



SENAT  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
IV KADENCJA

---

Warszawa, dnia 31 maja 2001 r.

Druk nr 637 A

---

**SPRAWOZDANIE**  
**KOMISJI SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO**  
**I ADMINISTRACJI PAŃSTWOWEJ**

*(wraz z wnioskami mniejszości komisji)*

**o uchwalonej przez Sejm w dniu 11 maja 2001 r.**

**ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy  
i o zmianie Kodeksu cywilnego**

Marszałek Senatu dnia 15 maja 2001 r. skierowała ustawę do Komisji.

Po rozpatrzeniu ustawy na posiedzeniu w dniu 30 maja 2001 r.

- Komisja wnosi:

**Wysoki Senat uchwalić raczy załączony projekt uchwały.**

Przewodniczący Komisji  
Samorządu Terytorialnego i Administracji Państwowej  
(-) Mieczysław Janowski

**U C H W A Ł A**  
**SENATU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

**z dnia**

**w sprawie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy  
i o zmianie Kodeksu cywilnego**

Senat, po rozpatrzeniu uchwalonej przez Sejm na posiedzeniu w dniu 11 maja 2001 r. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wprowadza do jej tekstu następujące poprawki:

- 1) w art. 2 w ust. 1 w pkt 6 po wyrazach "lokal dotychczasowy" dodaje się wyrazy "lub w miejscowości pobliskiej";
- 2) w art. 4 ust. 1 otrzymuje brzmienie:  
"1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.";
- 3) w art. 5 w ust. 3 wyrazy "w złotych" zastępuje się wyrazami "w pieniądzu polskim";
- 4) w art. 9 w ust. 1 skreśla się wyrazy "oraz art. 36";
- 5) w art. 12 w ust. 4 w pkt 2 wyrazy "i ubezwłasnowolnionego" zastępuje się wyrazami "lub

ubezwłasnowolnionego";

- 6) w art. 12 w ust. 4 skreśla się pkt 3;
- 7) w art. 12 w ust. 4 skreśla się pkt 5;
- 8) w art. 18 w ust. 1 wyrazy "gmina tworzy i na stałe posiada mieszkaniowy zasób gminy" zastępuje się wyrazami "gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy";
- 9) w art. 20 skreśla się wyrazy "po opróżnieniu";
- 10) w art. 26 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

"2. Do dnia 31 grudnia 2004 r., w stosunkach najmu powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy, wysokość czynszu w lokalach, w których obowiązywał w dniu wejścia w życie ustawy czynsz regulowany, nie może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu.";
- 11) skreśla się art. 31- 33;
- 12) art. 35 otrzymuje brzmienie:

"Art. 35. Do dnia 31 grudnia 2015 r., w razie wypowiedzenia najmu na podstawie art. 9 ust. 2 pkt 4 najemcy opłacającemu w dniu wejścia w życie ustawy czynsz regulowany, obowiązek zapewnienia temu najemcy lokalu zamiennego oraz pokrycia kosztów przeprowadzki spoczywa na właściwej gminie.";
- 13) skreśla się art. 36;
- 14) dodaje się art. 38a w brzmieniu:

"Art. 38a. 1. Osobie, o której mowa w art. 12 ust. 4, przysługuje uprawnienie do lokalu

socjalnego, jeżeli przed dniem 31 grudnia 2000 r. została objęta orzeczeniem sądowym, chociażby nieprawomocnym, nakazującym opróżnienie lokalu, lub ostateczną decyzją administracyjną, o której mowa w art. 38, a orzeczenie to lub decyzja nie zostały wykonane przed dniem wejścia w życie ustawy.

2. Na żądanie osoby, o której mowa w ust. 1, o uprawnieniu do lokalu socjalnego orzeka sąd w sprawie przeciwko gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Roszczenie to wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu sześciu miesięcy od zawiadomienia uprawnionego przez komornika lub organ, o którym mowa w art. 38, o przysługującym uprawnieniu. Przepis art. 12 ust. 6 stosuje się odpowiednio.
  3. Postępowanie w sprawach, o których mowa w ust. 2, jest wolne od opłat sądowych.
  4. Jeżeli w toku postępowania egzekucyjnego okaże się, że obowiązkiem opróżnienia lokalu objęta jest osoba, o której mowa w art. 12 ust. 4, komornik albo organ, o którym mowa w art. 38:
    - 1) zawiadamia tę osobę, że może wystąpić z powództwem o ustalenie uprawnienia do lokalu socjalnego w terminie, o którym mowa w ust. 2,
    - 2) zawiesza postępowanie egzekucyjne,
    - 3) o zawieszeniu postępowania egzekucyjnego zawiadamia prokuratora.
  5. W razie wytoczenia powództwa, o którym mowa w ust. 4 pkt 1, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu zakończenia postępowania w sprawie o ustalenie uprawnienia do lokalu socjalnego.
  6. Postępowanie egzekucyjne podejmuje się z urzędu, jeżeli w terminie sześciu miesięcy od jego zawieszenia komornikowi lub organowi, o którym mowa w art. 38, nie zostanie przedłożony nakaz sądu, o którym mowa w ust. 5.";
- 15) w art. 42 w ust. 2 w pkt 2 po wyrazach "przed wejściem w życie ustawy" dodaje się wyrazy "z dnia ... o ochronie lokatorów (Dz.U. Nr ..., poz. ...)";

- 16) w art. 43 wyrazy "30 dni" zastępuje się wyrazami "14 dni".

