoznaczne z umową najmu zawartą na czas nie oznaczony.
 3. Do mieszkań, o których mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy art. 51a ustawy wymienionej w art. 1, z tym że osobom, które w chwili uzyskania przydziału nie były zatrudnione w zakładzie pracy dysponującym przydzielonym mieszkaniem, przysługuje, w razie rozwiązania najmu, prawo do lokalu zamiennego.
 4. Najemcy mieszkań, o których mowa w ust. 1, uiszczają czynsz najmu według stawek określonych na podstawie art. 13 ust. 4 ustawy wymienionej w art. 1.
 5. Dotychczasowe przydziały mieszkań funkcyjnych, dokonane na rzecz dozorców i palaczy centralnego ogrzewania w budynkach, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy wymienionej w art. 1, zachowują swą ważność i są równoznaczne z decyzją o przydziale wydaną na czas trwania umowy o wykonywanie ich obowiązków w danym budynku. Pozostałe przydziały mieszkań funkcyjnych, dokonane na rzecz innych pracowników pań-

stwowych jednostek organizacyjnych zarządzających tymi budynkami, są równoznaczne z decyzją o przydziale wydaną na czas nie oznaczony.

- Art. 5. Przepisów art. 6i ust. 4 i 5 ustawy wymienionej w art. 1 nie stosuje się do osób, które zajęły lokal lub pozostały w lokalu bez tytułu prawnego przed dniem 1 sierpnia 1974 r. Terenowe organy administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw lokalowych stopnia podstawowego dokonują przydziałów lokali tym osobom, z uwzględnieniem obowiązujących norm zaludnienia.
- Art. 6. 1. Sprawy wszczęte przed dniem wejścia w życie ustawy i nie zakończone decyzjami ostatecznymi podlegają rozpatrzeniu według dotychczasowych przepisów.
2. W sprawach dotyczących uprawnień do korzystania z mieszkań funkcyjnych postępowanie administracyjne ulega umorzeniu, a decyzje nieostateczne tracą moc. W przypadku przekazania tych spraw właściwym sądom przez dotychczasowych dysponentów mieszkań funkcyjnych, podlegają one rozpoznaniu według przepisów ustawy, o której mowa w art. 1.
- Art. 7. W ustawie z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 22, poz. 99) wprowadza się następujące zmiany:
- 1) art. 6 otrzymuje brzmienie:
- „Art. 6. 1. Grunty państwowe, które nie zostały oddane w zarząd, użytkowanie lub użytkowanie wieczyste, są zarządzane przez terenowy organ administracji państwowej; organ ten może powierzyć sprawowanie zarządu nieodpłatnie utworzonemu w tym celu przedsiębiorstwu bądź innej państwowej jednostce organizacyjnej z wyłączeniem czynności wymagających decyzji administracyjnych.
2. Zarząd gruntami państwowymi, o których mowa w ust. 1, zabudowanymi budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami związanymi z wykonywaniem zarządu i eksploatacją budynków mieszkalnych, stanowiących w całości lub części własność Państwa, należy do organów określonych w przepisach Prawa lokalowego.
3. Jeżeli grunty, o których mowa w ust. 1 i 2, nie są racjonalnie wykorzystywane, powinny być oddane w dzierżawę.”;
- 2) w art. 13 ust. 2 otrzymuje brzmienie:
- „2. Terenowe organy administracji państwowej tworzą zasoby, o których mowa w ust. 1, z gruntów stanowiących własność Państwa i z gruntów nabywanych w tym celu na własność Państwa. Do czasu oddania tych

gruntów w zarząd lub użytkowanie albo w użytkowanie wieczyste bądź ich sprzedaży, stosuje się do nich przepisy art. 6.”;

- 3) w art. 24:
- a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:
- „3. Do czasu sprzedaży przez Państwo wszystkich lokali mieszczących się w domu wielomieszkaniowym, o przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie, polegającej na powiększeniu liczby lokali, decyduje terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw nadzoru budowlanego stopnia podstawowego.”;
- b) po ust. 3 dodaje się ust. 3a i 3b w brzmieniu:
- „3a. Po dokonaniu przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, o których mowa w ust. 3, terenowy organ administracji państwowej w drodze decyzji zmienia odpowiednio wielkość udziałów właścicieli poszczególnych lokali we współwłasności domu oraz we współużytkowaniu gruntu.
- 3b. Ostateczna decyzja, o której mowa w ust. 3a, stanowi podstawę do dokonania odpowiednich zmian w księdze wieczystej. W związku ze zmianą wielkości udziałów właścicielom lokali nie przysługuje roszczenie z tytułu zmniejszenia wartości przedmiotu ich prawa.”;
- 4) art. 36 otrzymuje brzmienie:
- „Art. 36. 1. Jeżeli zarząd sprawowany przez państwową jednostkę organizacyjną nieruchomością zabudowaną obejmującą dom wielomieszkaniowy położony na gruncie państwowym, w którym sprzedano część lokali, nie stał wyłączony przez współwłaścicieli na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego — udział właściciela lokalu w ponoszeniu kosztów eksploatacji i remontów nie może przekraczać kwoty stanowiącej wysokość czynszu dla danego lokalu, ustalonej według stawek określonych przez Radę Ministrów — bez stosowania podwyżek za powierzenie ponadnormatywnej.
2. Poza wydatkami, o których mowa w ust. 1, właściciele lokali ponoszą opłaty za dostarczanie zimnej i ciepłej wody oraz za korzystanie z centralnego ogrzewania i ze zbiorczej anteny telewizyjnej.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się do lokali mieszkalnych

nabytych od Państwa niezależnie od daty zawarcia umowy sprzedaży i treści postanowień umów notarialnych dotyczących udziału właścicieli w kosztach eksploatacji i remontów.

4. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określa:

1) szczegółowe zasady i tryb oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów, sprzedaży nieruchomości państwowych oraz sposobu zapłaty ceny sprzedaży, a także wysokość udziału właścicieli lokali w ponoszeniu kosztów eksploatacji i remontów, z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 1,

2) szczegółowe obowiązki państwowych jednostek organizacyjnych zarządzających zabudowanymi gruntami państwowymi w zakresie zarządu domami, napraw i remontów oraz tryb przekazywania zarządu domem wielomieszkanowym właścicielom lokali, gdy zarząd sprawowany przez te jednostki wygasł lub został wyłączony przez współwłaścicieli.

5. Minister Sprawiedliwości w porozumieniu z Ministrem Finansów, w drodze rozporządzenia, ustala ulgowe stawki opłat za czynności notarialne i sądowe dokonywane w związku z oddawaniem w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedażą nieruchomości państwowych".

Art. 8. W ustawie z dnia 24 października 1974 r. — Prawo budowlane (Dz. U. Nr 38, poz. 229, z 1981 r. Nr 12, poz. 57, z 1983 r. Nr 44, poz. 200 i 201 oraz z 1984 r. Nr 35, poz. 185 i 186) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 29 w ust. 5 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje wyrazy „z zastrzeżeniem art. 29a”;

2) po art. 29 dodaje się art. 29a w brzmieniu:

„Art. 29a. 1. Pozwolenie na budowę, polegającą na nadbudowie lub rozbudowie obiektu budowlanego stanowiącego własność Państwa albo przebudowie pomieszczeń niemieszkalnych w takim obiekcie, może być wydane osobie fizycznej, która zobowiąże się do poniesienia kosztów budowy w celu uzyskania lokalu mieszkalnego bądź pracowni twórcy.

2. Minister Budownictwa, Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej określi, w w drodze rozporządzenia, zasady i tryb postępowania w sprawach wydawania pozwoleń na budowę, o których mowa w ust. 1”.

Art. 9. W ustawie z dnia 26 czerwca 1974 r. — Kodeks pracy (Dz. U. Nr 24, poz. 141, z 1975 r. Nr 16, poz. 91, z 1981 r. Nr 6, poz. 23, z 1982 r. Nr 31, poz. 214, z 1985 r. Nr 20, poz. 85 i Nr 35, poz. 162 oraz z 1986 r. Nr 42, poz. 201) — w art. 262 w § 2 w pkt 3 wyrazy „mieszkań funkcyjnych i” skreśla się.”

„Art. 11. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1988 r.”

3. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. — Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 14, poz. 84) nie obejmuje również — jako wygasłego — przepisu art. 64 tej ustawy w brzmieniu:

„Art. 64. W ustawie z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 i z 1972 r. Nr 27, poz. 193) dodaje się art. 28a w brzmieniu:

„Art. 28a. Ściąganie należności Państwa z tytułu opłat, o których mowa w art. 28, jak również należności wynikających z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z terenów państwowych — następuje na zasadach ściągania należności państwowych z tytułu najmu lokali”.

4. Niniejszy jednolity tekst obowiązuje od dnia 1 stycznia 1988 r.

Minister Budownictwa Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej: *J. Bajszczyk*

Załącznik do obwieszczenia Ministra Budownictwa, Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej z dnia 2 października 1987 r. (poz. 165)

USTAWA

z dnia 10 kwietnia 1974 r.

Prawo lokalowe.

W dążeniu do dalszej poprawy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ludności, w szczególności przez stopniową realizację w miarę rozwoju gospodarki socja-

listycznej prawa każdej rodziny do samodzielnego mieszkania, stabilizację uprawnień do mieszkania oraz wywołanie inicjatywy społecznej w zakresie budownictwa

mieszaniowego i utrzymanie istniejących zasobów w należytym stanie — uchwała się niniejszą ustawę.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 1. Ustawa niniejsza, zwana dalej „ustawą”, określa ogólne zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności i wraz z przepisami Kodeksu cywilnego w zakresie najmu — reguluje stosunki prawne związane z zajmowaniem i użytkowaniem lokali oraz budynków.

Art. 2. Przepisom ustawy nie podlegają:

- 1) pokoje dziennie wynajmowane w hotelach, pensjonatach i innych zakładach noclegowych,
- 2) lokale w nie podlegających podatkowi od nieruchomości lub zwolnionych od tego podatku budynkach gospodarstw rolnych indywidualnych, spółdzielni produkcji rolnej albo spółdzielni kółek rolniczych; lokale w tych budynkach mogą być jednak przydzielane na pomieszczenia zastępcze dla osób pozbawionych mieszkań wskutek klęski żywiołowej (huraganu, powodzi) lub pożaru,
- 3) lokale w budynkach znajdujących się w zarządzie organów kwaterunkowych wojska oraz lokale przekazane wojsku na zakwaterowanie stałe Sił Zbrojnych,
- 4) domy letniskowe.

Art. 3. 1. Domem jednorodzinny jest dom mieszkalny, jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego, przeznaczony do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych właściciela i jego bliskich, chociażby oprócz lokalu mieszkalnego obejmował również lokal użytkowy.

2. Małym domem mieszkalnym jest budynek obejmujący samodzielne lokale mieszkalne, których własność została lub może zostać wyodrębniona na rzecz różnych osób.

