

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: środa, 24, wrzesień 2025 11:45

Mateusz Jabłoński

Odśloni: 1593

---

Ministerstwo Finansów i Gospodarki w ramach projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy o dodatkach mieszkaniowych dąży do podniesienia efektywności zarządzania gminnymi zasobami mieszkaniowymi. Zgodnie z założeniami, regulacja ma dotyczyć m.in. reformy w procesie weryfikacji dochodowej najemców lokali wchodzących w skład gminnego zasobu, wprowadzenia nowych wytycznych kalkulacji podwyżek czynszów w zasobie komunalnym oraz wyeliminowania swego rodzaju „automatyzmu” w przedmiocie wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy mieszkania komunalnego.

Wedle obecnie obowiązujących przepisów gminy mają możliwość weryfikacji, czy najemcy lokali komunalnych wpisują się w kryteria dochodowe określone dla umów najmu komunalnego na czas nieoznaczony, ale co istotne, ma to zastosowanie jedynie w stosunku do umów zawartych od 21 kwietnia 2019 r. Tym samym umowy zawarte przed wspomnianą datą nie są objęte taką weryfikacją, a co za tym idzie, powoduje to występowanie zjawiska nierównego traktowania poszczególnych najemców lokali komunalnych. Nowe rozwiązania mają umożliwić gminom dokonywanie weryfikacji wszystkich umów zawartych na czas nieoznaczony, co pozwoli zapewnić każdemu lokatorowi jednakowy sposób traktowania. Proces weryfikacyjny oraz wyliczenia w tym zakresie mają się opierać na średnich dochodach najemcy z okresu ostatnich 12 miesięcy poprzedzających kontrolę. Należy jednak podkreślić, że z weryfikacji dochodowej mają być wyłączeni emeryci, renciści, a także osoby które zawarły z gminą umowę, na podstawie której w zamian za świadczenia na rzecz gminy mogły zawrzeć umowę najmu mieszkania z mieszkaniowego zasobu gminy. Regulacja ma także wprowadzać dla najemców lokali komunalnych nowy próg dochodowy, po którego przekroczeniu lokatorzy takich mieszkań będą zmuszeni opłacać podwyższony czynsz.

Zmodyfikowane mają zostać także same metody wyliczeń podwyżek czynszów w zasobie komunalnym, a konkretnie – podwyżki mają się kształtować w sposób proporcjonalny w stosunku do dochodów lokatorów, skutkiem czego będą dla lokatorów odczuwalnie niższe niż te, które wynikają z systemu wprowadzonego w 2019 r. Projekt zakłada także zredukowanie maksymalnej stawki, do której mogą być podwyższone przedmiotowe czynsze, a która ma się kształtować na poziomie 6% tzw. stawki odtworzeniowej. Procedowana regulacja ma również wprowadzić ograniczenie umożliwiające gminom wynajem 20% lokali należących do ich zasobu w budynkach nowo powstałych lub po generalnym remoncie oraz określać odrębne wytyczne oddawania w najem lokali zlokalizowanych w takich budynkach, odmiennie od kryteriów sformułowanych w uchwale rady gminy dot. zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Projekt ma regulować również kwestię wstąpienia w najem po śmierci najemcy lokalu komunalnego i wprowadzić w tym zakresie rozwiązania szczególne w odniesieniu do przepisów kodeksu cywilnego. Na tę chwilę, po śmierci najemcy lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, niejako automatycznie w dotychczasowy stosunek najmu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Nowa regulacja zakłada, żeby w takiej sytuacji stosowanie art. 691 k.c. było wyłączone, a wspomnianym podmiotom przysługiwało roszczenie o zawarcie umowy najmu wskazanego lokalu.

Aktualnie projekt figuruje w Wykazie Prac Legislacyjnych i Programowych Rady Ministrów. Resort zapowiada, że w ciągu najbliższych tygodni zostanie on przekazany do konsultacji społecznych.

Źródło: [Kancelaria Prezesa Rady Ministrów](#); [Serwis Samorządowy PAP](#)