



# DZIENNIK USTAW

## POLSKIEJ RZECZYPOSPOLITEJ LUDOWEJ

Warszawa, dnia 28 lutego 1983 r.

Nr 11

TREŚĆ:  
Poz.:

### OBWIESZCZENIE

- 55 — Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 17 lutego 1983 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. — Prawo lokalowe . . . 165

### ROZPORZĄDZENIA:

- 56 — Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 23 lutego 1983 r. w sprawie określenia obowiązków najemcy w zakresie wykonywania drobnych napraw i odnawiania lokalu . . . 176
- 57 — Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 23 lutego 1983 r. w sprawie zasad tworzenia i zakresu działania zrzeszeń właścicieli i zarządców domów oraz Krajowej Komisji Współpracy Zrzeszeń Właścicieli i Zarządców Domów . . . 177

55

### OBWIESZCZENIE MINISTRA ADMINISTRACJI, GOSPODARKI TERENOWEJ I OCHRONY ŚRODOWISKA

z dnia 17 lutego 1983 r.

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

1. Na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 3 grudnia 1982 r. o zmianie ustawy — Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 37, poz. 244) 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 wynikających z ustawy z dnia 3 grudnia 1982 r. o zmianie ustawy — Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 37, poz. 244) oraz z przepisów prawnych ogłoszonych przed dniem wydania 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. 64 i 66 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. — Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 14, poz. 84) 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.”

„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.”

Minister Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska: *T. Hupałowski*

Załącznik do obwieszczenia Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 17 lutego 1983 r. (poz. 55)

## 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 socjalistycznej prawa każdej rodziny do samodzielnego mieszkania, stabilizację uprawnień do mieszkania oraz wyzwalenie inicjatywy społecznej w zakresie budownictwa mieszkaniowego i utrzymanie istniejących zasobów w należyтым stanie — uchwała się niniejszą ustawę.

#### Rozdział 1

##### Przepisy ogólne.

**Art. 1.** Ustawa niniejsza, zwana dalej „ustawą”, określa ogólnie 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 mie podlegających podatkowi od nieruchomości lub zwolnionych od tego podatku budynkach gospodarstw rolnych indywidualnych lub rolniczych spółdzielni produkcyjnych; 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, stanowiące odrębną własność 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 wielomieszkaniowych 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 najmniej 1 pokój o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, 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 funkcyjnego 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 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 m<sup>2</sup> 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.

**Art. 8.** 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, osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim, a także osoby sprawujące opiekę nad najemcą na podstawie zawartej z nim umowy.

2. Umowa określona w ust. 1 zawierana jest przed terenowym organem administracji państwowej i za jego zgodą; organ ten może odmówić wyrażenia zgody na zawarcie takiej umowy, gdyby pozostawała ona w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Odmowa wyrażenia zgody następuje w formie decyzji administracyjnej.

## Rozdział 2

### Najem lokali i budynków.

**Art. 9.** 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. 10.** 1. Wynajmujący jest obowiązany oddać najemcy do używania lokal lub budynek wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Wynajmujący jest też obowiązany do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej wody, dźwigów, zbiorczych anten i innych urządzeń.

2. Poza obowiązkami określonymi w ust. 1 oraz w przepisach Kodeksu cywilnego o najmie wynajmującego obciążają nadto następujące obowiązki:

- 1) utrzymania w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku przeznaczonych do ogólnego użytku oraz otoczenia budynku,
- 2) bieżącej naprawy budynku, jego pomieszczeń i urządzeń wymienionych w pkt 1,
- 3) naprawy i przywrócenia poprzedniego stanu budynku uszkodzonego niezależnie od przyczyn, z tym że najemcą obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy,
- 4) zasięgania opinii organów samorządu mieszkańców przed dokonaniem zmian w pomieszczeniach ogólnego użytku, w urządzeniach oraz w otoczeniu budynku,
- 5) stosowania przewidzianych środków prawnych wobec administratorów, dozorców i innych zatrudnionych osób, zaniedbujących obowiązki dbałości o utrzymanie budynku i jego otoczenia w należyтым stanie.