3. Domem mieszkalno-pensjonatowym jest budynek, w którym nie więcej niż połowa powierzchni użytkowej służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych właściciela lub jego bliskich, a pozostała część jest przeznaczona na prowadzenie pensjonatu.

4. Domem letniskowym jest budynek położony na terenie wsi lub w rejonie przeznaczonym na cele rekreacyjne ludności, służący właścicielowi i jego bliskim do wypoczynku. Ta sama osoba oraz małżonkowie mogą posiadać tylko jeden dom letniskowy.

5. Wielkość domów i lokali wymienionych w ust. 1—4 określi Rada Ministrów w drodze rozporządzenia. Wielkość ta nie może być ustalona niżej od określonej w przepisach obowiązujących przed dniem wejścia w życie ustawy.

Art. 4. 1. W domach stanowiących własność Państwa może nastąpić wyodrębnienie własności wszystkich lub niektórych samodzielnych lokali mieszkalnych, jeżeli własność poszczególnych lokali zostanie przeniesiona na rzecz osób fizycznych.

2. Rada Ministrów ustali w drodze rozporządzenia warunki wyodrębniania własności poszczególnych lokali w domach wielomieszaniowych nie stanowiących własności Państwa oraz warunki i tryb przeniesienia na rzecz osób fizycznych własności lokali w tych domach, a także obowiązki właścicieli lokali i zarządców budynków w zakresie eksploatacji i remontów.

Art. 5. 1. Za lokal mieszkalny uważa się samodzielny lokal mieszkalny, jak też jego część obejmującą co naj-

mniej 1 pokój o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², jeżeli jest ona odrębnym przedmiotem najmu.

2. Samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb łącznie z pomieszczeniami pomocniczymi, w którym zamieszkiwanie nie wymaga korzystania z pomieszczeń znajdujących się w innym lokalu.

3. Za lokal użytkowy uważa się samodzielny lokal lub jego część, wykorzystywane na cele inne niż mieszkalne. Za lokal użytkowy o szczególnym charakterze uważa się pracownię wykorzystywaną przez twórcę do prowadzenia działalności twórczej w dziedzinie kultury i sztuki. Lokal użytkowy powinien być wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem.

Art. 6. 1. Zamienny lokal mieszkalny powinien:

- 1) nadawać się do zamieszkania ze względu na stan techniczny,
- 2) mieć nie gorsze wyposażenie techniczne niż lokal dotychczas zajmowany,
- 3) odpowiadać pod względem powierzchni mieszkalnej dotychczasowemu lokalowi, nie może jednak przekraczać obowiązujących norm zaludnienia,
- 4) znajdować się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczas zajmowany,
- 5) być lokalem samodzielnym, jeżeli lokal dotychczas zajmowany jest samodzielnym.

2. Od wymagań wymienionych w ust. 1 pkt 2—5 można odstąpić za zgodą osoby przekwaterowywanej.

3. W przypadku przekwaterowania osoby nie uprawnionej z mieszkania zakładowego w budynku położonym na terenie gminy lokal zamienny:

- 1) może być wyposażony w urządzenia ogrzewcze inne niż ogrzewanie centralne, chociażby lokal zajmowany dotychczas, położony w tej miejscowości, był wyposażony w ogrzewanie centralne,
- 2) może być przydzielony w miejscowości pobliskiej, w przypadku braku możliwości przydzielenia takiego lokalu w tej samej miejscowości — o ile nie pogorszy to nadmiernie sytuacji osób przekwaterowywanych.

4. Zamienny lokal użytkowy powinien pod względem technicznym nadawać się do używania i umożliwiać osobie przekwaterowywanej wykonywanie w nim dotychczasowej działalności.

Art. 7. 1. Zastępcze pomieszczenie mieszkalne, zwane dalej „pomieszczeniem zastępczym”, powinno:

- 1) nadawać się do zamieszkania ze względu na stan techniczny oraz mieć dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby urządzenia te znajdowały się poza budynkiem,
- 2) zapewniać co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę,
- 3) znajdować się w tej samej miejscowości lub pobliskiej, jeżeli zamieszkanie w tej miejscowości nie pogorszy nadmiernie warunków życia osób przekwaterowywanych.

2. Od wymagań określonych w ust. 1 pkt 3 można odstąpić za zgodą osoby przekwaterowywanej.

3. Nie może być przeznaczony na pomieszczenie zastępcze samodzielny lokal o powierzchni mieszkalnej przekraczającej 7 m² na jedną osobę uprawnioną, jeżeli jest wyposażony co najmniej w trzy elementy techniczne mające wpływ na wysokość czynszu.

4. Przy przydziale pomieszczeń zastępczych nie stosuje się w zakresie norm zaludnienia przepisów art. 37

ust. 1 i 2; do pomieszczeń tych nie stosuje się również przepisów art. 39 ust. 1 i art. 47 ust. 3.

Art. 8. 1. Koszty przeprowadzki do lokalu zamiennego oraz do pomieszczenia zastępczego przydzielonego na czas naprawy zajmowanego lokalu i z takiego pomieszczenia ponosi jednostka organizacyjna lub osoba, na której wniosek następuje przekwaterowanie, a do pomieszczenia zastępczego przydzielonego z innych przyczyn — osoba podlegająca przekwaterowaniu.

2. Przez koszty przeprowadzki rozumie się koszt transportu ruchomości oraz w szczególnie uzasadnionych przypadkach koszty przeniesienia i zainstalowania telefonu oraz innych urządzeń zainstalowanych przez najemcę w dotychczas zajmowanym przez niego lokalu.

Art. 9. 1. Do osób bliskich najemcy należą jego wstępni, zstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, powinowaci w tej samej linii lub stopniu, osoby przysposobione oraz ich małżonkowie i zstępni, osoby przysposabiające, osoby małoletnie przyjęte na podstawie orzeczenia sądu opiekuńczego na wychowanie oraz osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim.

2. Na równi z osobami bliskimi traktuje się osoby wykonujące opiekę nad najemcą na podstawie umowy o jej sprawowanie, określającej wzajemne prawa i obowiązki stron i zawartej za zgodą terenowego organu administracji państwowej. Zgoda lub odmowa wyrażenia zgody następuje w formie decyzji administracyjnej po zasięgnięciu opinii zespołu opieki zdrowotnej właściwego dla miejsca zamieszkania najemcy oraz opinii wynajmującego. Odmowa wyrażenia zgody może nastąpić w szczególności w razie ustalenia, że nie zachodzi potrzeba zapewnienia najemcy opieki ze strony osoby nie należącej do kręgu osób bliskich lub że kandydat na opiekuna nie daje rękojmi należytego sprawowania opieki albo gdy zamieszkanie opiekuna z najemcą spowodowałoby zagęszczenie lokalu poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę.

3. W razie rażącego i uporczywego niewykonywania opieki, o której mowa w ust. 2, terenowy organ administracji państwowej wydaje decyzję o cofnięciu zgody; w takim przypadku osoba sprawująca opiekę nie może być traktowana na równi z osobą bliską najemcy.

Rozdział 2

Najem lokali i budynków

Art. 10. 1. Najem lokalu lub budynku wynika z umowy najmu albo z ostatecznej decyzji administracyjnej o przydziale lokalu lub budynku.

2. Jeżeli najem wynika z decyzji o przydziale, strony powinny określić na piśmie przedmiot i warunki najmu.

3. Małżonkowie wspólnie zajmujący lokal mieszkalny są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich lub przydział lokalu pozostającego w dyspozycji terenowego organu administracji państwowej nastąpił na rzecz jednego z małżonków.

Art. 11. Przy nawiązaniu stosunku najmu strony sporządzają pisemny protokół, określający stopień zużycia elementów wyposażenia technicznego lokalu.

Art. 12. 1. Wynajmujący jest obowiązany oddać najemcy do używania lokal lub budynek wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Wynajmujący jest też obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, dźwigów, zbiorczej anteny telewizyjnej i innych urządzeń.

2. W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić elementy wyposażenia technicznego, jeżeli znajdujące się w lokalu nie nadają się do dalszej eksploatacji wskutek ich zużycia.

3. Wynajmującego, poza obowiązkami określonymi w ust. 1 i 2 oraz w przepisach Kodeksu cywilnego o najmie, obciążają w szczególności obowiązki:

- 1) utrzymania w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców, a także jego otoczenia, z wyjątkiem terenu, którego utrzymanie we właściwym stanie sanitarno-porządkowym ciąży na najemcach lokali użytkowych na podstawie odrębnych przepisów,
- 2) dokonywania napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń wymienionych w pkt 1 oraz przywrócenia poprzedniego stanu budynku uszkodzonego niezależnie od przyczyn, z tym że najemcą obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy,
- 3) dokonywania napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w tym lokalu, w zakresie nie obciążającym najemcy, a zwłaszcza:
 - a) napraw i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody — bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz zbiorczej anteny telewizyjnej — z wyjątkiem osprzętu,
 - b) wymiany pieców ogrzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków w lokalu,
- 4) stosowania środków przewidzianych w odrębnych przepisach, w szczególności wobec administratorów i dozorców zaniebujących obowiązki utrzymania w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców, a także jego otoczenia,
- 5) zasięgnięcia opinii organów samorządu mieszkańców przed dokonywaniem zmian przeznaczenia pomieszczeń w budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia.

4. Przy sprawowaniu zarządu budynkiem wynajmujący jest obowiązany współdziałać z organami samorządu mieszkańców; zakres tego współdziałania ustalają właściwe rady narodowe stopnia podstawowego.

5. Wynajmujący będący jednostką gospodarki społecznej jest obowiązany na zlecenie najemcy oraz na jego koszt wykonać roboty i wymiany obciążające najemcę zgodnie z art. 13 ust. 2.

6. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, zakres, tryb i zasady udzielania bezzwrotnej pomocy finansowej na bieżące utrzymanie budynków mieszkalnych stanowiących własność osób fizycznych, w części lub w całości zajmowanych przez najemców opłacających czynsz najmu według stawek określonych przez Radę Ministrów.

Art. 13. 1. Najemca lokalu, opłacający czynsz najmu według stawek określonych przez Radę Ministrów, jest obowiązany utrzymywać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym i technicznym.

2. Najemcę, poza obowiązkami określonymi w ust. 1 oraz w przepisach Kodeksu cywilnego o najmie, obciążają następujące obowiązki:

- 1) konserwacja i naprawa podłóg, posadzek, wykładzin

podłogowych oraz naprawa ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,

- 2) dokonywanie wszelkich napraw okien i drzwi oraz mebli wbudowanych w lokalu, jak również wymiana tych mebli,
- 3) konserwacja, naprawa i wymiana trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, bidetów, urządzeń płuczących wraz z kompletnym wyposażeniem, zlewów, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal,
- 4) usuwanie uszkodzeń bądź wymiana zużytych elementów pieców węglowych i akumulacyjnych,
- 5) naprawa etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego — także jego wymiana, jeżeli w lokalu znajduje się inne sprawnie działające urządzenie ogrzewcze,
- 6) naprawa i wymiana osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu, bez wymiany przewodów,
- 7) naprawa i wymiana osprzętu zbiorczej anteny telewizyjnej w lokalu,
- 8) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych,
- 9) odnawianie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymywanie lokalu i przynależnych pomieszczeń w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez:
 - a) malowanie sufitów, malowanie (tapetowanie) ścian oraz naprawę uszkodzeń tynków,
 - b) malowanie olejne drzwi i okien od strony wewnętrznej, mebli wbudowanych, urządzeń kuchennych, sanitarnych oraz ogrzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.

