

USTAWA

z dnia 2 lipca 1994 r.

o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 1. 1. Ustawa reguluje najem samodzielnych lokali mieszkalnych przeznaczonych w całości przez wynajmującego do stałego 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. Przepisów ustawy nie stosuje się do lokali mieszkalnych będących w dyspozycji jednostek organizacyjnych podległych Ministrom: Obrony Narodowej, Spraw Wewnętrznych oraz Ministrowi Sprawiedliwości w zakresie Służby Więziennej.

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 po-

winien 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 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego — 20 m² 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 m².

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 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. Gmina może także ustanowić własność poszczególnych lokali w celu ich zbycia, na zasadach określonych odrębnymi przepisami, kierując się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem.

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 do używania na czas nie oznaczony, chyba że najem lokalu jest związany ze stosunkiem pracy lub zawarcia umowy na czas oznaczony żąda najemca.

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. W razie śmierci najemcy, jego zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim z najemcą, mieszkający z nim stale do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu lokalu, 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.

Art. 9. 1. Wynajmujący jest obowiązany oddać najemcy do używania lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, położonymi poza lokalem, w szczególności z piwnicą lub strychem. Wynajmujący jest też obowiązany 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 należyтым 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 umywalk, 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 sto-

pień 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 grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, najemca jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu 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 szczególności 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 najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw. Za wymienione przez najemcę w okresie trwania najmu elementy wyposażenia lokalu należy się zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości, według stanu z dnia objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Kwotę należną najemcy 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 właściciel może dokonać usunięcia sprawcy, działając z pomocą policji albo straży miejskiej.

2. Sprawcy samowolnego zajęcia lokalu nie przysługują środki przewidziane w przepisach o ochronie posiadania.

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. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określa warunki korzystania z dodatkowej powierzchni mieszkalnej — pracowników, których uprawnienia wynikają z dotychczasowych przepisów, biorąc pod uwagę potrzeby mieszkaniowe wynikające ze szczególnych warunków wykonywania zawodu.

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. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat za energię elektryczną, energię cieplną, gaz, wodę oraz inne świadczenia, w szczególności za odbiór nieczystości stałych i płynnych, windę i antenę zbiorczą.

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 mieszkające z nim osoby pełnoletnie.

Art. 23. 1. Z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie, wynajmujący może podwyższyć czynsz wypowiedzianego, z zachowaniem terminów 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.

Art. 24. W ciągu połowy okresu wypowiedzenia najemca 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.

Art. 25. 1. Czynsz regulowany 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 zastrzeżeniem art. 66.

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 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

4. Wojewoda, w drodze zarządzenia, ustala co kwartał wysokość wskaźnika przeliczeniowego 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Art. 26. Z zachowaniem zasad, o których mowa w art. 25, rada gminy, w drodze uchwały, ustala zróżnicowane stawki czynszu za 1 m² 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.

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 zwłocie 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 miejscowości, z zastrzeżeniem przepisu art. 56 ust. 8.

Art. 33. 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.

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

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. Sąd, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez najemcę, jego szczególną sytuację materialną i rodzinną, może w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzec o uprawnieniu najemcy do otrzymania lokalu socjalnego. W takim wypadku gmina jest obowiązana zapewnić lokal socjalny.

2. Uprawniony, o którym mowa w ust. 1, ma pierwszeństwo w uzyskaniu lokalu socjalnego.

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 art. 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. Dodatek mieszkaniowy nie przysługuje:

- 1) najemcom opłacającym czynsz wolny,
- 2) najemcom lokali socjalnych,
- 3) podatnikom podatku rolnego, z wyjątkiem osób, które otrzymały prawo zamieszkania w lokalach na podstawie art. 54 ustawy — Karta Nauczyciela,
- 4) osobom prowadzącym w zajmowanym lokalu działalność gospodarczą.

3. W wypadku gdy gmina nie korzysta z dotacji z budżetu państwa, o której mowa w art. 45 ust. 2, dodatki mieszkaniowe mogą być także wypłacane osobom wymienionym w ust. 2, jeżeli rada gminy tak uchwali.

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.

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.

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

- 1) 35 m² — dla 1 osoby,
- 2) 40 m² — dla 2 osób,
- 3) 45 m² — dla 3 osób,
- 4) 55 m² — dla 4 osób,
- 5) 65 m² — dla 5 osób,
- 6) 70 m² — dla 6 i więcej osób.