3. Przy sprawowaniu zarządu budynkiem wynajmujący jest obowiązany współdziałać z organami samorządu mieszkańców. Zakres tego współdziałania ustalają rady narodowe miast i gmin, a w miastach stopnia wojewódzkiego dzielnicowe rady narodowe.

**Art. 11.** Do obowiązków najemcy należy dokonywanie drobnych napraw i odnawianie lokalu. Minister Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska określi w drodze rozporządzenia szczegółowy zakres tych obowiązków.

**Art. 12.** 1. Czynsz najmu lokalu strony ustalają według obowiązujących stawek miesięcznych przewidzianych za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

2. Czynsz najmu:

- 1) w domach spółdzielni mieszkaniowych,
- 2) w domach jednorodzinnych i lokalach mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości, jeżeli co naj-

mniej w części są one zamieszkiwane przez właścicieli albo przez ich pełnoletnie dzieci lub rodziców,

- 3) w domach mieszkalno-pensjonatowych, jeżeli właściciel, jego pełnoletnie dzieci lub rodzice mieszkają w tym domu i prowadzą w nim pensjonat,
- 4) w lokalach mieszkalnych w domach wielomieszkania-owych stanowiących własność osób fizycznych, a zajmowanych przez właścicieli, oraz za lokale zajmowane w takich domach przez ich pełnoletnie dzieci i rodziców,
- 5) 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. 13.** 1. Oprócz czynszu najemca jest obowiązany do uiszczenia opłat za świadczenia związane z wyposażeniem i eksploatacją lokalu. Jeżeli najem obejmuje lokale użytkowe, wynajmujący może pobierać również opłaty za zużytą przez najemcę wodę z urządzeń wodociągowych oraz za korzystanie z innych urządzeń technicznych.

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

3. Rada Ministrów określi w drodze rozporządzenia stawki czynszu najmu oraz wysokość opłat wymienionych w ust. 1, sposób gospodarowania wpływami z czynszów i środkami otrzymanymi na remonty budynków, sprawowania kontroli ich zużycia, ustalania zniżek, podwyżek i zwalniania z czynszu, tryb postępowania w tych sprawach, a także wysokość odsetek za zwłokę i warunki ich pobierania. W tym samym trybie Rada Ministrów może uzależnić najem lokali mieszkalnych od uiszczenia kaucji zabezpieczającej utrzymanie lokalu w należyтым stanie, określić stawki kaucji, zasady zwalniania od niej w całości lub części oraz tryb jej pobierania i zwrotu.

**Art. 14.** 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. 15.** 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 z tytułu najmu lokali są:

- 1) czynsze najmu,
- 2) opłaty za świadczenia związane z wyposażeniem i eksploatacją lokali, a w odniesieniu do najmu lokali użytkowych — również opłaty za zużytą wodę

z urządzeń wodociągowych oraz za korzystanie z innych urządzeń technicznych,

- 3) koszty wykonania obciążających najemcę napraw instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej oraz uszkodzeń budynków i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców.

3. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do bezumownego korzystania z lokalu.

4. Tytułem egzekucyjnym w sprawach, o których mowa w ust. 1 i 3, jest wykaz zaległości sporządzony przez wynajmującego bądź zarządcę nieruchomości.

**Art. 16.** 1. Najemca w terminie miesięcznym od dnia doręczenia wykazu zaległości wraz z upomnieniem o ich zapłatę może wnieść pozew do właściwego sądu o ustalenie, że należność w całości lub części nie istnieje albo uległa przedawnieniu. Wniesienie pozwu nie wstrzymuje egzekucji, chyba że sąd orzeknie zawieszenie postępowania egzekucyjnego.