## WNIOSKI I MNIEJSZOŚCI

- 1) w art. 2 w ust. 1 dodaje się pkt 6a w brzmieniu;  
"6a) czynszu regulowanym - należy przez to rozumieć czynsz, którego wysokość, w dniu wejścia ustawy w życie, jest ustalona w drodze uchwały rady gminy,";
- 2) w art. 7:
  - a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:  
"3. Wysokość czynszu strony określają w umowie. W przypadku, gdy najemca opłacał czynsz regulowany, wysokość czynszu nie może przekroczyć w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu, z zastrzeżeniem art. 26 ust. 2.",
  - b) skreśla się ust. 4;
- 3) w art. 26:
  - a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:  
"2. Do dnia 31 grudnia 2007 r. w budynkach stanowiących własność osób fizycznych, lokalach stanowiących własność osób fizycznych oraz w budynkach stanowiących własność osób prawnych, z wyjątkiem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych, gmin, komunalnych osób prawnych, spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy i spółdzielni mieszkaniowych, w których, w dniu wejścia ustawy w życie, najemcy opłacali czynsz regulowany, maksymalna dopuszczalna wysokość czynszu w stosunku rocznym wynosi:
    - 1) w roku 2002 - 1,15% wartości odtworzeniowej lokalu,
    - 2) w roku 2003 – 1,3% wartości odtworzeniowej lokalu,
    - 3) w roku 2004 – 1,5% wartości odtworzeniowej lokalu,
    - 4) w roku 2005 – 1,7% wartości odtworzeniowej lokalu,
    - 5) w roku 2006 – 2,0% wartości odtworzeniowej lokalu,
    - 6) w roku 2007 – 2,5% wartości odtworzeniowej lokalu.";
  - b) dodaje się ust. 3-7 w brzmieniu:  
"3. Do 31 grudnia 2001 r. najemca lokalu, o którym mowa w ust. 2, opłaca czynsz w wysokości ustalanej na podstawie przepisów dotychczasowych.  
4. Jeżeli na podstawie przepisów dotychczasowych najemca lokalu, o którym

mowa w ust. 2, obowiązany był opłacać czynsz w wysokości wyższej, niż ustalona dla danego roku w ust. 2, czynsz może wzrastać o taki wskaźnik, o jaki wzrasta wartość odtworzeniowa lokalu.

5. W 2001 r. różnicę między czynszem w wysokości 1,5% wartości odtworzeniowej lokalu w stosunku rocznym, obliczonej za okres od dnia wejścia w życie ustawy do dnia 31 grudnia 2001 r., a czynszem opłacanym przez najemcę, o którym mowa w ust. 3, wypłaca właścicielowi lokalu gmina ze środków budżetu państwa. Wypłata różnicy następuje do dnia 30 marca 2003 r.
6. W latach 2002 i 2003 różnicę pomiędzy wysokością 1,5% wartości odtworzeniowej lokalu w stosunku rocznym a czynszem opłacanym przez najemcę, o którym mowa w ust. 2, wypłaca właścicielowi lokalu gmina ze środków budżetu państwa. Wysokość wypłaconej kwoty nie może przekroczyć różnicy między wysokością 1,5% wartości odtworzeniowej lokalu w stosunku rocznym a maksymalną dopuszczalną wysokością czynszu w danym roku. Wypłata różnicy następuje do 30 czerwca roku następnego.
7. Środki, o których mowa w ust. 5 i 6, powinny być przeznaczone na bieżące utrzymanie i remonty budynków i lokali."

## WNIOSEK II MNIEJSZOŚCI

- w art. 7 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

"3. Podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie mogą w skali roku przekraczać:

- 1) 0,5% wartości odtworzeniowej lokalu z drugiego półrocza poprzedniego roku – w przypadkach, gdy przed podwyżką czynsz lub opłaty za używanie lokalu są w skali roku niższe od 3% wartości odtworzeniowej lokalu,
- 2) 125% średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego - w przypadkach, gdy przed podwyżką czynsz lub opłaty za używanie lokalu są w skali roku wyższe od 3% wartości odtworzeniowej lokalu."

---

Tłoczono z polecenia Marszałka Senatu

---