3. Do napraw, o których mowa w ust. 2 pkt 1—8, nie zalicza się napraw polegających na usuwaniu usterek wynikłych z wykonawstwa budowlanego lub wad urządzeń i materiałów budowlanych.

4. Naprawy i odnawianie lokalu w budynku wpisanym do rejestru zabytków mogą być wykonywane po uzyskaniu zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. Najemca lokalu poza naprawami wymienionymi w ust. 2 jest obowiązany także do naprawiania szkód powstałych z jego winy.

6. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany:

- 1) odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw,
- 2) zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w ust. 2 pkt 3, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy; jeżeli najemca w okresie najmu dokonał 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.
7. Obowiązki w zakresie utrzymywania lokalu, budynku i pomieszczeń przynależnych, nie wymienione w ust. 1 i 2, obciążają wynajmującego.
8. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, sposób wykonania przez najemcę obowiązków, o których

mowa w ust. 6, oraz tryb i zakres wzajemnych rozliczeń między wynajmującym i najemcą.

Art. 14. 1. Czynsz najmu lokalu strony ustalają według obowiązujących stawek miesięcznych przewidzianych za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

2. Czynsz najmu:

- 1) w domach spółdzielni mieszkaniowych,
- 2) w domach jednorodzinnych i lokalach mieszkalnych zamieszkiwanych co najmniej w części przez właścicieli lub ich osoby bliskie w rozumieniu art. 9 ust. 1, a także oddanych w najem na podstawie art. 33 ust. 3,
- 3) w domach mieszkalno-pensjonatowych, jeżeli właściciel, jego pełnoletnie dzieci lub rodzice mieszkają w tym domu i prowadzą w nim pensjonat,
- 4) garaży

oraz czynsz podnajmu strony ustalają na podstawie wzajemnego porozumienia.

3. Wysokość czynszu najmu lokali użytkowych w domach spółdzielni mieszkaniowych nie może być niższa od kosztów eksploatacji i remontów oraz spłaty kredytów inwestycyjnych spółdzielni, przypadających na zajmowany lokal.

Art. 15. 1. Oprócz czynszu najemca jest obowiązany do uiszczania opłat za świadczenia uzyskiwane od wynajmującego, według stawek określonych w odrębnych przepisach lub w umowie najmu, a w szczególności za dostarczanie zimnej i ciepłej wody, korzystanie z centralnego ogrzewania oraz ze zbiorczej anteny telewizyjnej. Jeżeli najem obejmuje lokale użytkowe, wynajmujący może pobierać opłaty również za korzystanie z innych urządzeń technicznych.

2. W razie zwłoki w uiszczeniu czynszu i opłat najemca jest obowiązany zapłacić odsetki.

3. Najemca zajmujący lokal w budynku pozostającym w zarządzie lub użytkowaniu jednostki gospodarki społecznej albo w budynku, w którym najem lokali mieszkalnych następuje na podstawie decyzji o przydziale, jest obowiązany do wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu, istniejących w dniu jego opróżnienia. Kaucja ta nie może przekraczać 50-krotnej miesięcznej stawki czynszu i podlega oprocentowaniu, którego wysokość ustala Prezes Narodowego Banku Polskiego.

4. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, stawki czynszu najmu, wysokości ich zniżek i podwyżek, wysokość odsetek za zwłokę i warunki ich pobierania, właściwość organów i tryb postępowania w tych sprawach, a także sposób gospodarowania wpływami z czynszu i środkami otrzymywanymi na remonty budynków oraz sprawowanie kontroli ich zużycia. W tym samym trybie Rada Ministrów określi podwyższone stawki czynszu najmu za mieszkania zakładowe zajmowane przez najemców, z którymi stosunek pracy został rozwiązany, a którym nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

5. Rady narodowe stopnia podstawowego ustalają stawki miesięczne czynszu najmu lokali użytkowych w granicach stawek czynszu określonych przez Radę Ministrów, o których mowa w ust. 4.

6. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, wysokość kaucji, zasady zwalniania od obowiązku jej wpłacania w całości lub części oraz tryb jej pobierania i zwrotu.

Art. 16. 1. Czynsz najmu jest płatny miesięcznie z góry do dnia 10 każdego miesiąca, natomiast inne opłaty są płatne miesięcznie z dołu

2. Za zapłatę czynszu najmu i opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale mieszkający z nim jego pełnoletni bliscy.

Art. 17. 1. Osoby korzystające bez tytułu prawnego z lokalu, do którego miałyby zastosowanie stawki czynszu określone przez Radę Ministrów, opłacają wynagrodzenie miesięczne według tych stawek podwyższonych o 200%; nie dotyczy to osób uprawnionych do lokalu zamiennego, które opłacają wynagrodzenie w wysokości czynszu określonego dla tego lokalu.

2. Osoby, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu na podstawie wypowiedzenia przez zakład pracy, decyzji administracyjnej albo orzeczenia sądowego lub arbitrażowego, opłacają wynagrodzenie miesięczne od dnia ustania stosunku najmu do dnia opróżnienia lokalu.

3. Osoby, które zajęły lokal bez tytułu prawnego, opłacają wynagrodzenie miesięczne za ten lokal od dnia jego zajęcia do dnia opróżnienia lokalu.

4. W razie zwłoki w uiszczaniu wynagrodzenia, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane zapłacić odsetki.

5. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, tryb postępowania w sprawach ustalania i pobierania wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, a także może podwyższać wysokość stawek czynszu przyjmowanych do obliczenia tego wynagrodzenia, nie więcej jednak niż o 400%.

Art. 18. Spory w sprawach dotyczących wysokości czynszu ustalanego według stawek określonych przez Radę Ministrów, kaucji oraz wynagrodzeń za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego rozstrzygają w formie decyzji terenowe organy administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki mieszkaniowej stopnia podstawowego.

Art. 19. 1. Należności państwowe z tytułu najmu lokali przypadające od osób fizycznych i prawnych nie będących jednostkami gospodarki społecznej, nie uiszczone w terminie płatności, podlegają wraz z odsetkami za zwłokę i kosztami egzekucyjnymi przymusowemu ściąganiu w trybie postępowania egzekucyjnego w administracji.

2. Należnościami, o których mowa w ust. 1, są:

- 1) czynsz najmu,
- 2) opłaty za uzyskiwane od wynajmującego świadczenia wymienione w art. 15 ust. 1,
- 3) kaucja, o której mowa w art. 15 ust. 3.

3. Przymusowemu ściąganiu w trybie postępowania egzekucyjnego w administracji podlega także zaległe wynagrodzenie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego wraz z odsetkami i kosztami egzekucyjnymi.

Art. 20. 1. W razie nieuiszczenia w terminie należności, o których mowa w art. 19, zarządca budynku doręcza zobowiązanemu wykaz zaległych należności wraz z upomnieniem o ich zapłatę.

2. Zobowiązany może w terminie miesięcznym od dnia doręczenia wykazu zaległych należności wnieść do sądu pozew o ustalenie, że należność w całości lub w części nie istnieje albo uległa przedawnieniu; obowiązek udowodnienia należności spoczywa na zarządcy budynku. Wniesienie pozwu wstrzymuje postępowanie egzekucyjne.

3. W razie niewniesienia pozwu w terminie określonym w ust. 2, wykaz zaległych należności staje się tytułem egzekucyjnym.

Art. 21. 1. Jeżeli najemca dokonał w lokalu ulepszenia przez założenie instalacji wymienionych w art. 12 ust. 3 pkt 3 lit. a), których istnienie ma wpływ na wyso-

kość czynszu najmu, wynajmujący może zwrócić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz; w razie niezwrócenia wartości ulepszenia, najemca opłaca czynsz nie podwyższony.

2. Ulepszeniem w rozumieniu ust. 1 jest założenie w lokalu dodatkowej instalacji lub przedłużenie istniejącej do pomieszczenia dotychczas nie wyposażonego w taką instalację.

3. W razie rozwiązania stosunku najmu lokalu ulepszonego na koszt najemcy, wynajmujący może żądać usunięcia ulepszenia i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo zatrzymać ulepszenie za zwrotem jego wartości w dniu opróżnienia lokalu. Wynajmujący nie może jednak domagać się usunięcia ulepszenia, jeżeli najemca pozostawia je w lokalu bez żądania zwrotu jego wartości.

4. Nie dokonuje się rozliczeń z tytułu ulepszenia lokalu przez najemcę, jeżeli rozwiązanie stosunku najmu nastąpiło w związku z przeznaczeniem budynku do rozbiórki. W takim przypadku najemcy przysługuje prawo usunięcia ulepszeń dokonanych na jego koszt.

Art. 22. Założenie na budynku reklamy wymaga zgody właściciela (zarządcy), który ma prawo żądać odpowiedniej opłaty za założenie reklamy oraz opłat miesięcznych za korzystanie z niej, w wysokości ustalonej w drodze wzajemnego porozumienia stron.

Art. 23. 1. Najemca jest obowiązany w terminie z nim uzgodnionym udostępnić lokal wynajmującemu w celu dokonania:

- 1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach, doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego oraz ustalenia zakresu prac wymagających wykonania w lokalu,
- 2) obciążających najemcę niezbędnych napraw lub wymiany elementów wyposażenia technicznego lokalu zgodnie z art. 13, jeżeli najemca, pomimo uprzedniego wezwania, nie dokona tego w terminie wyznaczonym przez wynajmującego.

2. Jeżeli lokal lub budynek wymaga napraw obciążających wynajmującego, wynajmujący zawiadamia najemcę z odpowiednim wyprzedzeniem o terminie ich wykonania, a najemca jest obowiązany udostępnić mu lokal lub budynek w celu wykonania napraw; po zakończeniu naprawy wynajmujący jest obowiązany doprowadzić lokal (budynek) lub jego część do stanu, w jakim znajdował się on w chwili udostępnienia. Najemcy przysługuje stosunkowa obniżka czynszu za czas, w którym nie mógł on w pełni korzystać z lokalu (budynku) lub jego części.

3. Właściciel lokalu w domu wielomieszkaniowym zarządzanym przez państwową jednostkę organizacyjną jest obowiązany udostępnić lokal w celu wykonania napraw obciążających zarządzającego.

4. Jeżeli rodzaj naprawy tego wymaga, najemca powinien opróżnić lokal (budynek) i przenieść się na koszt wynajmującego do dostarczonego mu lokalu zamiennego, a w razie niemożności dostarczenia takiego lokalu — do pomieszczenia zastępczego na czas naprawy ściśle oznaczony i podany do wiadomości najemcy.