2. Obowiązek udowodnienia należności spoczywa w sporze na wynajmującym.

**Art. 17.** 1. Jeżeli najemca ulepszył przedmiot najmu przez założenie urządzenia technicznego, od istnienia którego zależy wysokość czynszu najmu, wynajmujący może zwrócić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz najmu; w razie niezwrócenia wartości ulepszenia najemca opłaca czynsz nie podwyższony, a rozliczenie z tytułu ulepszenia lokalu następuje z dniem jego opróżnienia.

2. Jeżeli najemca dokonał w lokalu mieszkalnym innych ulepszeń niż określone w ust. 1, wynajmujący może je zatrzymać za zwrotem ich wartości; o ile najemca pozostawia dokonane ulepszenia bez żądania zwrotu ich wartości, wynajmujący nie może żądać przywrócenia poprzedniego stanu lokalu.

**Art. 18.** 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. 19.** 1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga napraw obciążających wynajmującego, może on żądać od najemcy udostępnienia mu lokalu lub budynku w celu wykonania napraw; najemcy przysługuje stosunkowa obniżka czynszu za czas, w którym nie mógł w pełni korzystać z lokalu, budynku lub ich części.

2. 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.

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

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

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

**Art. 20.** 1. Zarząd budynkami mieszkalnymi stanowiącymi własność państwową sprawują właściwe organy lub jednostki gospodarcze.

2. Terenowy organ administracji państwowej może postanowić o objęciu zarządem jednostek określonych w ust. 1 budynków nie stanowiących własności jednostek gospodarki uspołecznionej:

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

3. Przepis ust. 2 nie dotyczy domów jednorodzinnych, małych domów mieszkalnych oraz domów mieszkalno-pensjonatowych.

4. Właściciele i zarządcy domów nie stanowiących własności jednostek gospodarki uspołecznionej 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. 21.** Minister Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska ustali w drodze rozporządzenia:

- 1) warunki przejmowania budynków nie stanowiących własności jednostek gospodarki uspołecznionej w zarząd organów, o których mowa w art. 20 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 instytucje i osoby korzystające z przywilejów dyplomatycznych, jak również przez osoby i instytucje obce nie korzystające z takich przywilejów, ale będące cudzoziemcami dewizowymi.

### Rozdział 3

#### Szczególny tryb najmu lokali i budynków.

**Art. 22.** 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 na tych terenach następuje na podstawie decyzji o przydziale lokalu lub budynku.

**Art. 23.** 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 jednostki gospodarki uspołecznionej.

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 zmianę 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. 24.** 1. Przepisy o najmie lokali i budynków na podstawie decyzji administracyjnej nie dotyczą:

- 1) lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych,
- 2) domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości, jeżeli co najmniej w części są one zamieszkiwane przez właścicieli albo przez ich pełnoletnie dzieci lub rodziców,
- 3) domów mieszkalno-pensjonatowych, jeżeli właściciel, jego pełnoletnie dzieci lub rodzice mieszkają w tym domu i prowadzą w nim pensjonat,
- 4) lokali mieszkalnych w domach wielomieszkaniowych stanowiących własność osób fizycznych, a zajmowanych przez właścicieli albo przez ich pełnoletnie dzieci lub rodziców,
- 5) mieszkań funkcyjnych i mieszkań przeznaczonych dla osób, o których mowa w art. 25,
- 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 robotniczych,
- 9) lokali w budynkach zarządzanych przez jednostki gospodarki uspołecznionej, jeżeli są używane na cele związane z ich zakresem działania,
- 10) budynków i lokali przeznaczonych do wykonywania kultu religijnego wyznań uznanych przez Państwo,
- 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. 25.** 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.

**Art. 26.** Jeżeli ta sama osoba bądź małżonkowie są właścicielami więcej niż jednego domu jednorodzinnego, lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość lub zajmują lokal, o którym mowa w art. 24 ust. 1 pkt 4, 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. 23 ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

**Art. 27.** 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. 24, jeżeli przemawia za tym społecznie uzasadniony interes właściciela.