2. Właścicielowi domu jednorodzinnego dodatek mieszkaniowy przysługuje tylko wtedy, gdy powierzchnia użytkowa tego domu nie przekracza 70 m². W takim wypadku nie ma zastosowania przepis ust. 5.

3. Normy powierzchni użytkowej, określone w ust. 1, podwyższa się o 10 m², 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. Jeżeli powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu w domach wielorodzinnych przekracza powierzchnię normatywną o więcej niż 30%, dodatek mieszkaniowy nie przysługuje.

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 okres sześciu miesięcy, na podstawie deklaracji, o której mowa w art. 40 ust. 3. Decyzja powinna być wydana w ciągu miesiąca od dnia złożenia wniosku.

3. W wypadku stwierdzenia, że osoba, której przyznano dodatek, nie opłaca należnego czynszu, opłat eksploatacyjnych lub przypadających na nią kosztów zarządu nieruchomością wspólną, wypłatę dodatku mieszkaniowego wstrzymuje się w drodze decyzji, aż do czasu uregulowania zaległości. Przepis stosuje się odpowiednio do właścicieli domów jednorodzinnych, którzy nie pokrywają wydatków, o których mowa w art. 42 ust. 6.

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.

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. Wyплата dodatków mieszkaniowych jest zadaniem własnym gminy.

2. Gminy uzyskują dotacje celowe z budżetu państwa na dofinansowanie zadania, o którym mowa w ust. 1, w granicach kwot określonych na ten cel w ustawie budżetowej.

3. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określa zasady i tryb ustalania oraz przekazywania gminom z budżetu państwa dotacji, o której mowa w ust. 2, oraz szczegółowe zasady przyznawania dodatków mieszkaniowych i ich wypłat.

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:

„5. Minister Sprawiedliwości, w porozumieniu z Ministrem Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Ministrem Finansów, określa wysokość czynszu najmu lokali mieszkalnych będących w administracji jednostek organizacyjnych Służby Więziennej, a także zasady zwrotu różnicy w opłatach czynszowych za inne lokale mieszkalne, za które funkcjonariusz Służby Więziennej jest obowiązany opłacać czynsz.”

Art. 47. W ustawie — Kodeks cywilny wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 680 otrzymuje brzmienie:

„Art. 680. Do najmu lokali stosuje się przepisy niniejszego tytułu tylko o tyle, o ile stosunek ten nie jest odmiennie uregulowany w przepisach ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.”;

2) skreśla się art. 689;

3) skreśla się art. 691.

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:

1) skreśla się art. 41;

2) w art. 42 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Na wniosek osoby bliskiej, która pozostała w lokalu po śmierci najemcy, cenę sprzedaży pomniejsza się, uwzględniając, zamiast okresu własnej pracy albo okresu najmu, okres pracy najemcy w zakładach pracy, o których mowa w ust. 2 pkt 1.”;

3) art. 47 otrzymuje brzmienie:

„Art. 47. Emeryci i renciści, którzy nabyli prawo do bezpłatnego mieszkania z tytułu pracy w państwowych gospodarstwach rolnych, są zwolnieni z czynszu najmu lokali mieszkalnych.”

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:

„4) wypłaty dodatków mieszkaniowych, określonych w odrębnych przepisach.”

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 lub prawnych 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. Jeżeli właściciel zamierzający zamieszkać w swoim lokalu nie dysponuje lokalem, który mógłby być zwolniony z przeznaczeniem dla najemcy, może najem wypowiedzieć w terminie nie krótszym niż 2 lata. Warunkiem wypowiedzenia jest przyjęcie przez gminę obowiązku zawarcia umowy najmu z osobą, której właściciel ma zamiar wypowiedzieć umowę.

8. Nie można wypowiedzieć najmu w trybie art. 32 ust. 2, jeżeli lokal, do którego ma tytuł prawny najemca lub jego małżonek, podlega przepisom ust. 1 i 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.

Art. 57. Osoby będące w dniu wejścia w życie ustawy najemcami lokali w budynkach stanowiących własność osób prawnych oraz następcy prawni tych osób, w rozumieniu art. 8, opłacają czynsz regulowany.

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 przejścia 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.

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. 62. Kaucja wpłacona przez najemcę, 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. 64. Właściciel lub zarządca budynku, jeżeli nie zostanie 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. Lokale należące do zasobów gminy o powierzchni przekraczającej 80 m² mogą być po dniu wejścia w życie ustawy oddane w najem za zapłatą czynszu wolnego.

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.

Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej: *L. Wałęsa*