

Rząd proponuje zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów – co się zmieni dla gmin i najemców?

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 06, marzec 2026 08:48

Mateusz Jabłoński

Odśloni: 2249

Ministerstwo Rozwoju i Technologii przygotowało projekt nowelizacji ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz kilku innych ustaw (UD313). Zdaniem projektodawców, modyfikacje mają na celu zwiększenie efektywności dysponowania lokalami wchodzącymi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego i lepsze adresowanie pomocy mieszkaniowej do osób faktycznie najbardziej potrzebujących. Aktualnie bowiem skala problemu jest znaczna, gdyż według powoływanych danych GUS na najem lokalu od gminy oczekuje łącznie 123 805 gospodarstw domowych, w tym 56 433 na najem komunalny i 67 372 na najem socjalny.

Jedną z proponowanych zmian dotyczy modyfikacji kręgu podmiotowego oraz częstotliwości dokonywania weryfikacji dochodów najemców komunalnych. Dotychczas obowiązek ten dotyczył wyłącznie najemców, którzy zawarli umowy najmu od 21 kwietnia 2019 r., czyli według szacunków - ok. 44% wszystkich najemców komunalnych. Projekt zakłada natomiast rozszerzenie tego obowiązku na wszystkich najemców lokali komunalnych z umowami zawartymi na czas nieoznaczony, niezależnie od daty ich zawarcia, a sama weryfikacja ma być przeprowadzana nie rzadziej niż co 3 lata (dotychczas było to „nie częściej niż 2,5 roku”). Ponadto, według założeń przedstawionego aktu, z obowiązku weryfikacji mają być zwolnieni najemcy, w których gospodarstwach domowych wszyscy członkowie są: osobami uprawnionymi do renty z tytułu niezdolności do pracy, osobami, które osiągnęły wiek emerytalny, osobami, które w dniu 31 grudnia roku poprzedzającego weryfikację nie miały ukończonych 18 lat, lub jeżeli najemcy przysługuje dodatek mieszkaniowy.

Projekt wprowadza również zmiany w przedmiocie sposobu obliczania podwyższonego czynszu po stwierdzeniu przekroczenia stosownego progu dochodowego. W takim przypadku ma on być ustalany proporcjonalnie do kwoty przekroczenia progu, aby jednocześnie łagodzić skutki objęcia weryfikacją większej grupy najemców. Maksymalna wysokość czynszu w wyniku weryfikacji nie będzie mogła przekroczyć w skali roku 6% wartości odtworzeniowej lokalu. Progi dochodowe uzasadniające podwyżkę zostały ujednoczone ustawowo: 80% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w danym województwie w gospodarstwie jednoosobowym oraz 60% w gospodarstwie dwuosobowym i większym.

Nowelizacja wprowadza też przepis szczególny w stosunku do art. 691 Kodeksu cywilnego, który przewiduje, że w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują jego osoby najbliższe, jeżeli stale zamieszkiwały z nim do chwili śmierci. Z kolei, zgodnie z procedowaną regulacją, po śmierci najemcy lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego umowa najmu ma wygasać. Osoby bliskie, które stale zamieszkiwały z najemcą, zachowują roszczenie o zawarcie nowej umowy, jednak jego realizacja będzie uzależniona od złożenia deklaracji o dochodach i oświadczenia o posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu lub domu jednorodzinnego. Termin na złożenie oświadczenia ma wynosić 3 miesiące od dnia śmierci najemcy, pod rygorem wygaśnięcia roszczenia.

Projekt ponadto przewiduje m.in.: możliwość wynajmowania przez gminy do 20% lokali w określonych budynkach osobom przekraczającym kryterium dochodowe, na czas oznaczony nie dłuższy niż 5 lat, rozszerzenie obowiązku składania oświadczeń o posiadaniu tytułu prawnego nie tylko do lokalu mieszkalnego, ale i do domu jednorodzinnego, uprawnienie gmin do przeglądania ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych w celu weryfikacji oświadczeń majątkowych najemców, a także wprowadzenie sankcji za podnajęcie lokalu komunalnego lub oddanie go do bezpłatnego używania.

Projekt obejmuje również zmiany w ustawie o dodatkach mieszkaniowych, ustawie o własności lokali,

Rząd proponuje zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów – co się zmieni dla gmin i najemców?

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 06, marzec 2026 08:48

Mateusz Jabłoński

Odśłony: 2249

Prawie budowlanym oraz ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, dotyczące m.in. obowiązku udostępniania lokali do kontroli instalacji.

Z całą treścią projektu można się zapoznać pod linkiem: legislacja.gov.pl