**Art. 28.** 1. Właściciele domów jednorodzinnych, domów mieszkalno-pensjonatowych i lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości oraz członkowie spółdzielni mieszkaniowych mają prawo do zamieszkania

w swych domach i lokalach, opróżnionych w całości lub w części.

2. W celu umożliwienia osobom wymienionym w ust. 1 zamieszkania w swych domach lub lokalach terenowy organ administracji państwowej powinien — w miarę istniejących wolnych lokali — przekwaterować do lokali zamiennych najemców zajmujących na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale domy lub lokale określone w tym przepisie.

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

4. 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 materialna 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.

5. W przypadkach określonych w ust. 2 i 3 właściciel lub członek spółdzielni mieszkaniowej jest obowiązany pokryć koszty przeprowadzki.

**Art. 29.** 1. Gdy członek spółdzielni mieszkaniowej zamierza odstąpić swoje 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. 28, następuje na zasadach ustalonych przez Centralny Związek Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w porozumieniu z Ministrem Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska.

**Art. 30.** 1. Właściciel domu wielomieszkaniowego ma prawo zajmowania w nim na cele mieszkalne jednego samodzielnego lokalu.

2. Właścicielowi domu określonego w ust. 1 przysługuje prawo do zamieszkania w opróżnionym lokalu mieszkalnym w tym domu, a w razie opróżnienia dalszych lokali — oddania tych lokali w najem bądź bezpłatne używanie pełnoletnim dzieciom oraz rodzicom.

**Art. 31.** 1. Decyzję o przydziale lokalu mieszkalnego może otrzymać osoba, której warunki zamieszkania i sytuacja materialna uzasadniają przydział lokalu.

2. Decyzję o przydziale lokalu użytkowego może otrzymać jednostka gospodarki uspołecznionej 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 Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska, 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.

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. 32.** 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 szczególności 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. 33.** 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. 34.** 1. Samodzielny lokal mieszkalny odpowiadający normatywom 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 przysługującej mu według norm zaludnienia.

**Art. 35.** 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. Na

czas oznaczony mogą być przydzielane również pomieszczenia zastępcze osobom, które uzyskały zapewnienie otrzymania w określonym terminie mieszkania będącego w dyspozycji terenowego organu administracji państwowej, spółdzielni mieszkaniowej lub zakładu pracy.

3. Dozorcy domu i palaczowi centralnego ogrzewania w budynku stanowiącym własność osoby fizycznej lub osoby prawnej, nie będącej jednostką gospodarki społecznej, lokal mieszkalny przydziela się na wniosek właściciela (administracji) domu, na czas trwania umowy o pracę o pełnienie tych funkcji w danym domu. Jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami umowa o pracę zostanie rozwiązana bez wypowiedzenia z winy pracownika lub w drodze wypowiedzenia z powodu nienależytego wykonywania przez pracownika obowiązków wynikających z umowy o pracę, jest on obowiązany lokal opróżnić bez prawa do lokalu zamiennego.

4. 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 rozbioru.

**Art. 36.** 1. Oddanie osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem części lokalu mieszkalnego, zajmowanego na podstawie decyzji, wymaga zgody właściciela (zarządcy) budynku, 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 wytoczenia 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. 37.** 1. Terenowy organ administracji państwowej na wniosek najemcy zezwoli na dokonanie przeróbek albo przebudowy lokalu mieszkalnego lub użytkowego, jeżeli udogodni to korzystanie z lokalu. W przypadku, w którym na roboty budowlane jest wymagane pozwolenie w myśl przepisów o państwowym nadzorze budowlanym, decyzję wydaje się w tym samym postępowaniu.

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. 38.** Zmiana przeznaczenia lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy i odwrotnie wymaga zezwolenia terenowego organu administracji państwowej.

**Art. 39.** 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. 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. 24 ust. 1 pkt 1—4, którzy zamieszkują w tych domach (lokalach) lub gdy zgłoszą wniosek o umożliwienie im zamieszkania w nich.