5. W razie odmowy udostępnienia lub opróżnienia lokalu (budynku) sprawę rozstrzyga terenowy organ administracji państwowej.

6. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednio powstaniem znacznych szkód w budynku, najemca jest obowiązany na żądanie wynajmującego lub zarządcy budynku do niezwłocznego udostępnienia lokalu. Jeżeli najemca odmawia udostępnienia lokalu lub jest nieobecny, wynajmujący albo zarządca

budynku ma prawo wejść do lokalu, w razie potrzeby w obecności funkcjonariusza Milicji Obywatelskiej. W takim przypadku przepisy art. 43, 49, 51, 114 i 145 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. Nr 24, poz. 151, z 1975 r. Nr 16, poz. 91 oraz z 1982 r. Nr 30, poz. 210 i Nr 45, poz. 289) stosuje się odpowiednio.

7. W razie otwarcia lokalu pod nieobecność najemcy, wynajmujący lub zarządca budynku jest obowiązany do zabezpieczenia tego lokalu i znajdującego się w nim mienia — do czasu przybycia najemcy.

8. Przepisy ust. 6 i 7 stosuje się odpowiednio również do właścicieli lokali w domach wielomieszkaniowych zarządzanych przez państwowe jednostki organizacyjne oraz do osób zajmujących lokale w domach spółdzielni mieszkaniowych.

9. Lokal zamienny lub pomieszczenie zastępcze dostarcza wynajmujący; gdy lokal został przydzielony przez terenowy organ administracji państwowej, lokal zamienny względnie pomieszczenie zastępcze dostarcza ten organ.

10. W czasie naprawy najemca opłaca czynsz i opłaty tylko za pomieszczenie zastępcze.

Art. 24. 1. Osoby zajmujące lokale w budynkach mieszkalnych są obowiązane stosować się do zasad (regulaminów) porządku domowego.

2. Właściwa rada narodowa stopnia podstawowego uchwała zasady porządku domowego.

3. Regulaminy porządku domowego w budynkach mieszkalnych stanowiących własność społeczną ustalają, po zasięgnięciu opinii organów samorządu mieszkańców, jednostki organizacyjne, w których władaniu znajdują się te budynki.

Art. 25. 1. Budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami, związanymi z wykonywaniem zarządu i eksploatacją budynków mieszkalnych, stanowiącymi w całości lub części własność Państwa i nie przejętymi w zarząd przez właścicieli lokali w danym budynku, wraz z przynależnymi gruntami, które nie zostały oddane w zarząd lub użytkowanie, zarządzają terenowe organy administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki mieszkaniowej stopnia podstawowego lub utworzone w tym celu przedsiębiorstwa bądź inne państwowe jednostki organizacyjne.

2. Terenowy organ administracji państwowej, o którym mowa w ust. 1, może orzec o przejęciu w zarząd swój lub jednostek określonych w ust. 1 domów wielomieszkaniowych, zabudowań gospodarczych i urzędów, wraz z gruntami niezbędnymi do prawidłowego gospodarowania tymi obiektami, nie stanowiących własności jednostek gospodarki społecznej:

- 1) na wniosek właściciela,
- 2) jeżeli zarząd budynkiem nie jest przez właściciela w ogóle sprawowany,
- 3) jeżeli właściciel nie sprawuje zarządu w sposób zapewniający utrzymanie budynku w należytym stanie.

3. Przejęcie, o którym mowa w ust. 2, może nastąpić w odniesieniu do domów jednorodzinnych i małych domów mieszkalnych:

- 1) na wniosek właściciela,
- 2) jeżeli właściciele lub ich osoby bliskie w rozumieniu art. 9 ust. 1 w nich nie zamieszkują i jeżeli zarząd nie jest przez właściciela w ogóle sprawowany.

4. Naprawy i modernizację budynków przejętych w zarząd, poza naprawami bieżącymi, przeprowadza się na zasadach określonych w przepisach o remontach i odbudowie oraz o wykańczaniu budowy i nadbudowie budynków.

5. Właściciele i zarządcy domów nie stanowiących własności jednostek gospodarki społecznej mogą tworzyć lokalne zrzeszenia posiadające osobowość prawną, których zadaniem jest prowadzenie w imieniu swych członków administracji nieruchomości oraz reprezentowanie ich w tym zakresie. Zrzeszenia mogą utworzyć Krajową Komisję Współpracy.

Art. 26. Minister Budownictwa, Gospodarki Przemysłowej i Komunalnej ustali w drodze rozporządzenia:

- 1) warunki przejmowania budynków nie stanowiących własności jednostek gospodarki społecznej w zarząd organów, o których mowa w art. 25 ust. 1, właściwość organów do wydawania decyzji w tych sprawach oraz wzajemne obowiązki i uprawnienia stron,
- 2) zasady tworzenia lokalnych zrzeszeń właścicieli i zarządców domów, jak również utworzenia Krajowej Komisji Współpracy tych zrzeszeń oraz zakres działania zrzeszeń i Komisji,
- 3) w porozumieniu z Ministrem Spraw Zagranicznych — warunki najmu budynków i lokali przez przedstawicielstwa dyplomatyczne, urzędy konsularne państw obcych oraz inne osoby, organizacje i instytucje będące osobami zagranicznymi.

Rozdział 3

Szczególny tryb najmu lokali i budynków

Art. 27. 1. W miejscowościach, w których występują trudności w zaspokajaniu potrzeb lokalowych w drodze umów najmu, może być wprowadzony najem lokali i budynków na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale. Stosowanie takiego trybu najmu powinno być zniesione, gdy ustaną przyczyny jego wprowadzenia.

2. Wprowadzenie lub zniesienie najmu lokali i budynków na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale następuje w drodze uchwały właściwej rady narodowej miasta lub gminy. Uchwała wymaga zatwierdzenia przez radę narodową wyższego stopnia, chyba że podjęła ją rada narodowa miasta stopnia wojewódzkiego.

3. Uchwała o wprowadzeniu lub zniesieniu najmu lokali i budynków na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale podlega ogłoszeniu w dzienniku urzędowym właściwej wojewódzkiej rady narodowej (rady narodowej miasta stopnia wojewódzkiego).

4. Od dnia wejścia w życie na danym terenie uchwały wymienionej w ust. 2 obejmowanie lokali w najem na tych terenach następuje na podstawie decyzji o przydziale lokalu lub budynku.

Art. 28. 1. Ta sama osoba bądź małżonkowie nie mogą zajmować dwóch lub więcej lokali mieszkalnych, jeżeli przynajmniej jeden z lokali znajduje się w budynku położonym w miejscowości, w której obowiązuje najem na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale, lub w budynku położonym w innej miejscowości i pozostającym w zarządzie lub użytkowaniu jednostki gospodarki społecznej.

2. W razie naruszenia przepisu ust. 1 terenowy organ administracji państwowej wezwie osoby zainteresowane do wskazania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 3 miesiące, lokalu, w którym chcą zamieszkiwać, lub zgłoszenia wniosku o zamianę zajmowanych lokali na jeden lokal o przysługującej im powierzchni mieszkalnej.

3. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego przez terenowy organ administracji państwowej organ ten cofnie przydział jednego z lokali, a jeżeli najem wynika z umowy, wynajmujący rozwiąże umowę najmu w drodze

wypowiedzenia. W razie gdy wynajmujący nie rozwiąże umowy najmu, terenowy organ administracji państwowej orzeknie o rozwiązaniu umowy, określając termin jej rozwiązania, oraz nakaze opróżnienie lokalu.

4. Przepisów ust. 1—3 nie stosuje się, jeżeli:

- 1) najemca uzyskał przydział lokalu mieszkalnego na czas oznaczony ze względu na okresowe zatrudnienie w danej miejscowości z ważnych przyczyn społecznych lub gospodarczych,
 - 2) szczególne względy rodzinne uzasadniają pozostawienie małżonkom dwóch oddzielnych lokali mieszkalnych.
- Art. 29.** 1. Przepisy o najmie lokali i budynków na podstawie decyzji administracyjnej nie dotyczą:
- 1) lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych,
 - 2) lokali mieszkalnych w domach jednorodzinnych i w innych domach stanowiących własność osób fizycznych oraz domów i lokali sprzedanych przez Państwo osobom fizycznym, jeżeli co najmniej w części są zamieszkiwane przez właścicieli lub ich osoby bliskie w rozumieniu art. 9 ust. 1, a także oddanych w najem bądź w bezpłatne używanie na podstawie art. 33 ust. 3,
 - 3) domów mieszkalno-pensjonatowych, jeżeli właściciel, jego pełnoletnie dzieci lub rodzice mieszkają w tym domu i prowadzą w nim pensjonat,
 - 4) mieszkań zakładowych i mieszkań przeznaczonych dla osób, o których mowa w art. 30,
 - 5) lokali mieszkalnych przeznaczonych dla funkcjonariuszy Służby Bezpieczeństwa i Milicji Obywatelskiej oraz Służby Więziennej — na podstawie odrębnych przepisów,
 - 6) lokali przedstawicielstw dyplomatycznych, urzędów konsularnych państw obcych oraz instytucji i osób korzystających z przywilejów dyplomatycznych na podstawie ustaw, umów lub zwyczajów międzynarodowych,
 - 7) lokali w domach studenckich, internatach, bursach, hotelach dla nauczycieli i pracowników naukowych,
 - 8) lokali w hotelach pracowniczych,
 - 9) lokali w budynkach zarządzanych lub użytkowanych przez jednostki gospodarki społecznej, jeżeli są używane na cele związane z ich zakresem działania, budynków i lokali, będących własnością kościołów i innych związków wyznaniowych oraz ich jednostek organizacyjnych, służących zgodnie z przeznaczeniem celom kultowym, zakonnym lub administracyjnym,
 - 11) wybudowanych ze środków osób fizycznych pracowni artystycznych, lokali handlowych, gastronomicznych i warsztatów rzemieślniczych, jeżeli osoby te, ich pełnoletnie dzieci albo rodzice korzystają z nich zgodnie z przeznaczeniem,
 - 12) garaży.

2. Przepisy o najmie lokali i budynków na podstawie decyzji administracyjnej nie dotyczą zabudowań i pomieszczeń gospodarczych położonych na działkach zabudowanych domami wymienionymi w ust. 1 pkt 1—3 i pkt 11, a także lokali użytkowych koniecznych jako warsztat pracy do wykonywania zawodu przez właścicieli takich domów lub lokali, ich dzieci lub rodziców.

3. Rada Ministrów może określić w drodze rozporządzenia również inne niż wymienione w ust. 1 lokale i budynki, do których nie mają zastosowania przepisy o najmie na podstawie decyzji administracyjnej.

Art. 30. 1. Rada Państwa określi 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. Rada Państwa może w szczególnych przypadkach określić warunki i tryb zajmowania oraz zwalniania mieszkań również przez inne osoby niż wymienione w ust. 1, pełniące odpowiedzialne funkcje państwowe lub społeczne.

