

## USTAWA

z dnia 21 sierpnia 1997 r.

**o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych  
oraz o zmianie ustawy - Prawo spółdzielcze****Art. 1.**

W ustawie z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 86, poz. 433 i Nr 133, poz. 654, z 1996 r. Nr 56, poz. 257 oraz z 1997 r. Nr 43, poz. 272 i Nr 68, poz. 439) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 1 w ust. 1 skreśla się wyraz "stałego";

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

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

3) w art. 3 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

"5. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom najemcy, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania; nie uważa się jednak za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni: balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian, według zasad określonych w Polskiej Normie.";

4) w art. 5:

a) w ust. 1 po wyrazach "z udziałem gminy" dodaje się wyrazy ", z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego,";

b) w ust. 2 skreśla się zdanie drugie;

5) w art. 6 po wyrazie "lokal" dodaje się wyrazy "wraz z pomieszczeniami przynależnymi";

6) po art. 6 dodaje się art. 6a w brzmieniu:

"Art. 6a. 1. Zawarcie umowy najmu, z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokali, może być uzależnione od wpłacenia przez

najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja ta nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa w art. 25 ust. 3.

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

7) art. 8 otrzymuje brzmienie:

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

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

8) w art. 9 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

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

9) w art. 17 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

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

10) w art. 18 ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

- "1. W razie samowolnego zajęcia lokalu ten, którego prawo zostało naruszone, może dokonać usunięcia sprawcy, działając z pomocą policji albo straży gminnej (miejskiej).
2. Jeżeli sprawca, o którym mowa w ust. 1, nie zostanie usunięty przed upływem trzech miesięcy od dnia samowolnego zajęcia lokalu, ten, którego prawo zostało naruszone, może ubiegać się o jego eksmisję wyłącznie na drodze sądowej.";

11) w art. 21 w ust. 1 skreśla się wyrazy "podatek gruntowy,";

12) w art. 23:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

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

b) w ust. 3 dodaje się na końcu zdania drugiego wyrazy "czynszu wolnego";

13) w art. 24:

a) dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i wyrazy "W ciągu połowy okresu wypowiedzenia najemca" zastępuje się wyrazami "Najemca przed upływem połowy okresu wypowiedzenia czynszu wolnego",

b) dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

"2. W razie podwyżki czynszu regulowanego, w tym czynszu za najem lokalu socjalnego, najemca może wystąpić przeciwko wynajmującemu do sądu rejonowego z powodu niezgodności podwyżki z uchwałą rady gminy lub z ustawą. W wypadku uwzględnienia powództwa najemca może żądać zwrotu nadpłaconej kwoty wraz z odsetkami lub zaliczenia jej na poczet przyszłego czynszu.";

14) w art. 25 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

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

15) w art. 26 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 oraz dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

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

16) po art. 26 dodaje się art. 26a i art. 26b w brzmieniu:

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

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

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

Art. 26b. Najemcy lokali mieszkalnych w budynkach spółdzielni mieszkaniowych opłacają czynsz w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i remontów ponoszonych przez członków spółdzielni. Czynsz ten nie jest czynszem wolnym.

Przepis ten stosuje się również do najemców pracowni wynajętych do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.";