**Art. 40.** 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 związał się na podstawie decyzji o przydziale, nie może być przedmiotem ugody sądowej ani aktu notarialnego, jak również orzeczonego 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. 41.** 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. 42.** 1. Jeżeli najemca opuścił lokal mieszkalny, a pozostały w nim jego dzieci, osoby przysposobione lub rodzice, terenowy organ administracji państwowej powinien w miarę potrzeby przydzielić im ten lokal w całości lub części. W przypadkach społecznie uzasadnionych również inne osoby bliskie mogą uzyskać przydział całego lub części lokalu opuszczonego przez najemcę.

2. Jeżeli osoby bliskie, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, zamieszkiwały w nim do czasu wyprowadzenia się najemcy przez okres krótszy niż 2 lata i nie otrzymały przydziału tego lokalu, terenowy organ administracji państwowej wydaje decyzję o przekwaterowaniu ich do lokalu zajmowanego przez dotychczasowego najemcę, chociażby lokal ten nie podlegał decyzji o przydziale, albo do lokalu, w którym osoby te zamieszkiwały w charakterze osób bliskich najemcy lub właściciela nieruchomości albo członka spółdzielni. W razie niemożności takiego przekwaterowania, terenowy organ administracji państwowej wydaje decyzję o przydziale pomieszczenia zastępczego i przekwaterowaniu osób bliskich najemcy do tego pomieszczenia.

3. Przepis ust. 2 stosuje się także do osób, które do czasu wyprowadzenia się najemcy zamieszkiwały z nim na podstawie umowy podnajmu lub bezpłatnego używania.

4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do osób pozostałych w lokalu mieszkalnym po opuszczeniu go przez właściciela domu lub lokalu.

**Art. 43.** 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 w 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. Koszty przeprowadzki pokrywa 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 wiadomości, 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, a koszty przeprowadzki pokrywa właściciel (zazdca) budynku.

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 wywłaszczona za odszkodowaniem lub nabytego na podstawie przepisów o wywłaszczaniu nieruchomości otrzymuje odszkodowanie (cenę wykupu) za nieruchomość co najmniej w wysokości wkładu mieszkaniowego obowiązującego w spółdzielni, a nie podejmie 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. 44.** 1. Terenowy organ administracji państwowej w przypadkach uzasadnionych szczególnymi względami społecznymi lub gospodarczymi może wydać decyzję o zmianie w stanie zajmowania lokali użytkowych — z wyjątkiem lokali w domach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej — zajmowanych przez jednostki gospodarki uspołecznionej, chociażby najem tych lokali nie wymagał decyzji o ich przydziale.

2. Jeżeli lokal użytkowy znajdujący się w domu spółdzielni mieszkaniowej, używany na podstawie umowy najmu, jest niezbędnie potrzebny na inne cele, terenowy organ administracji państwowej może wystąpić do zarządu spółdzielni z wnioskiem o wypowiedzenie umowy najmu i wynajęcie tego lokalu innemu najemcy.

3. Decyzje dotyczące zajmowania lokali przez państwowe instytucje centralne na terenie m. st. Warszawy wydaje Prezes Rady Ministrów.

**Art. 45.** 1. W odniesieniu do najemców nie wymienionych w art. 44 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. 46.** Terenowy organ administracji państwowej może wydać decyzję o cofnięciu przydziału w przypadku, gdy najemca oddając w bezpłatne używanie lub w podnajem zajmowany lokal bądź jego część, spowoduje nadmierne jego zagęszczenie, naruszenie podstawowych zasad współżycia społecznego albo gdy odda lokal w bezpłatne używanie lub w podnajem bez wymaganej zgody tego organu; decyzja taka może być wydana również w przypadku, gdy najemca faktycznie lokalu nie zajmuje.

**Art. 47.** 1. Terenowy organ administracji państwowej może wydać decyzję o przydziale pomieszczenia zastępczego na rzecz osób usuwanych z domów zagrożonych oraz pozbawionych mieszkań — wskutek klęski 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. 48.** W miejscowościach, o których mowa w art. 47 ust. 1, terenowy organ administracji państwowej może w razie potrzeby wydać decyzje 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. 49.** 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.