3. Rada Państwa określa sposób dysponowania kwotami uzyskiwanymi przez osoby, o których mowa w ust. 1 i 2, w związku z wygaśnięciem bądź zbyciem przysługujących im dotychczas własności nieruchomości lub własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego — w razie oddania tym osobom w najem wolnych mieszkań w budynkach stanowiących własność Państwa.

Art. 31. Jeżeli ta sama osoba bądź małżonkowie są właścicielami więcej niż jednego domu jednorodzinnego, lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość lub zajmują lokal mieszkalny we własnym domu wielomieszkaniowym albo gdy przysługuje im ponadto spółdzielcze prawo do lokalu, mają oni prawo do zajmowania tylko jednego z tych domów lub lokali, wskazanego przez właściciela (członka spółdzielni). Wskazanie przez osobę, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, innego lokalu niż spółdzielczy wymaga wystąpienia tej osoby ze spółdzielni mieszkaniowej. Przepisy art. 28 ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

Art. 32. Terenowy organ administracji państwowej może udzielić zezwolenia na okresowe wynajęcie lub oddanie do bezpłatnego używania osobie trzeciej całego domu jednorodzinnego albo lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, z zachowaniem uprawnień wynikających z art. 29, jeżeli przemawia za tym społecznie uzasadniony interes właściciela.

Art. 33. 1. Właściciele domów jednorodzinnych, domów mieszkalno-pensjonatowych i lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości mają prawo do zamieszkania w swych domach i lokalach opróżnionych w całości lub w części.

2. Właścicielowi domu wielomieszkaniowego przysługuje prawo zamieszkania w opróżnionym lokalu mieszkalnym w tym domu.

3. W razie opróżnienia samodzielnego lokalu w domu, o którym mowa w ust. 1 i 2 i nie przejętym w zarząd w trybie art. 25 ust. 2, właścicielowi przysługuje prawo oddania go w najem bądź bezpłatne używanie. To samo prawo przysługuje również właścicielowi takiego domu w razie opróżnienia części lokalu, do której nie stosuje się przepisu art. 39 ust. 3.

4. Jeżeli w terminie 3 miesięcy właściciel nie skorzysta bez uzasadnionych przyczyn z prawa, o którym mowa w ust. 3, terenowy organ administracji państwowej może dokonać przydziału opróżnionego lokalu.

Art. 34. 1. W celu umożliwienia właścicielom domów jednorodzinnych, domów mieszkalno-pensjonatowych i lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości oraz członkom spółdzielni mieszkaniowych zamieszkania w swych domach lub lokalach, terenowy organ administracji państwowej powinien, w miarę istniejących wolnych lokali, przekwaterować do lokali zamiennych najemców zajmujących te domy lub lokale na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale.

2. W przypadku dostarczenia lokalu zamiennego przez właściciela lub członka spółdzielni mieszkaniowej terenowy organ administracji państwowej ma obowiązek przekwaterowania najemcy do takiego lokalu.

3. Jeżeli właściciel lub członek spółdzielni mieszkaniowej nie ma możliwości dostarczenia lokalu zamiennego, lecz zobowiąże się wpłacić za najemcę wkład mieszkaniowy do spółdzielni, a najemca, którego sytuacja ma-

terialna nie uzasadnia uzyskania przydziału lokalu pozostającego w dyspozycji terenowego organu administracji państwowej, nie wyrazi zgody na przystąpienie do spółdzielni bądź przeniesienie się do lokalu przydzielonego przez spółdzielnię — organ ten dokona przekwaterowania do pomieszczenia zastępczego.

Art. 35. 1. Gdy członek spółdzielni mieszkaniowej zamierza zbyć przysługujące mu własnościowe prawo do lokalu zajmowanego przez najemcę na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale, a najemca ubiega się o przyjęcie na członka spółdzielni, przekwaterowanie nie może nastąpić, a najemcy przysługuje pierwszeństwo w przyjęciu na członka spółdzielni. Przekwaterowanie nie może nastąpić również, o ile spółdzielnia dysponuje lokalami wolnymi, a najemca zgłosi wniosek o przyjęcie go na członka spółdzielni.

2. Przyjmowanie na członków spółdzielni osób zamieszkałych w lokalach spółdzielni na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale, wnoszenie wkładów na ulgowych warunkach przez te osoby oraz przyjmowanie na członków spółdzielni osób, za które wkład wniosą właściciele domów (lokali), o których mowa w art. 34, następuje na zasadach ustalonych przez Centralny Związek Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w porozumieniu z Ministrem Budownictwa, Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej.

Art. 36. 1. Decyzję o przydziale lokalu mieszkalnego może otrzymać osoba, dla której przydział lokalu jest uzasadniony ze względu na warunki zamieszkiwania i sytuację materialną lub na inne okoliczności określone w przepisach wykonawczych do ustawy albo w odrębnych przepisach.

2. Decyzję o przydziale lokalu użytkowego może otrzymać jednostka gospodarki społecznej oraz osoba prawna i fizyczna, których działalność wymaga korzystania z lokalu użytkowego w danej miejscowości.

3. Decyzję o przydziale lokalu użytkowego na pracownię twórcy może otrzymać osoba prowadząca twórczą działalność w dziedzinie kultury i sztuki. Minister Budownictwa, Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, w porozumieniu z Ministrem Kultury i Sztuki, określi w drodze rozporządzenia warunki przydziału lokali użytkowych na pracownię twórców.

4. W razie śmierci lub przejścia na emeryturę albo rentę najemcy lokalu użytkowego, prowadzącego w nim zakład rzemieślniczy, pierwszeństwo przydziału tego lokalu przysługuje osobie uprawnionej do wykonywania rzemiosła na rachunek spadkobierców lub osobie, która uzyskała uprawnienia w wyniku nabycia zakładu bądź prawa korzystania z niego po rzemieślniku zmarłym lub od rzemieślnika, który przeszedł na emeryturę albo rentę.

5. Decyzja o przydziale lokalu powinna określać zakres uprawnień najemcy do pomieszczeń przynależnych, znajdujących się wewnątrz lokalu lub położonych poza nim.

6. Terenowy organ administracji państwowej, na wniosek wynajmującego lub najemcy, może w uzasadnionych przypadkach dokonywać zmian w uprawnieniach najemców do pomieszczeń przynależnych do lokalu mieszkalnego lub użytkowego.

Art. 37. 1. Przy przydziale lokalu mieszkalnego oraz przy obliczaniu należnej najemcy powierzchni mieszkalnej uwzględnia się normy zaludnienia przysługujące najemcy i osobom bliskim, prowadzącym z nim wspólne gospodarstwo domowe.

2. Przepis ust. 1 stosuje się do pomocy domowej, jeżeli potrzeby rodziny najemcy uzasadnione w szczegól-

ności dobrem małoletnich dzieci lub nieporadnych osób starszych, wymagają zatrudnienia takiej osoby.

3. W razie oddania osobie trzeciej w bezpłatne używanie lub w podnajem części lokalu mieszkalnego nie uwzględnia się tej osoby przy obliczaniu należnej najemcy powierzchni mieszkalnej, chyba że właściwa rada narodowa w stosunku do określonych kategorii osób postanowi inaczej.

Art. 38. Terenowy organ administracji państwowej może orzec o utracie ważności decyzji o przydziale, jeżeli przydzielony lokal nie zostanie zajęty z winy najemcy w terminie 30 dni licząc od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna.

Art. 39. 1. Samodzielny lokal mieszkalny odpowiadający normatywowi projektowania mieszkań nie może być przydzielony więcej niż jednemu najemcy, chyba że przydział taki nastąpi na zgodny wniosek osób zainteresowanych.

2. Pokój przechodni nie może być przedmiotem odrębnego przydziału.

3. Jeżeli w lokalu zajmowanym przez więcej niż jednego najemcę zostanie opróżniona część tego lokalu, prawo do jej przydzielenia przysługuje najemcy, który zajmuje powierzchnię mniejszą od maksymalnej powierzchni przysługującej mu według norm zaludnienia

4. Przepisu ust. 3 nie stosuje się do najemcy części lokalu, przydzielonej jako pomieszczenie zastępcze, jeżeli zajmuje on co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę.

Art. 40. 1. Lokale przydziela się na czas nie oznaczony.

2. Lokal mieszkalny może być przydzielony na czas oznaczony, gdy zatrudnienie lub pobyt w danej miejscowości osoby ubiegającej się o przydział są okresowe

3. Pomieszczenie zastępcze może być przydzielone na czas oczekiwania na mieszkanie osobom, które.

1) zgromadziły niezbędny wkład na lokal spółdzielczy lub uzyskały przyrzeczenie pomocy bezwrotnej na ten cel z zakładu pracy bądź terenowego organu administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki mieszkaniowej stopnia podstawowego lub

2) spełniają warunki do uzyskania lokalu pozostającego w dyspozycji zakładu pracy bądź terenowego organu administracji państwowej i uzyskały zapewnienie przyznania takiego lokalu albo

3) podjęły budowę domu (lokalu) mieszkalnego.

4. Jeżeli osoba, o której mowa w ust. 3, rezygnuje z przydziału lokalu mieszkalnego lub zamieszkania w wybudowanym domu bądź lokalu, terenowy organ administracji państwowej wyda decyzję o cofnięciu przydziału pomieszczenia zastępczego i przekwaterowaniu tej osoby do lokalu, w którym uprzednio zamieszkiwała, a w razie braku takiej możliwości — do innego pomieszczenia zastępczego przydzielonego na czas nie oznaczony.

5. Terenowy organ administracji państwowej, na wniosek jednostki organizacyjnej zarządzającej budynkiem państwowym w myśl art. 25 ust. 1, jak również na wniosek właściciela lub zarządcy budynku stanowiącego własność osoby fizycznej lub osoby prawnej nie będącej jednostką gospodarki społecznej, może przydzielić dozorcę, palaczowi centralnego ogrzewania oraz konserwatorowi demowemu lokal mieszkalny na czas trwania umowy o wykonywanie ich obowiązków w danym budynku.

6. Jeżeli umowa o pracę z pracownikiem, o którym mowa w ust. 5, została rozwiązana w wyniku wypowiedzenia albo porzucenia pracy przez pracownika bądź

przez pracodawcę z winy pracownika, podlega on przekwaterowaniu do lokalu, w którym zamieszkiwał poprzednio jako osoba bliska najemcy, właściciela nieruchomości lub członka spółdzielni mieszkaniowej, a w razie braku takiej możliwości — do pomieszczenia zastępczego; w razie rozwiązania umowy z innych przyczyn, przekwaterowywanemu przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

7. Przydział lokalu użytkowego może nastąpić na czas oznaczony, jeżeli działalność w tym lokalu ma być prowadzona okresowo lub jeżeli lokal jest położony w budynku przeznaczonym do rozbiórki.

