

U S T A W A

z dnia

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

Art. 1. W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.¹⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2 w ust. 1 po pkt 8 dodaje się pkt 8a w brzmieniu:

„8a) wydatkach związanych z utrzymaniem lokalu – należy przez to rozumieć wydatki, ustalane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące: opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty:

- a) konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów,
- b) zarządzania nieruchomością,
- c) utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni,
- d) ubezpieczenia nieruchomości.”;

2) w art. 8a:

a) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Podwyżka:

1) w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu przekroczy w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu,

2) czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, które są wyższe w skali roku niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu

– może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo w ust. 4f. Na pisemne żądanie lokatora właściciel, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.”,

b) po ust. 4 dodaje się ust. 4a-4f w brzmieniu:

„4a. Jeżeli właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk, z zastrzeżeniem ust. 4c-4e, wówczas podwyżkę pozwalającą na osiągnięcie tego poziomu uważa się za uzasadnioną, o ile mieści się w granicach określonych w ust. 4b.

4b. Podwyższając czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, właściciel może ustalić:

1) zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż:

a) 1,5% nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu lub

b) 10% nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową

– aż do ich pełnego zwrotu;

2) godziwy zysk.

- 4c. Spółdzielnia mieszkaniowa, ustalając składniki wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, stosuje przepisy art. 4 ust. 1, 1¹, 5 i 5¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.²⁾). Spółdzielnia mieszkaniowa do opłat za używanie lokalu nie zalicza zwrotu kapitału ani zysku.
 - 4d. Właściciel, który oddał lokal do używania na podstawie stosunku prawnego innego niż najem albo spółdzielcze prawo do lokalu, ustalając składniki wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, stosuje przepisy regulujące ten stosunek prawny. W takim stosunku prawnym, do opłat za używanie lokalu właściciel nie zalicza zwrotu kapitału ani zysku.
 - 4e. W stosunkach najmu lokali socjalnych zysku nie zalicza się jako jednego ze składników czynszu.
 - 4f. Podwyżkę czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym uważa się za uzasadnioną. Dane o średniorocznym wzroście cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym podawane są w komunikatach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.”,
- c) ust. 5 otrzymuje brzmienie:
- „5. W ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, lokator może:
- 1) odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal, z upływem okresu dokonanego wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 2, albo

2) zakwestionować podwyżkę, o której mowa w ust. 4, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, na podstawie przepisów ust. 4a-4f, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości; udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu.”,

d) uchyla się ust. 6,

e) po ust. 6 dodaje się ust. 6a i 6b w brzmieniu:

„6a. W przypadku:

1) określonym w ust. 5 pkt 1 lokator jest obowiązany uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w dotychczasowej wysokości do dnia rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal;

2) określonym w ust. 5 pkt 2 lokator jest obowiązany uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w dotychczasowej wysokości do dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu kończącego postępowanie w sprawie, z zastrzeżeniem ust. 6b;

3) gdy lokator nie skorzysta z prawa przysługującego mu na podstawie ust. 5, wówczas od upływu terminu wypowiedzenia jest obowiązany opłacać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w wysokości wynikającej z wypowiedzenia.

6b. W przypadku uznania przez sąd podwyżki wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu za zasadną, choćby w innej wysokości niż wynikająca z wypowiedzenia, obowiązkiem lokatora jest pokrycie różnicy w poziomie dotychczasowego i podwyższonego czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, obejmującej okres od upływu terminu wypowiedzenia.”;

3) w art. 9:

a) uchyla się ust. 1,

b) po ust. 1a dodaje się ust. 1b w brzmieniu:

„1b. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.”;

4) w art. 18:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Z zastrzeżeniem ust. 3, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego.”,

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do jego otrzymania z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie do gminy o odszkodowanie za okres od dnia następującego po dniu wystąpienia przez właściciela z tym roszczeniem do dnia dostarczenia lokalu socjalnego przez gminę, w wysokości odpowiadającej różnicy między odszkodowaniem określonym w ust. 2 a odszkodowaniem, do płacenia którego jest obowiązany był lokator, jeżeli osoba ta nadal zamieszkuje w lokalu właściciela.”.

Art. 2. Jeżeli rada gminy nie uchwaliła przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy uchwał, o których mowa w art. 21 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 1, wówczas jest ona obowiązana do ich uchwalenia w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 3. Do spraw wszczętych a niezakończonych, dotyczących ustalenia przez sąd, że podwyżka czynszu albo innych opłat za używanie lokalu jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości, stosuje się przepisy niniejszej ustawy.

Art. 4. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 69, poz. 626 oraz z 2006 r. Nr 86, poz. 602 i Nr 94, poz. 657.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591 oraz z 2005 r. Nr 72, poz. 643, Nr 122, poz. 1024, Nr 167, poz. 1398 i Nr 260, poz. 2184.