2. Rada Ministrów, uwzględniając zachodzące zmiany gospodarcze i społeczne oraz zmiany w dziedzinie wzrostu dochodów ludności i poprawy warunków mieszkaniowych, może w drodze rozporządzenia ustalać zasady i tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także kategorie lokali i budynków, do których nie mają zastosowania normy zaludnienia lokali mieszkalnych.

3. Minister Nauki, Szkolnictwa Wyższego i Techniki 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, Płac i Spraw Socjalnych w porozumieniu z zainteresowanymi ministrami oraz po porozumieniu ze związkami zawodowymi określi w drodze rozporządzenia zasady zajmowania i opróżniania lokali położonych w hotelach robotniczych.

## Rozdział 4

## Mieszkania funkcyjne.

**Art. 50.** 1. Mieszkaniem funkcyjnym są lokale mieszkalne pozostające w dyspozycji jednostek gospodarki uspołecznionej, przydzielane przez te jednostki ich pracownikom:

- 1) wchodzącym w skład pogotowia produkcyjnego i technicznego,
- 2) których charakter pracy wymaga zajmowania mieszkania w danym budynku lub zespole budynków.

2. Mieszkania funkcyjne są przydzielane na czas wykonywania funkcji uzasadniającej zajmowanie takiego mieszkania.

**Art. 51.** 1. Przydziałowi na mieszkania funkcyjne podlegają lokale:

- 1) w zakładowych domach mieszkalnych lub przekazane do dyspozycji jednostek gospodarki uspołecznionej w innych budynkach,
- 2) w budynkach położonych na terenach strzeżonych oraz w budynkach o charakterze użytkowym, jeżeli pozostają w zarządzie jednostek gospodarki uspołecznionej,
- 3) w budynkach kolejowych,
- 4) w budynkach położonych na terenach państwowych gospodarstw rolnych i państwowych gospodarstw leśnych.

2. Rada Ministrów po porozumieniu ze związkami zawodowymi określi w drodze rozporządzenia warunki przydziału, zajmowania i opróżniania mieszkań funkcyjnych oraz może rozszerzyć lub ograniczyć kategorie lokali podlegających przydziałowi na mieszkania funkcyjne.

## Rozdział 5

## Zamiana lokali mieszkalnych.

**Art. 52.** 1. Najemcy lokali mieszkalnych, których stosunek najmu wynika z decyzji o przydziale, z wyjątkiem najemców mieszkań funkcyjnych, 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 w zamian za lokal zajmowany dotychczas innego lokalu przez jego dysponenta.

3. Zamiana lokali, o których mowa w ust. 1, na lokale lub domy stanowiące przedmiot własności osobistej wymaga przeniesienia ich własności na zasadach ogólnych.

**Art. 53.** 1. Zamiana lokali mieszkalnych wymaga zezwolenia dysponentów tych lokali na jej dokonanie.

2. Zezwolenie na dokonanie zamiany pomiędzy stronami 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. 54.** 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, który w wyniku zamiany otrzymuje lokal mieszkalny o wyższym standardzie wyposażenia lub o większej powierzchni mieszkalnej od lokalu dotychczas zajmowanego, może być zobowiązany do uiszczenia określonej opłaty.

3. Minister Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska określi wysokość i zasady pobierania opłat przy zamianie lokali mieszkalnych oraz zasady tworzenia i zakres działania jednostek organizacyjnych pośrednictwa zamiany mieszkań.

## Rozdział 6

## Właściwość organów i tryb postępowania.

**Art. 55.** W sprawach lokalowych i mieszkaniowych zastrzeżonych dla terenowych organów administracji państwowej orzekają w pierwszej instancji:

- 1) naczelnik gminy (miasta i gminy) — na terenie gminy (miasta i gminy),
- 2) prezydent lub naczelnik miasta — na terenie miasta nie podzielonego na dzielnice,
- 3) naczelnik dzielnicy — na terenie dzielnicy.