Art. 41. 1. Oddanie osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem części lokalu mieszkalnego, zajmowanego na podstawie decyzji, wymaga zgody wynajmującego, a ponadto, w razie gdy najemca nie zajmuje lokalu samodzielnie — także zgody najemców pozostałych części lokalu.

2. Zgoda, o której mowa w ust. 1, nie dotyczy osób bliskich najemcy.

3. Oddanie osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem części lokalu mieszkalnego bez zgody, o której mowa w ust. 1, może stanowić podstawę do wyłączenia powództwa o rozwiązanie stosunku najmu i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu.

4. Oddanie do bezpłatnego używania lub w podnajem całego lokalu przydzielonego na podstawie decyzji wymaga zezwolenia terenowego organu administracji państwowej.

Art. 42. 1. Terenowy organ administracji państwowej może na wniosek najemcy, po zasięgnięciu opinii wynajmującego, zezwolić na dokonanie przeróbek albo przebudowy lokalu mieszkalnego lub użytkowego, jeżeli udogodni to korzystanie z lokalu i nie spowoduje istotnego pogorszenia warunków korzystania z niego przez innych najemców. W razie projektowania robót, które wymagają pozwolenia w myśl przepisów o państwowym nadzorze budowlanym, decyzję w tym zakresie wydaje terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw nadzoru budowlanego stopnia podstawowego; dokonanie przeróbek lub przebudowy lokalu w budynku zabytkowym wymaga ponadto uzyskania zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków.

2. Przepis ust. 1 stosuje się również do pomieszczeń przynależnych do lokalu.

3. Koszty robót określonych w ust. 1 i 2 ponosi najemca i nie przysługuje mu roszczenie o ich zwrot. W przypadkach wyjątkowych, uzasadnionych sytuacją materialną najemcy lokalu mieszkalnego, koszty robót mogą być pokryte ze środków państwowych.

Art. 43. Zmiana przeznaczenia lokalu mieszkalnego na użytkowy oraz lokalu użytkowego na mieszkalny wymaga zezwolenia terenowego organu administracji państwowej, wydanego po zasięgnięciu opinii wynajmującego. Jeżeli lokal znajduje się w budynku zabytkowym, wydanie zezwolenia na zmianę jego przeznaczenia może nastąpić po zasięgnięciu opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Art. 44. 1. W razie zajmowania przez najemcę lokalu mieszkalnego o powierzchni większej niż mu przysługuje i gdy nadwyżka obejmuje co najmniej 1 pokój, terenowy organ administracji państwowej powinien zaproponować najemcy lub na jego wniosek dostarczyć samodzielny lokal zamienny.

2. Jeżeli najemca nie złoży wniosku, o którym mowa w ust. 1, lub bezzasadnie odmówi przeniesienia się do dostarczonego mu lokalu zamiennego, ma on prawo dalszego zajmowania lokalu, z tym że za nadwyżkę powierzchni jest obowiązany opłacać podwyższony czynsz

3. Trybu postępowania określonego w ust. 1 oraz przepisu ust. 2 nie stosuje się, gdy lokal jest zajmowany przez więcej niż jednego najemcę, z których chociażby jeden zajmuje powierzchnię mniejszą od przysługującej na podstawie norm zaludnienia i ubiega się o przydzielenie występującej nadwyżki powierzchni. W takim przypadku powinna być wydana decyzja o opróżnieniu części lokalu stanowiącej nadwyżkę powierzchni i jej przydziale najemcy zajmującemu część lokalu nadmiernie zagęszczoną.

4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właścicieli (członków spółdzielni) domów i lokali określonych w art. 29 ust. 1 pkt 1—3, którzy zamieszkują w tych domach (lokalach) lub gdy zgłoszą wniosek o umożliwienie im zamieszkania w nich.

Art. 45. 1. Jeżeli najem lokalu lub budynku wynika z decyzji administracyjnej o przydziale, wynajmujący może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku najmu i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu tylko w przypadku, gdy zachodzą przyczyny uzasadniające wypowiedzenie najmu bez zachowania obowiązujących terminów.

2. Obowiązek opróżnienia lokalu, którego najem zawarł się na podstawie decyzji o przydziale, nie może być przedmiotem ugody sądowej ani aktu notarialnego, jak również orzeczonej w wyroku opartym na uznaniu powództwa; wyrok zaoczny w tych sprawach może być wydany wyłącznie po przeprowadzeniu postępowania dowodowego.

3. Jeżeli najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, powództwo, o którym mowa w ust. 1, może wytoczyć także najemca innego lokalu w tym budynku.

Art. 46. 1. Jeżeli najemca utracił tytuł prawny do dalszego zajmowania lokalu mieszkalnego, terenowy organ administracji państwowej może przekwaterować do pomieszczenia zastępczego nie tylko najemcę, ale również osoby, które z nim zamieszkują.

2. Terenowy organ administracji państwowej może wydać decyzję o przekwaterowaniu osób pozostałych po śmierci najemcy, które nie wstąpiły w stosunek najmu, do lokalu, w którym zamieszkiwały uprzednio w charakterze osób bliskich najemcy lub właściciela nieruchomości albo członka spółdzielni, jeżeli okres ich zamieszkiwania do czasu śmierci najemcy był krótszy niż 2 lata. W razie niemożności takiego przekwaterowania albo nieprzydzielenia lokalu zajmowanego, terenowy organ administracji państwowej wydaje decyzję o przydziale pomieszczenia zastępczego i przekwaterowaniu pozostałych po śmierci najemcy osób do tego pomieszczenia.

3. Gdy po śmierci najemcy w lokalu pozostała tylko małoletnia osoba bliska będąca pod władzą rodzicielską, terenowy organ administracji państwowej może przekwaterować ją do mieszkania rodziców, chociażby osoba ta wstąpiła w stosunek najmu, chyba że mieszka ona w lokalu w związku z orzeczeniem sądu opiekuńczego albo z innych względów przekwaterowanie byłoby sprzeczne z dobrem tej osoby.

4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do osób pozostających w lokalu po śmierci właściciela domu lub lokalu podlegającego przepisom o najmie na podstawie decyzji o przydziale.

5. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, z tym że osobie zajmującej lokal użytkowy bez tytułu prawnego nie przysługuje pomieszczenie zastępcze.

Art. 47. 1. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, terenowy organ administracji państwowej, z zastrzeżeniem ust. 3, wydaje decyzję o przekwaterowaniu tych osób. Przekwaterowanie może nastąpić do lokalu uzyskanego przez dotychczasowego najemcę, chociażby do lokalu tego nie miały zastosowania przepisy o najmie na podstawie decyzji o przydziale; terenowy organ administracji państwowej może również wydać decyzję o przekwaterowaniu pozostawionych osób do lokalu, w którym zamieszkiwały one poprzednio jako osoby bliskie najemcy, właściciela nieruchomości albo członka spółdzielni mieszkaniowej, jeżeli od dnia opuszczenia przez nie tego lokalu nie upłynęło więcej niż dwa lata.

2. W razie braku możliwości przekwaterowania pozostawionych osób na podstawie ust. 1 lub gdyby w lokalu, do którego ma nastąpić przekwaterowanie tych osób, powstało zagęszczenie poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę, terenowy organ administracji państwowej powinien wydać decyzję o przydziale tym osobom pomieszczenia zastępczego i przekwaterowaniu ich do tego pomieszczenia.

3. Jeżeli w lokalu opuszczonym przez najemcę pozostały jego dzieci, osoby przysposobione lub rodzice, terenowy organ administracji państwowej wydaje decyzję o przydziale im tego lokalu, chyba że najemca zamieszkał w znajdującym się w tej samej lub pobliskiej miejscowości lokalu (domu) stanowiącym jego własność bądź uzyskanym na podstawie decyzji o przydziale, umowy najmu albo spółdzielczego prawa do lokalu, a powierzchnia lokalu zapewnia pozostawionym osobom normy przysługujące im zgodnie z obowiązującymi przepisami. Gdyby jednak w wyniku przydzielenia dzieciom, osobom przysposobionym lub rodzicom dotychczasowego najemcy zajmowanego przez nie lokalu powstała w nim nadwyżka powierzchni mieszkalnej stanowiąca co najmniej jeden pokój, jak również w razie pozostania tych osób w domu jednorodzinnym albo w lokalu stanowiącym odrębną nieruchomość, o który ubiega się właściciel, terenowy organ administracji państwowej powinien wydać decyzję o ich przekwaterowaniu do lokalu odpowiadającego warunkom określonym w art. 6 ust. 1.

Art. 48. 1. W razie konieczności opróżnienia lokalu mieszkalnego w budynku podlegającym rozbiórce w związku z inwestycją spółdzielni mieszkaniowej, spółdzielnia zapewnia osobie uprawnionej do jego zajmowania przyznanie lokalu spółdzielczego. Jeżeli lokal mieszkalny położony jest w budynku o charakterze użytkowym lub budynku podlegającym rozbiórce w związku z inną inwestycją bądź z powodu zagrożenia budynku, terenowy organ administracji państwowej może skierować osobę uprawnioną do jego zajmowania do spółdzielni mieszkaniowej w celu przydzielenia jej lokalu wybudowanego w ramach nakładów przekazanych przez ten organ albo zakład pracy wnioskujący opróżnienie lokalu.

2. W razie odmowy przystąpienia do spółdzielni mieszkaniowej lub przyjęcia lokalu spółdzielczego, terenowy organ administracji państwowej wydaje decyzję o przekwaterowaniu osoby zajmującej lokal do pomieszczenia zastępczego, jeżeli wysokość jej dochodu nie uzasadnia przydzielenia lokalu zamiennego.

3. W razie stwierdzenia w trybie przepisów o państwowym nadzorze budowlanym stanu zagrożenia życia lub mienia osób zamieszkujących budynek, terenowy organ administracji państwowej wydaje decyzję o przekwaterowaniu tych osób do pomieszczeń zastępczych na czas naprawy ściśle oznaczony i podany do ich wiado-

mości, a po zakończeniu naprawy — może nakazać im przeprowadzenie się do lokalu poprzednio zajmowanego. Do osób, które po zakończeniu naprawy nie będą mogły powrócić do lokali zajmowanych poprzednio, ze względu na ich likwidację lub przebudowę, stosuje się przepisy ust. 1 i 2.

4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do osób podlegających przekwaterowaniu z budynków przeznaczonych do modernizacji, przebudowy lub naprawy wymagającej opróżnienia lokalu.

5. Jeżeli osoba podlegająca przekwaterowaniu z własnego domu wywłaszczonego za odszkodowaniem lub nabytego na podstawie przepisów o wywłaszczeniu nieruchomości otrzymuje odszkodowanie (cenę wykupu) za nieruchomość co najmniej w wysokości wkładu mieszkaniowego obowiązującego w spółdzielni, a nie podjęcie budowy domu jednorodzinnego, stosuje się do niej przepis ust. 1. Wkład do spółdzielni wnosi osoba podlegająca przekwaterowaniu. W razie odmowy przystąpienia do spółdzielni lub przyjęcia lokalu spółdzielczego, przekwaterowanie następuje do pomieszczenia zastępczego. Osobom, które podjęły budowę domu jednorodzinnego, terenowy organ administracji państwowej przydziela na czas oznaczony lokal zamienny.

