

Posłowie proponują reformę prawa lokatorskiego – co się zmieni?

Kategoria: Sejm, Senat i Prezydent

Opublikowano: czwartek, 19, marzec 2026 08:42

Mateusz Jabłoński

Odśłony: 861

Do Sejmu wpłynął poselski projekt ustawy zmieniającej ustawę o ochronie praw lokatorów (dalej jako: u.o.p.l.) oraz Kodeks postępowania cywilnego i Kodeks karny. Zdaniem projektodawców celem regulacji jest wzmocnienie ochrony prawa własności, ograniczenie nadużyć lokatorskich i zwiększenie podaży mieszkań na wynajem.

Projekt zakłada rozszerzenie fikcji doręczania korespondencji – w tym sądowej i komorniczej – na okres po wygaśnięciu najmu, do chwili faktycznego wydania lokalu. Ma to uniemożliwić celowe unikanie odbioru pism przez nieuczciwych lokatorów. Proponuje się również modyfikację przepisów regulujących tryb podwyżek czynszu, w sposób zawężający jego stosowanie wyłącznie do właścicieli będących jednostkami samorządu terytorialnego. Tym samym, właściciele prywatni mieliby nie być nim objęci.

Autorzy projektu odzwierciedlili również w akcie pomysł redukcji minimalnego okresu zwłoki w zapłacie czynszu, uzasadniającego wypowiedzenie stosunku prawnego, z trzech pełnych okresów płatności do jednego, przy zachowaniu wymogu pisemnego uprzedzenia i dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty.

Uchylone miałyby zostać też przepisy przewidujące możliwość wypowiedzenia stosunku najmu przez właściciela, w sytuacji kiedy on lub jego bliscy chcieliby w takim lokum zamieszkać, jedynie pod warunkiem zachowania trzyletniego terminu wypowiedzenia oraz pod rygorem surowych konsekwencji finansowych wobec właściciela, który nie skorzystał z lokalu po dokonaniu wypowiedzenia. Po zmianie właściciel będzie mógł wypowiedzieć najem z sześciomiesięcznym terminem na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli zamierza zamieszkać w lokalu samodzielnie lub przeznaczyć go dla pełnoletniego zstępnego, wstępnego lub osoby, wobec której ma obowiązek alimentacyjny. Ochrona lokatorów w wieku powyżej 75 lat, którzy nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i nie mają uprawnionych do alimentów, zostaje zachowana – wypowiedzenie staje się wobec nich skuteczne dopiero z chwilą śmierci lokatora.

Istotną zmianę stanowi też proponowane rozwiązanie, wedle którego sąd obligatoryjnie nie orzeka uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec osób pozostających w zwłoce z zapłatą czynszu lub opłat za używanie lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności. Projektodawcy szacują przy tym, że w wyniku dokonanej zmiany nastąpi skrócenie postępowań o eksmisję średnio o 6–12 miesięcy i zmniejszy liczbę wyroków z prawem do lokalu socjalnego o około 25–30%, co przełoży się na wymierne obniżenie kosztów gmin.

W Kodeksie postępowania cywilnego zakłada się natomiast uproszczenie trybu kierowania eksmitowanych do noclegowni – komornik miałby teraz działać na podstawie gminnych wykazów placówek, bez konieczności każdorazowego składania wniosku. W razie braku miejsc w gminie właściwej byłaby możliwość skierowania dłużnika do placówki innej gminy na terenie tego samego województwa.

W Kodeksie karnym z kolei, projekt wyłącza odpowiedzialność właściciela za zaprzestanie opłacania mediów, gdy lokal bezprawnie zajmuje osoba nieuiszczająca tych opłat, oraz znosi karalność wejścia właściciela do lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

Z pełną wersją projektu można zapoznać się [tutaj](#)