- 17) w art. 32 w ust. 2 po wyrazach "w tej samej" dodaje się wyrazy "lub pobliskiej";
- 18) w art. 33 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 i 3 w brzmieniu:
- "2. Jeżeli najemca lokalu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, powództwo o rozwiązanie najmu i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu może wytoczyć inny najemca, osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, lub właściciel innego lokalu w tym budynku.
3. Wspólnajemca może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd eksmisji małżonka, rozwiedzionego małżonka lub innego współnajemcy tego samego lokalu, jeżeli swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia on wspólne zamieszkiwanie.";
- 19) w art. 34 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:
- "2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego, której przysługuje prawo do lokalu zamiennego lub socjalnego. Do czasu dostarczenia lokalu zamiennego lub socjalnego osoba ta uiszcza odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości odpowiadającej czynszowi, jaki powinna płacić, gdyby stosunek najmu nie wygasł.";
- 20) w art. 39 ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:
- "2. Do dnia dostarczenia lokalu zamiennego lub socjalnego dodatek mieszkaniowy przysługuje także osobom uiszczającym odszkodowanie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości odpowiadającej czynszowi regulowanemu.
3. Dodatek mieszkaniowy nie przysługuje najemcom opłacającym czynsz wolny.";
- 21) w art. 40 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:
- "2a. Ustalając dochód osoby prowadzącej działalność gospodarczą, za dochód przyjmuje się kwotę podaną w oświadczeniu, nie niższą jednak niż zadeklarowana przez te osoby kwota dochodu stanowiącego podstawę wymiaru składek na ubezpieczenie społeczne.";
- 22) w art. 41 po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:
- "4. Nie przyznaje się dodatku, jeżeli jego kwota byłaby niższa niż 2% najniższej emerytury.";
- 23) w art. 42:
- a) w ust. 1 pkt 6 otrzymuje brzmienie:
- "6) 70 m<sup>2</sup> - dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię użytkową o 5 m<sup>2</sup>.";
- b) skreśla się ust. 2,
- c) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

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

d) po ust. 5 dodaje się ust. 5a w brzmieniu:

"5a. Wysokość wydatków, przyjętych dla celów obliczania dodatku mieszkaniowego w wypadku spółdzielczego prawa do lokalu i prawa do domu jednorodzinnego w rozumieniu przepisów Prawa spółdzielczego oraz domów jednorodzinnych i lokali nie wchodzących do mieszkaniowego zasobu gminy, nie może być wyższa od wydatków za lokal liczonych według stawki bazowej czynszu regulowanego.";

24) w art. 43:

a) w ust. 2 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

"Dodatek mieszkaniowy przyznaje się na podstawie deklaracji, o której mowa w art. 40 ust. 3, na okres sześciu miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca, w którym wniosek został złożony.",

b) skreśla się ust. 2a,

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

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

d) po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

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

25) w art. 44 po ust. 3 dodaje się ust. 3a i 3b w brzmieniu:

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

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

26) w art. 45:

a) w ust. 2 dodaje się zdanie drugie w brzmieniu:

"Podziału dotacji na województwa dokonuje Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.",

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

"3. Wojewodowie udzielają dotacji gminom w granicach kwot określonych na ten cel w budżetach wojewodów, proporcjonalnie do kwot zapotrze-

bowania na dotację, wynikających z ich wniosków o przyznanie dotacji.",

c) po ust. 3 dodaje się ust. 4-8 w brzmieniu:

- "4. Gmina składa wojewodzie wniosek o przyznanie dotacji co kwartał, w terminie do 15 dnia miesiąca poprzedzającego dany kwartał. Wojewoda przedstawia Prezesowi Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast zbiorczy wniosek o przyznanie dotacji w terminie do 25 dnia miesiąca poprzedzającego dany kwartał.
5. Dotacje na dany kwartał są przekazywane gminie przez wojewodę w miesięcznych ratach. Nadpłata dotacji za kwartał może być zaliczona na poczet dotacji należnej w kwartale następnym, z wyjątkiem nadpłaty za dany rok, która podlega przekazaniu na rachunek właściwego urzędu wojewódzkiego, w terminie do dnia 20 stycznia następnego roku.
6. Jeżeli w wyniku połączenia lub podziału gmin nastąpiły zmiany w podstawie obliczania kwoty dotacji, wojewoda uwzględnia te zmiany od pierwszego dnia następnego miesiąca po ich wejściu w życie.
7. Gmina przedstawia wojewodzie, w terminie do 15 dnia miesiąca następującego po kwartale, rozliczenie dotacji sporządzone narastająco za okres od dnia 1 stycznia do dnia kończącego dany kwartał, z tym że zapotrzebowanie na dotację obliczone zgodnie z art. 45a ustala się jako sumę tego zapotrzebowania obliczonego odrębnie dla każdego kwartału.
8. Wojewodowie przedstawiają Prezesowi Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast zbiorcze rozliczenia dotacji do końca miesiąca następującego po każdym kwartale.";