6. Przy przydziale lokali spółdzielczych osobom, o których mowa w ust. 1—5, stosuje się odpowiednio przepisy art. 6 ust. 1 i 2.

Art. 49. 1. Terenowy organ administracji państwowej, w przypadkach uzasadnionych szczególnymi względami społecznymi lub gospodarczymi, może wydać decyzję o zmianie w stanie zajmowania lokali użytkowych przez jednostki gospodarki uspołecznionej. Decyzja taka może być wydana również w stosunku do lokali wymienionych w art. 29 ust. 1 pkt 9, a także do lokali w miejscowości, w której nie obowiązuje najem na podstawie decyzji administracyjnej, jeżeli lokal znajduje się w budynku pozostającym w zarządzie lub użytkowaniu.

2. W razie stwierdzenia nadwyżki powierzchni w lokalu biurowym, terenowy organ administracji państwowej może wydać decyzję o opróżnieniu części lokalu stanowiącej nadwyżkę.

3. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do lokali w domach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych oraz w budynkach będących w zarządzie jednostek organizacyjnych podległych Ministrowi Spraw Wewnętrznych lub przez niego nadzorowanych. Jeżeli lokal użytkowy w domu spółdzielni mieszkaniowej, zajmowany na podstawie umowy najmu, jest niezbędny na inne cele lub występuje w nim nadwyżka powierzchni biurowej, terenowy organ administracji państwowej może wystąpić do zarządu spółdzielni z wnioskiem o wypowiedzenie umowy najmu i wynajęcie tego lokalu innemu najemcy.

4. Decyzje dotyczące zajmowania lokali przez państwowe instytucje centralne na terenie m. st. Warszawy wydaje Minister — Szef Urzędu Rady Ministrów.

Art. 50. 1. W odniesieniu do najemców nie wymienionych w art. 49 ust. 1 decyzje o ograniczeniu przydziału lokalu użytkowego lub przekwaterowaniu z niego do lokalu zamiennego mogą być wydane:

- 1) na wniosek jednostki gospodarki uspołecznionej, której zajmowany przez najemcę lokal jest niezbędnie potrzebny,
- 2) jeżeli wymaga tego planowe rozmieszczenie sieci lokali handlowych bądź usługowych.

2. Jeżeli lokal użytkowy znajduje się w budynku podlegającym rozbiórce albo przebudowie lub gdy w trybie przepisów o państwowym nadzorze budowlanym

zostanie stwierdzona konieczność opuszczenia budynku ze względu na zagrożenie życia lub mienia, terenowy organ administracji państwowej cofa przydział lub wydaje decyzję o przekwaterowaniu do lokalu zamiennego.

Art. 51. Terenowy organ administracji państwowej może wydać decyzję o cofnięciu przydziału lokalu, jeżeli najemca:

- 1) w sposób rażący lub uporczywy narusza zasady (regulamin) porządku domowego,
- 2) oddał lokal w całości w bezpłatne używanie lub w podnajem bez wymaganego zezwolenia,
- 3) nie zamieszkuje w lokalu przez okres dłuższy niż 6 miesięcy, chyba że zachodzą okoliczności uzasadniające czasowy pobyt najemcy poza miejscem stałego zamieszkiwania,
- 4) nie zakończył budowy domu lub lokalu w terminie pięciu lat od dnia uzyskania pozwolenia na budowę lub w terminie przedłużonym na jego wniosek z powodu opóźnienia będącego następstwem niezależnych od niego okoliczności,
- 5) wybudował dom jednorodzinny lub lokal mieszkalny w innym domu, a po zakończeniu budowy przeniósł jego własność na osobę trzecią, nie należącą do kręgu zstępnych, wstępnych, osób przysposobionych bądź rodzeństwa, albo oddał w najem, bezpłatne używanie lub dzierżawę dom (lokal) stanowiący jego własność.

Art. 52. 1. Terenowy organ administracji państwowej może wydać decyzję o przydziale pomieszczenia zastępczego na rzecz osób usuwanych z domów zagrożonych oraz pozbawionych mieszkań na stałe przez żywiołowej (huraganu, powodzi) lub pożaru także w miejscowości, w której najem lokali i budynków następuje na podstawie umów najmu, jeżeli wynajmujący mimo wezwania odmówił zawarcia takiej umowy.

2. Przydział pomieszczenia zastępczego następuje na czas niezbędny do uzyskania mieszkania w spółdzielni mieszkaniowej lub wybudowania własnego domu.

Art. 53. W miejscowościach, o których mowa w art. 52 ust. 1, terenowy organ administracji państwowej może w razie potrzeby wydać decyzję o przydziale lokali lub budynków nie zamieszkiwanych na stałe przez okres dłuższy niż 3 miesiące pomimo uprzedniego wezwania właściciela do zamieszkania lub wynajęcia lokalu (budynku).

Art. 54. 1. Rada Ministrów określi w drodze rozporządzenia wielkość norm zaludnienia lokali mieszkalnych i osoby, którym mogą być przyznane uprawnienia do dodatkowej powierzchni mieszkalnej, jak również warunki i tryb przyznawania tych uprawnień, oraz wielkość norm lokali biurowych.

2. Rada Ministrów, uwzględniając zachodzące zmiany gospodarcze i społeczne oraz zmiany w dziedzinie dochodów ludności i warunków mieszkaniowych, ustala w drodze rozporządzenia zasady i tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych; w tym samym trybie Rada Ministrów może określić kategorie lokali i budynków, do których nie mają zastosowania normy zaludnienia lokali mieszkalnych.

3. Minister Nauki i Szkolnictwa Wyższego w porozumieniu z zainteresowanymi ministrami określi w drodze rozporządzenia zasady zajmowania i opróżniania lokali położonych w domach studenckich oraz hotelach dla nauczycieli i pracowników naukowych, a Minister Oświaty i Wychowania — w internatach, bursach i domach młodego nauczyciela.

4. Minister Pracy, Plac i Spraw Socjalnych w porozumieniu z zainteresowanymi ministrami oraz po porozumieniu z związkami zawodowymi określi w drodze rozporządzenia zasady zajmowania i opróżniania lokali położonych w hotelach pracowniczych, ustalania opłat za zakwaterowanie oraz ramowe zasady ustalania kategorii hoteli pracowniczych.

Rozdział 4

Mieszkania zakładowe

Art. 55. 1. Mieszkaniem zakładowym są lokale mieszkalne znajdujące się w dyspozycji zakładów pracy będących jednostkami gospodarki uspołecznionej, oddawane w najem na podstawie umowy najmu ich pracownikom lub innym osobom świadczącym pracę na rzecz tych zakładów.

2. W dyspozycji zakładów pracy, o których mowa w ust. 1, znajdują się lokale mieszkalne w budynkach stanowiących ich własność albo pozostających w ich zarządzie lub użytkowaniu oraz lokale mieszkalne wybudowane bądź uzyskane przez zakład pracy z ich środków.

Art. 56. 1. Do mieszkań zakładowych stosuje się przepisy o normach zaludnienia lokali mieszkalnych, przysługujących najemcy, małżonkowi oraz osobom bliskim pozostającym z nim we wspólnym gospodarstwie domowym.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do pracowników, których charakter pracy wymaga zajmowania mieszkań w określonym budynku lub zespole budynków.

3. Do mieszkań zakładowych nie stosuje się przepisu art. 10 ust. 3.

4. Kierownicy zakładów pracy, w uzgodnieniu z zakładową organizacją związkową i po uzyskaniu opinii rady pracowniczej, określają warunki oddawania w najem i zwalniania mieszkań zakładowych, zmierzające w szczególności do zapewnienia stabilizacji załogi oraz ochrony emerytów i rencistów

Art. 57. 1. Umowa najmu mieszkania zakładowego może ulec rozwiązaniu przez wynajmującego:

- 1) w razie ustania stosunku pracy z pracownikiem będącym najemcą lokalu,
- 2) w czasie trwania stosunku pracy — jeżeli zachodzą przyczyny uzasadniające wypowiedzenie najmu bez zachowania obowiązujących terminów,
- 3) jeżeli w mieszkaniu opuszczonym przez pracownika pozostają inne osoby.

2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio do osób świadczących pracę na rzecz zakładu pracy.

3. Osobie obowiązanej do opróżnienia lokalu w wyniku zakończenia najmu przysługuje prawo do lokalu zamiennego w razie:

- 1) rozwiązania stosunku pracy przez:
 - a) zakład pracy — z przyczyn nie zawinionych przez pracownika,
 - b) pracownika — w drodze wypowiedzenia z powodu niezachowania przez zakład pracy podstawowych warunków wynikających z umowy o pracę lub innego aktu, na podstawie którego został nawiązany stosunek pracy,
 - c) pracownika — ze względu na szkodliwy wpływ wykonywanej pracy na jego zdrowie w przypadkach uzasadniających rozwiązanie przez niego stosunku pracy bez wypowiedzenia,

- 2) przejścia pracownika do innego zakładu pracy na mocy porozumienia stron,
- 3) przejścia pracownika na emeryturę lub rentę.

4. Przepisy ust. 3 stosuje się odpowiednio do małżonka i osób bliskich, które pozostały w mieszkaniu zakładowym po śmierci pracownika, zmarłego w czasie trwania stosunku pracy lub przed uzyskaniem przez niego lokalu zamiennego.

5. Lokal zamienny lub pomieszczenie zastępcze osobie obowiązanej do opróżnienia mieszkania zakładowego dostarcza zakład pracy, w którego dyspozycji pozostaje to mieszkanie, a w razie braku takiej możliwości — terenowy organ administracji państwowej.

Rozdział 5

Zamiana lokali mieszkalnych

Art. 58. 1. Najemcy lokali mieszkalnych, których stosunek najmu wynika z decyzji o przydziale, oraz najemcy mieszkań zakładowych mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali, jak również zamiany tych lokali na lokale spółdzielcze, zajmowane przez członków spółdzielni mieszkaniowych, lokale w domach jednorodzinnych zajmowane przez właścicieli tych domów, a także na lokale stanowiące odrębne nieruchomości.

2. Zamiana może również polegać na dostarczeniu przez właściwego dysponenta lokalu wolnego w zamian za lokal zajmowany dotychczas przez najemcę.

3. Jeżeli najemca lub członek spółdzielni mieszkaniowej uzyskuje na podstawie ust. 1 lub 2 przydzielony przez terenowy organ administracji państwowej lokal o powierzchni mieszkalnej mniejszej od powierzchni lokalu dotychczas zajmowanego, organ ten może jednocześnie przydzielić w drodze zamiany odrębny lokal wstępnym lub pełnoletnim zstępnym, osobom przysposobionym albo rodzeństwu, do czasu zamiany zamieszkującym stale z najemcą bądź członkiem spółdzielni mieszkaniowej.