**Art. 56.** Przydziały lokali mieszkalnych wybudowanych przez zakłady pracy, z wyjątkiem mieszkań funkcyjnych, są dokonywane przez terenowy organ administracji państwowej na rzecz osób wskazanych przez te zakłady, chyba że terenowy organ administracji państwowej dysponuje nimi na podstawie art. 34 ust. 3, art. 41 ust. 2, art. 42 ust. 1 lub art. 54 ust. 1.

**Art. 57.** Przydział lokali mieszkalnych następuje przy zachowaniu jawności postępowania.

**Art. 58.** 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. 59.** 1. Decyzje w sprawach mieszkań funkcyjnych wydaje kierownik zakładu pracy, w którego dyspozycji pozostaje mieszkanie.

2. Odwołania od decyzji, o których mowa w ust. 1, rozpatrują organy nadrzędne nad zakładami pracy. Przepis art. 58 stosuje się odpowiednio.

**Art. 60.** 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. 61.** 1. W razie samowolnego zajęcia lokalu, podlegającego przydziałowi przez terenowy organ administracji państwowej, organ ten dokonuje bezzwłocznie usunięcia sprawcy z lokalu — w razie potrzeby przy pomocy organów Milicji Obywatelskiej — składając wniosek o ukaranie do kolegium do spraw wykroczeń.

2. Przepis ust. 1 stosuje się również w razie samowolnego zajęcia lokalu w domu pozostającym w zarządzie spółdzielni mieszkaniowej lub innej jednostki gospodarki społecznej, z tym że usunięcie sprawcy następuje na wniosek jednostki zarządzającej budynkiem. W tym samym trybie następuje usunięcie osób pozostawionych bez tytułu prawnego w mieszkaniu funkcyjnym lub spółdzielni mieszkaniowej.

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

## Rozdział 7

### Przepisy karne.

**Art. 62.** 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. 63.** 1. Kto wbrew przepisom ustawy obejmuje samowolnie w użytkowanie lokal bez uzyskania prawem przewidzianego przydziału albo oddaje lokal w użytkowanie osobie nie posiadającej decyzji o przydziale lokalu, pod-

lega karze aresztu bądź ograniczenia wolności lub grzywny.

2. W domach pozostających w zarządzie osób fizycznych lub prawnych nie będących jednostkami gospodarki społecznej, w których najem lokali zawija się na podstawie decyzji o przydziale, administrator, który zaniedba bezzwłocznego zawiadomienia terenowego organu administracji państwowej o wdarciu się osoby nie uprawnionej do lokalu lub o samowolnym zajęciu lokalu, podlega karze grzywny.

3. Administrator domu, o którym mowa w ust. 2, który nie zawiadomi terenowego organu administracji państwowej o opróżnieniu przez najemcę lokalu najpóźniej w ciągu 3 dni licząc od dnia, w którym doszedł do jego wiadomości fakt opróżnienia lokalu, podlega karze grzywny.

4. 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 pomocniczych albo przynależnych do tego lokalu, podlega karze grzywny.

## Rozdział 8

### Przepisy przejściowe i końcowe.

**Art. 64.** 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. 65.** 1. Najemcy zajmujący na podstawie decyzji o przydziale lokale, o których mowa w art. 12 ust. 2 pkt 2—4, do czasu ich opróżnienia uiszczają czynsz i opłaty według stawek określonych na podstawie art. 13 ust. 3 i korzystają z ochrony przewidzianej w art. 40 ust. 1.

2. Najemcy garaży, zajmowanych na podstawie decyzji o przydziale, korzystają z ochrony przewidzianej w art. 40 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 ponoszą oni koszty remontów i eksploatacji na zasadach obowiązujących 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. 66.** 1. Do domów i lokali sprzedanych przez Państwo osobom fizycznym stosuje się odpowiednio przepisy art. 24 ust. 1 pkt 2.