27) po art. 45 dodaje się art. 45a-45c w brzmieniu:

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

- 1) 70% kwoty dodatków mieszkaniowych dla użytkowników lokali mieszkalnych nie stanowiących własności gminy - jeżeli procentowy udział dodatków mieszkaniowych dla najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy w ogólnej kwocie dodatków mieszkaniowych w danym kwartale nie przekracza 25%,
- 2) sumy stanowiącej 20% kwoty dodatków mieszkaniowych dla najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy i 50% kwoty dodatków mieszkaniowych dla użytkowników pozostałych lokali mieszkalnych - jeżeli procentowy udział dodatków mieszkaniowych dla najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy w ogólnej kwocie dodatków mieszkaniowych w danym kwartale jest wyższy niż 25%, lecz nie przekracza 40%,
- 3) sumy stanowiącej 40% kwoty dodatków mieszkaniowych dla najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy i 30% kwoty dodatków mieszkaniowych dla użytkowników pozostałych lokali mieszkalnych - je-

żeli procentowy udział dodatków mieszkaniowych dla najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy w ogólnej kwocie dodatków mieszkaniowych w danym kwartale jest wyższy niż 40%.

2. Do obliczenia procentowego udziału, o którym mowa w ust. 1, w danym kwartale gmina przyjmuje przy sporządzaniu:
  - 1) wniosku o przyznanie dotacji - łączną kwotę dodatków mieszkaniowych przyznanych na podstawie decyzji wydanych przed datą złożenia wniosku,
  - 2) rozliczenia dotacji - łączną kwotę dodatków mieszkaniowych wypłaconych w kwartale objętym rozliczeniem.
3. Do obliczenia zapotrzebowania na dotację na dany kwartał gmina przyjmuje przy sporządzaniu:
  - 1) wniosku o przyznanie dotacji - sumę kwoty dodatków mieszkaniowych wynikającej z decyzji o ich przyznaniu wydanych przed datą złożenia wniosku i kwoty dodatków mieszkaniowych wynikającej z zarejestrowanych przed tą datą wniosków o przyznanie dodatków,
  - 2) rozliczenia dotacji - kwotę dodatków mieszkaniowych wypłaconych w kwartale objętym rozliczeniem.

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

2. Wskaźnik procentowy, o którym mowa w ust. 1, wynosi:
  - 1) 5% dla gmin, których należne podstawowe dochody podatkowe za rok bazowy w przeliczeniu na 1 mieszkańca były niższe od określonej przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast średniej kwoty tych dochodów w danej kategorii gmin,
  - 2) 8% dla gmin, których należne podstawowe dochody podatkowe za rok bazowy w przeliczeniu na 1 mieszkańca były wyższe od średniej kwoty dochodów, o której mowa w pkt 1, lecz nie przekraczały 150% tej kwoty,
  - 3) 10% dla gmin, których należne podstawowe dochody podatkowe za rok bazowy w przeliczeniu na 1 mieszkańca były wyższe od 150% kwoty dochodów, o której mowa w pkt 1, lecz nie przekraczały 250% tej kwoty.
3. Dla potrzeb obliczania zapotrzebowania na dotacje w sposób określony w ust. 1 ustala się pięć kategorii gmin:
  - 1) I kategoria - gminy do 5 tys. mieszkańców,
  - 2) II kategoria - gminy powyżej 5 tys. do 10 tys. mieszkańców,

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

z tym że liczbę mieszkańców ustala się zgodnie z art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 10 grudnia 1993 r. o finansowaniu gmin (Dz.U. Nr 129, poz. 600, z 1994 r. Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 101, poz. 504, Nr 124, poz. 601 i Nr 154, poz. 794, z 1996 r. Nr 149, poz. 704 i Nr 156, poz. 774 oraz z 1997 r. Nr 153, poz. 347 i Nr 79, poz. 484).