4. Jeżeli przedmiotem zamiany jest lokal pozostający w dyspozycji terenowego organu administracji państwowej lub spółdzielni mieszkaniowej, zezwolenie na zamianę może być wydane także na rzecz jednej z osób należących do kręgu wstępnych lub pełnoletnich zstępnych, przysposobionych albo rodzeństwa, dotychczas zamieszkałej z osobą zainteresowaną i przez nią wskazanej.

5. Zamiana lokalu zajmowanego przez najemcę na lokal lub dom stanowiący przedmiot własności osobistej wymaga przeniesienia własności.

6. Najemca lokalu w domu jednorodzinnym lub lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość może dokonać jego zamiany tylko za zgodą właściciela domu albo lokalu.

7. W razie zamiany lokali między osobami zainteresowanymi nie stosuje się przepisów o normach zaludnienia, jeżeli najemca, właściciel domu jednorodzinnego lub lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość albo członek spółdzielni mieszkaniowej, mający większą liczbę osób uprawnionych, uzyskuje w wyniku zamiany lokal o powierzchni mieszkalnej nie mniejszej od dotychczas zajmowanej, pozostający w dyspozycji terenowego organu administracji państwowej lub zakładu pracy.

Art. 59. 1. Zamiana lokali mieszkalnych wymaga zezwolenia dysponentów tych lokali na jej dokonanie.

2. Zezwolenie na dokonanie zamiany pomiędzy osobami zainteresowanymi powinno być udzielone we wszystkich przypadkach, gdy jest uzasadnione ze względu na ich słuszne interesy, a w szczególności w razie:

- 1) nadmiernego zagęszczenia lokalu,

- 2) możliwości uzyskania w drodze zamiany mieszkania położonego w pobliżu miejsca pracy,
- 3) powstania warunków rodzinnych uzasadniających zmianę miejsca zamieszkania,
- 4) względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkania w innym lokalu.

3. Odmowa udzielenia zezwolenia na zamianę lokalu może nastąpić jedynie w przypadku, gdyby zamiana spowodowała naruszenie obowiązujących przepisów lub istotne pogorszenie warunków mieszkaniowych osób zajmujących część lokalu nie objętą zamianą. Decyzja odmowna wymaga szczegółowego uzasadnienia wskazującego przesłanki takiego rozstrzygnięcia.

Art. 60. 1. Zezwolenie terenowego organu administracji państwowej na zamianę lokalu, którego najem wynika z decyzji administracyjnej o przydziale, stanowi decyzję o przydziale lokalu uzyskanego w wyniku zamiany.

2. Najemca zwalnający lokal, w którym występuje nadwyżka powierzchni mieszkalnej wynosząca więcej niż 10 m², wyposażony w trzy lub więcej elementów wyposażenia technicznego mających wpływ na wysokość czynszu — w wyniku dostarczenia przez terenowy organ administracji państwowej lub zakład pracy lokalu odpowiadającego normom zaludnienia, jest uprawniony do otrzymania, ze środków Funduszu Gospodarki Gruntami i Gospodarki Mieszkaniowej albo zakładowego funduszu mieszkaniowego, odpowiedniego ekwiwalentu pieniężnego za różnicę powierzchni mieszkalnej obu lokali.

3. Najemca, który w wyniku zamiany otrzymuje lokal mieszkalny dostarczony przez terenowy organ administracji państwowej lub zakład pracy o powierzchni mieszkalnej większej od lokalu dotychczas zajmowanego, może być zobowiązany do uiszczenia określonej opłaty za powierzchnię mieszkalną uzyskaną dodatkowo w wyniku zamiany; obowiązek ten nie może jednak dotyczyć osób, o których mowa w art. 30.

4. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do członków spółdzielni mieszkaniowej, którzy w zamian za lokal zajmowany na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu otrzymują inny lokal dostarczony przez spółdzielnię.

5. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, zasady zamiany lokali mieszkalnych, wysokość opłat pobieranych przy zamianie lokalu oraz zasady ich pobierania i zwrotu, wysokość ekwiwalentu, o którym mowa w ust. 2, oraz zasady tworzenia i zakres działania biur pośrednictwa zamiany mieszkań.

Rozdział 6

Właściwość organów i tryb postępowania

Art. 61. Ilekroć w ustawie jest mowa o terenowym organie administracji państwowej bez bliższego określenia, rozumie się przez to terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw lokalowych stopnia podstawowego.

Art. 62. Przydział lokali mieszkalnych na podstawie decyzji administracyjnej i wynajem mieszkań zakładowych następuje przy zachowaniu jawności postępowania. W odniesieniu do przydziału lokali mieszkalnych obowiązuje zasięgnięcie opinii społecznej komisji mieszkaniowej powołanej przez terenowy organ administracji państwowej o właściwości ogólnej stopnia podstawowego, a w razie wynajmu mieszkań zakładowych — zasięgnięcie opinii społecznej komisji mieszkaniowej powołanej przez kierownika zakładu pracy w porozumieniu z zakładową organizacją związkową.

Art. 63. 1. Decyzje w sprawach lokalowych są wydawane w formie pisemnej.

2. Odwołania w sprawach cofnięcia przydziału lokalu lub przekwaterowania najemcy organy odwoławcze rozpatrują na rozprawie.

Art. 64. 1. Egzekucję w sprawach opróżniania lokali podlegających przepisom ustawy prowadzą terenowe organy administracji państwowej w trybie postępowania egzekucyjnego w administracji.

2. Jeżeli zobowiązanemu do opróżnienia zajmowanego dotychczas lokalu przysługuje prawo do lokalu zamiennego lub pomieszczenia zastępczego, postępowanie egzekucyjne może być wszczęte po dostarczeniu takiego lokalu (pomieszczenia).

Art. 65. 1. W razie samowolnego zajęcia wolnego lokalu, do którego stosuje się przepisy o najmie na podstawie decyzji administracyjnej, terenowy organ administracji państwowej powinien dokonać bezzwłocznie usunięcia sprawcy z lokalu — w razie potrzeby przy pomocy funkcjonariusza Milicji Obywatelskiej — składając wniosek o ukaranie do kolegium do spraw wykroczeń.

2. Przepis ust. 1 stosuje się również w razie samowolnego zajęcia wolnego lokalu w budynku znajdującym się w dyspozycji spółdzielni mieszkaniowej lub innej jednostki gospodarki uspołecznionej, z tym że usunięcie sprawcy następuje na wniosek dysponenta lokalu.

3. W przypadku samowolnego zajęcia lokalu w budynku nie oddanym do użytku obowiązek bezzwłocznego usunięcia sprawcy z lokalu obciąża kierownika budowy.

4. Jeżeli sprawca samowoli nie zostanie usunięty przed upływem 6 miesięcy od dnia samowolnego zajęcia lokalu, terenowy organ administracji państwowej wydaje decyzję o przekwaterowaniu sprawcy do lokalu, w którym poprzednio zamieszkiwał, a w razie braku takiej możliwości — do pomieszczenia zastępczego.

5. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio do innych osób, które zajmują lokal bez tytułu prawnego, jeżeli nie zachodzą okoliczności określone w przepisach art. 46 lub 47, z tym że osobie usuniętej z lokalu użytkowego nie przysługuje pomieszczenie zastępcze.

Rozdział 7

Przepisy karne

Art. 66. 1. Kto w stosunku do lokali podlegających przydziałowi w drodze decyzji administracyjnej bierze udział w zawarciu umowy o odstępie w jakiegokolwiek postaci na rzecz właściciela budynku, ustępującego najemcy lub innej osoby bądź umowy o wynagrodzenie za pośrednictwo w najmie lokalu, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3.

2. Przepis ust. 1 nie dotyczy przypadków pośrednictwa w zamianie mieszkań ze strony jednostek organizacyjnych powołanych w tym celu.

Art. 67. 1. Kto wbrew przepisom ustawy obejmuje samowolnie w używanie wolny lokal bez uzyskania prawem przewidzianego przydziału albo oddaje lokal w używanie osobie nie posiadającej decyzji o przydziale, podlega karze aresztu do 3 miesięcy lub ograniczenia wolności do 3 miesięcy albo grzywny do 50.000 złotych.

2. Kto opróżnia zajmowany lokal bez uprzedzenia o tym właściciela lub administracji domu, podlega karze grzywny do 50.000 złotych.

3. Wynajmujący lub osoba działająca w jego imieniu albo najemca, który utrudnia w sposób złośliwy lub uporczywy osobom zamieszkałym w danym budynku korzystanie z zajmowanego lokalu mieszkalnego lub pomieszczeń przynależnych do tego lokalu, podlega karze grzywny do 50.000 złotych.

Rozdział 8

Przepisy przejściowe i końcowe

Art. 68. 1. W miejscowościach, w których na podstawie dotychczasowych przepisów do dnia wejścia w życie ustawy obowiązywała publiczna gospodarka lokalami, do najmu lokali stosuje się przepisy rozdziału 3.

2. Sprawy wszczęte przed dniem wejścia w życie ustawy, lecz nie zakończone ostatecznymi decyzjami, podlegają rozpatrzeniu według tej ustawy.

3. Do czasu wydania przepisów wykonawczych przewidzianych w ustawie zachowują moc przepisy dotychczasowe, jeżeli nie są z nią sprzeczne.

Art. 69. 1. Najemcy zajmujący na podstawie decyzji o przydziale lokale, o których mowa w art. 14 ust. 2 pkt 2 i 3, do czasu ich opróżnienia uiszczają czynsz według stawek określonych na podstawie art. 15 ust. 4 i korzystają z ochrony przewidzianej w art. 45 ust. 1.

2. Najemcy garaży, zajmowanych na podstawie decyzji o przydziale, korzystają z ochrony przewidzianej w art. 45 ust. 1, jeżeli używają ich zgodnie z przeznaczeniem.

3. Przepis ust. 1 stosuje się do najemców zajmujących lokale w budynkach spółdzielni mieszkaniowych, z tym że wysokość płaconego przez nich czynszu najmu nie może być niższa od kosztów eksploatacji i remontów, ponoszonych przez członków spółdzielni.

4. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się również do najemców, którzy zajęli lokal na podstawie tytułu prawnego przed wprowadzeniem w danej miejscowości publicznej gospodarki lokalami lub najmu na podstawie decyzji administracyjnej.

Art. 70. Tracą moc:

- 1) ustawa z dnia 28 maja 1957 r. o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych (Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 228 i z 1972 r. Nr 27, poz. 193), z tym że zachowują moc przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 2 ust. 2 tej ustawy, w tym przepisy określające ulgowe warunki wniesienia wkładów w stosunku do osób, które zostały przyjęte na członków spółdzielni mieszkaniowych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy,
- 2) ustawa z dnia 6 czerwca 1958 r. o ściąganiu czynszu najmu i innych należności Państwa związanych z korzystaniem z terenów i budynków państwowych (Dz. U. Nr 35, poz. 156 i z 1961 r. Nr 32, poz. 159),
- 3) ustawa z dnia 30 stycznia 1959 r. — Prawo lokalowe (Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 227).