

Zmiany w zasadach zarządzania mieszkaniami komunalnymi

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 12, luty 2026 09:24

Tomasz Smaś

Odśloni: 319

System mieszkań komunalnych od lat pozostaje jednym z kluczowych elementów lokalnej polityki mieszkaniowej. Rosnące potrzeby społeczne, ograniczona liczba lokali oraz znaczące wsparcie publiczne dla nowych inwestycji sprawiają, że coraz większe znaczenie zyskuje kwestia sprawiedliwego i przejrzystego zarządzania zasobem gminnym. W odpowiedzi na te wyzwania Ministerstwo Rozwoju i Technologii skierowało do uzgodnień międzyresortowych i opiniowania projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw.

Projektowane regulacje mają towarzyszyć rekordowym nakładom na budowę mieszkań komunalnych i w założeniu zapewnić równowagę pomiędzy interesami obecnych lokatorów a potrzebami osób oczekujących na przydział lokalu.

Najistotniejszą zmianą jest wprowadzenie minimalnych, ogólnokrajowych kryteriów dochodowych uprawniających do ubiegania się o najem lokalu komunalnego. W przypadku gospodarstw jednoosobowych średni miesięczny dochód netto z poprzedniego roku nie będzie mógł przekroczyć 80 proc. przeciętnego wynagrodzenia brutto w danym województwie. Dla gospodarstw wieloosobowych próg ten wyniesie 60 proc. Co istotne, samorzady zachowają możliwość podwyższenia tych limitów, jednak nie będą mogły ich obniżyć.

Dodatkowym warunkiem uzyskania lokalu będzie brak prawa własności do mieszkania lub domu nadającego się do zamieszkania w tej samej lub pobliskiej miejscowości. Ma to zapobiegać sytuacjom, w których z zasobu komunalnego korzystają osoby posiadające alternatywne możliwości mieszkaniowe.

Projekt zakłada również istotne zmiany w zasadach ustalania czynszów. Dotychczasowe przepisy prowadziły do gwałtownych podwyżek czynszu już przy niewielkim przekroczeniu progów dochodowych, a jednocześnie różnicowały sytuację lokatorów w zależności od daty zawarcia umowy. Nowe rozwiązania mają zlikwidować te nierówności.

Podwyżki czynszu będą obliczane według jednolitego wzoru i wprost proporcjonalnie do skali przekroczenia kryterium dochodowego. Weryfikacja dochodów będzie przeprowadzana przez gminy nie rzadziej niż raz na trzy lata. Z obowiązku tego zwolnione zostaną gospodarstwa domowe składające się wyłącznie z emerytów lub rencistów trwale niezdolnych do pracy. Gmina zyska również możliwość odstąpienia od weryfikacji w przypadku najemców, którzy na własny koszt wyremontowali lokal lub przekazali gminie własne mieszkanie.

Znaczącą zmianą jest odejście od automatycznego wstępowania w stosunek najmu po śmierci najemcy. Umowa będzie wygasać, a osoby bliskie, które stale zamieszkiwały zmarłego, uzyskają jedynie roszczenie o zawarcie nowej umowy. Jej podpisanie będzie jednak uzależnione od spełnienia kryteriów dochodowych i braku innego lokalu mieszkalnego, a czynsz zostanie dostosowany do aktualnej sytuacji finansowej wnioskodawców.

Projektowane przepisy przewidują także większą elastyczność w kształtowaniu lokalnej oferty mieszkaniowej. Gminy będą mogły przeznaczyć do 20 proc. lokali w nowo wybudowanych lub wyremontowanych budynkach na najem czasowy, bez stosowania kryteriów dochodowych. Instrument ten ma umożliwić przyciąganie osób wykonujących zawody kluczowe dla lokalnych społeczności, takich jak lekarze czy nauczyciele.

Zmiany w zasadach zarządzania mieszkaniami komunalnymi

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 12, luty 2026 09:24

Tomasz Smaś

Odśłony: 319

Zmiany obejmą również przepisy dotyczące bezpieczeństwa mieszkańców. Doprecyzowane zostaną zasady udostępniania lokali w celu kontroli instalacji oraz interwencji w sytuacjach zagrożenia pożarowego lub sanitarnego. Jednocześnie uporządkowane mają zostać regulacje dotyczące dodatków mieszkaniowych, tak aby przy ich przyznawaniu jednoznacznie uwzględniano wszystkie opłaty ponoszone na rzecz nieruchomości wspólnej.

Projekt ustawy stanowi próbę całościowego uporządkowania systemu mieszkań komunalnych – od dostępu do lokali, przez wysokość czynszów, po bezpieczeństwo i transparentność wsparcia finansowego. Jeśli nowe przepisy wejdą w życie, mogą znacząco zmienić sposób funkcjonowania gminnych zasobów mieszkaniowych w całym kraju.

Źródło: MRiT