4. Przez należne podstawowe dochody podatkowe gminy za rok bazowy należy rozumieć dochody, o których mowa w art. 3 pkt 5 i 6 ustawy wymienionej w ust. 3, ustalone w sposób określony (dla celów obliczenia wskaźników G i P) w art. 14 ust. 3 tej ustawy, przeliczone na warunki całego roku odpowiednim dla roku bazowego wskaźnikiem relacji planowanych dochodów budżetu państwa do tych dochodów zrealizowanych w I półroczu.
5. Przez rok bazowy rozumie się rok, o którym mowa w art. 3 pkt 4 ustawy, o której mowa w ust. 3.
6. Przepisy art. 45a ust. 3 stosuje się odpowiednio.
7. Jeżeli gmina dokonała wyboru sposobu obliczania zapotrzebowania na dotacje zgodnie z ust. 1, stosuje go w ciągu całego roku.

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

2. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast:

- 1) w porozumieniu z Ministrem Finansów określi, w drodze zarządzenia, szczegółowy tryb rozliczeń dotacji dla gmin na dofinansowanie wypłat dodatków mieszkaniowych oraz wzory wniosku o przyznanie dotacji i rozliczenie dotacji,
- 2) ogłasza, w terminie do 30 listopada każdego roku, w drodze obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" dla poszczególnych kategorii gmin średnie należnych podstawowych dochodów podatkowych gmin za ten rok w przeliczeniu na 1 mieszkańca, o których mowa w art. 45b ust. 2.";

28) w art. 56:

- a) w ust. 2 skreśla się wyrazy "lub prawnych",
- b) ust. 7 i 8 otrzymują brzmienie:

"7. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio, jeżeli właściciel lokalu zaofertuje najemcy lokal zamienny stanowiący jego własność lub jeżeli lokal



zamienny na wniosek właściciela dostarczy gmina. W takim wypadku najemca płaci czynsz regulowany.

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

c) po ust. 9 dodaje się ust. 10 i 11 w brzmieniu:

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

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

29) art. 57 otrzymuje brzmienie:

"Art. 57. Z zastrzeżeniem art. 56 ust. 3, do dnia 31 grudnia 2004 r. w budynkach stanowiących własność osób prawnych nie wymienionych w art. 25 ust. 1 osoby będące w dniu wejścia w życie ustawy najemcami lokali oraz następcy prawni tych osób, wymienieni w art. 8 ust. 1, opłacają czynsz regulowany. Przepis ten stosuje się do najemców pracowni wynajętych do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki w budynkach spółdzielni mieszkaniowych.";

30) po art. 57 dodaje się art. 57a i art. 57b w brzmieniu:

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

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

Art. 57b. Jeżeli najemca przed wejściem w życie ustawy, za zgodą wynajmującego, dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu regulowanego, wynajmujący może zwró-

cić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz; w razie niezwrócenia wartości ulepszenia, najemca opłaca czynsz w wysokości nie uwzględniającej ulepszenia.";

31) w art. 58 w ust. 3 dodaje się zdanie drugie w brzmieniu:

"Najemcy takich lokali opłacają czynsz regulowany do dnia 31 grudnia 2004 r.";

32) po art. 61 dodaje się art. 61a w brzmieniu:

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

33) w art. 62 po wyrazach "wpłacona przez najemcę" dodaje się wyrazy "przed dniem wejścia w życie ustawy";

34) po art. 63 dodaje się art. 63a w brzmieniu:

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

35) w art. 66 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

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

## **Art. 2.**

W ustawie z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 i Nr 133, poz. 654, z 1996 r. Nr 5, poz. 32, Nr 24, poz. 110 i Nr 43, poz. 189 oraz z 1997 r. Nr 32, poz. 183) w art. 210 dodaje się § 3 w brzmieniu:

"§3. Sąd rozpatrując powództwo spółdzielni o nakazanie opróżnienia lokalu przez osoby, o których mowa w § 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez członka z lokalu zajmowanego na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz jego szczególną sytuację materialną i rodzinną, może w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzec o uprawnieniu tych osób do lokalu socjalnego. W takim wypadku właściwy organ gminy jest obowiązany zapewnić lokal socjalny na zasadach, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 86, poz. 433 i Nr 133, poz. 654, z 1996 r. Nr 56, poz. 257 oraz z 1997 r. Nr 43, poz. 272, Nr 68, poz. 439 i Nr 111, poz. 723)."