2. Najemcom lokali w domach obejmujących do 20 lokali, o których mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159, z 1972 r. Nr 17, poz. 193 i z 1974 r. Nr 14, poz. 84), którzy nie przystąpią do spółdzielni mieszkaniowej, zostaną dostarczone lokale zamienne równorzędne pod względem wyposażenia technicznego i odpowiadające normom zaludnienia; przekwaterowanie z lokalu samodzielnego może nastąpić jedynie do takiego lokalu. Lokale zamienne dostarcza terenowy organ administracji państwowej.

3. Jeżeli najemcy lokali w domach, o których mowa w ust. 2, nie skorzystali z możliwości przekwaterowania do lokali zamiennych i nie opłacają czynszu określonego w art. 65 ust. 3 przez okres dłuższy niż dwumiesięczny i mimo udzielenia im dodatkowego terminu miesięcznego z uprzedzeniem o przekwaterowaniu nie uiszczą zaległego czynszu, podlegają przekwaterowaniu do lokali zamiennych określonych w ust. 2.

**Art. 67.** 1. Dotychczasowe mieszkania służbowe stają się mieszkaniami funkcyjnymi w rozumieniu ustawy, jeżeli odpowiadają warunkom określonym w art. 50 i 51.

2. Mieszkania w zakładowych domach mieszkalnych zakładów górnictwa węglowego i górnictwa rud oraz transportu kolejowego są mieszkaniami funkcyjnymi, chociażby nie odpowiadały warunkom określonym w ust. 1, i mogą być przydzielane pracownikom tych zakładów bez względu na charakter wykonywanej pracy.

3. Pozostałe mieszkania służbowe tracą dotychczasowy charakter i w miejscowościach, w których obowiązuje najem na podstawie decyzji o przydziale, decyzje w sprawach tych lokali wydaje terenowy organ administracji państwowej z zachowaniem przepisu art. 56.

4. Dotychczasowe przydziały mieszkań, o których mowa w ust. 3, zachowują swą ważność i są uważane za równoznaczne z ostatecznymi decyzjami o przydziale lokali mieszkalnych, a w miejscowościach, w których najem zawiązuje się na podstawie umów najmu — z umową najmu zawartą na czas nie oznaczony.

5. Zasady przydziału i opróżniania mieszkań przeznaczonych dla funkcjonariuszy Milicji Obywatelskiej i Służby Więziennej regulują odrębne przepisy.

**Art. 68.** 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 wnie-sienia 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).

## 56

### ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ADMINISTRACJI, GOSPODARKI TERENOWEJ I OCHRONY ŚRODOWISKA

z dnia 23 lutego 1983 r.

w sprawie określenia obowiązków najemcy w zakresie wykonywania drobnych napraw i odnawiania lokalu.

Na podstawie art. 11 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. — Prawo lokalowe (Dz. U. z 1983 r. Nr 11, poz. 55) zarządza się, co następuje:

§ 1. Najemca lokalu mieszkalnego lub użytkowego jest obowiązany utrzymywać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym i technicznym poprzez wykonywanie drobnych napraw i odnawianie.

§ 2. Drobnyymi naprawami obciążającymi najemcę są:

- 1) naprawa podłóg, posadzek i wykładzin polegająca na uzupełnieniu bądź usunięciu niewielkich uszkodzeń,
- 2) naprawa powierzchni ściennych wykładanych płytkami ceramicznymi (np. glazurą) w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
- 3) dopasowanie i naprawa stolarki okiennej i drzwiowej bez konieczności wymiany elementu,
- 4) naprawa i wymiana okuć oraz zamków okiennych i drzwiowych,
- 5) wymiana uszkodzonego oszklenia okien, świetlików i drzwi,
- 6) naprawa i wymiana mebli wbudowanych, antresol itp.,
- 7) naprawa odbiorczych urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych w lokalu, polegająca na usuwaniu uszkodzeń bądź wymianie zużytych elementów (np. wy-