## **Art. 3.**

Przepisy art. 26b ustawy, o której mowa w art. 1, stosuje się odpowiednio do najemców lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych, których najem został nawiązany przed dniem 12 listopada 1994 r. na pod-

stawie decyzji administracyjnej o przydziale lub na podstawie innego tytułu prawnego przed wprowadzeniem w danej miejscowości publicznej gospodarki lokalami albo szczególnego trybu najmu.

#### **Art. 4.**

Lokale mieszkalne, które w dniu wejścia w życie ustawy, o której mowa w art. 1, znajdowały się w dyspozycji organów państwowych albo podległych im lub nadzorowanych państwowych jednostek organizacyjnych, pozostają nadal w dyspozycji tych organów lub jednostek, chyba że prawo do dysponowania tymi lokalami wygasło z mocy prawa lub umowy.

#### **Art. 5.**

1. W razie ustania najmu lokalu, zawartego przed dniem 12 listopada 1994 r. na czas trwania stosunku pracy, były najemca lub osoby pozostające w lokalu po śmierci najemcy zachowują prawo do lokalu zamiennego, jeżeli przysługiwało im ono na podstawie przepisów obowiązujących przed tym dniem.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu przed dniem 12 listopada 1994 r. z powodu śmierci najemcy.
3. W razie likwidacji, przekształcenia lub upadłości zakładu pracy, a także przeniesienia własności budynków mieszkalnych na inną osobę po dniu 12 listopada 1994 r., umowy najmu lokalu zawarte na czas trwania stosunku pracy stają się umowami zawartymi na czas nie oznaczony. Najemcy takich lokali, z wyłączeniem najemców lokali w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych, opłacają czynsz regulowany do dnia 31 grudnia 2004 r.

#### **Art. 6.**

1. Osobie uprawnionej do lokalu zamiennego na podstawie art. 5 ust. 1, która nie otrzymała propozycji jego dostarczenia w okresie 12 miesięcy od dnia utraty tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu tego lokalu na czas nie oznaczony.
2. Osobie uprawnionej do lokalu zamiennego na podstawie art. 5 ust. 2 lub art. 58 ust. 2 ustawy, o której mowa w art. 1, która nie otrzymała propozycji jego dostarczenia w okresie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu tego lokalu na czas nie oznaczony.

#### **Art. 7.**

1. W razie niezłożenia przez właściciela nieruchomości, do której stosuje się art. 61 ustawy, o której mowa w art. 1, wniosku o przywrócenie zarządu w terminie do dnia 31 grudnia 1998 r., gminie przysługuje roszczenie o przejęcie przez niego zarządu. Kwota wydatków poniesionych z budżetu gminy na eksploatację i remonty w okresie od dnia 12 listopada 1994 r. do dnia przywrócenia zarządu, a nie zwrócona przez właściciela, podlega zabezpieczeniu hipoteką na nieruchomości; odsetki od tej kwoty wynoszą 5% w stosunku rocznym.
2. Jeżeli właściciel nieruchomości zarządzanej przez gminę nie jest znany lub nie zostało ustalone miejsce jego pobytu, do budynków położonych na tej nieruchomości stosuje się przepisy art. 5 ustawy, o której mowa w art. 1.

**Art. 8.**

Prezes Rady Ministrów ogłosi w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej jednolity tekst ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, z uwzględnieniem zmian wynikających z przepisów ogłoszonych przed dniem wydania jednolitego tekstu.

**Art. 9.**

Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia, z wyjątkiem art. 1 pkt 34, który wchodzi w życie z dniem ogłoszenia z mocą od dnia 12 listopada 1994 r., oraz art. 1 pkt 27 w zakresie dotyczącym art. 45a i 45b ustawy, o której mowa w art. 1, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1998 r.