2783

USTAWA

z dnia 17 grudnia 2004 r.

o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw[1)]

Art. 1. W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733, z późn. zm.[2)]) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2 w ust. 1:

a) pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) opłatach niezależnych od właściciela — należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych,",

b) po pkt 9 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 10—12 w brzmieniu:

„10) mieszkaniowym zasobie gminy — należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów,

11) publicznym zasobie mieszkaniowym — należy przez to rozumieć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy albo lokale stanowiące własność innych jednostek samorządu terytorialnego, samorządowych osób prawnych tych jednostek, Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych,

12) wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych — należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych:

a) dla województwa, z wyłączeniem miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa,

b) dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, ustalany na okres 6 miesięcy przez wojewodę na podstawie aktualnych danych urzędu statystycznego, opracowanych według powiatów, oraz własnych analiz i ogłaszany, w drodze obwieszczenia, w wojewódzkim dzienniku urzędowym.";

2) art. 3 otrzymuje brzmienie:

„Art. 3. 1. W razie oddania do używania lokalu, z którego właściciel przejściowo nie korzysta w całości lub w części w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, przepisów ustawy nie stosuje się, z wyjątkiem art. 10 ust. 1—3, art. 11 ust. 1 i 2 pkt 1—3, art. 13 i art. 18 ust. 1 i 2.

2. Do lokali będących w dyspozycji ministra właściwego do spraw wewnętrznych lub podległych mu organów, do lokali będących w dyspozycji jednostek organizacyjnych Służby Więziennej oraz do lokali pozostających i przekazanych do dyspozycji Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego lub Szefa Agencji Wywiadu, przepisy ustawy stosuje się, jeżeli przepisy odrębne dotyczące tych lokali nie stanowią inaczej.

3. Przepisy niniejszej ustawy nie naruszają przepisów innych ustaw regulujących ochronę praw lokatorów w sposób korzystniejszy dla lokatora.";

3) tytuł rozdziału 2 otrzymuje brzmienie:

„Prawa i obowiązki właścicieli i lokatorów";

4) art. 6 otrzymuje brzmienie:

„Art. 6. 1. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Kaucji nie pobiera się, jeżeli umowa:

1) dotyczy najmu lokalu zamiennego lub socjalnego,

2) jest zawierana w związku z zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji.

[1)] Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. — Kodeks cywilny oraz ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

[2)] Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 168, poz. 1383, z 2003 r. Nr 113, poz. 1069 oraz z 2004 r. Nr 116, poz. 1203.

3. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

4. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.";

5) po art. 6 dodaje się art. 6a—6g w brzmieniu:

„Art. 6a. 1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.

2. W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu.

3. Do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:

1) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia,

2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy,

3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:

a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody — bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej — z wyjątkiem osprzętu,

b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

Art. 6b. 1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,

2) okien i drzwi,

3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,

4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,

5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,

6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów,

7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,

8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:

a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,

b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

Art. 6c. Przed wydaniem lokalu najemcy strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

Art. 6d. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

Art. 6e. 1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w art. 6b ust. 2 pkt 4, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy. Jeżeli najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.

2. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem art. 6d i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu.

Art. 6f. W umowie najmu lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, strony mogą ustalić odmiennie prawa i obowiązki wymienione w art. 6a—6e.

Art. 6g. W okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.”;

6) art. 7 otrzymuje brzmienie:

„Art. 7. 1. W lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

1) położenia budynku,

2) położenia lokalu w budynku,

3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,

4) ogólnego stanu technicznego budynku.

2. Właściciele, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem art. 23 ust. 4, mogą na wniosek najemcy, w oparciu o postanowienia odpowiednio uchwały organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego, zarządzenia wojewody lub uchwały organu wykonawczego państwowej osoby prawnej, stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale odpowiedniego organu lub w zarządzeniu wojewody. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

3. Obniżki, o których mowa w ust. 2, udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

4. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

5. Za dochód, o którym mowa w ust. 2 i 4, uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych. W sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklaracje przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

6. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji właściciel może żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego.

7. Właściciel może odstąpić od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazują-

cym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe.

8. Do sposobu przeprowadzenia wywiadu środowiskowego stosuje się odpowiednio przepisy w sprawie sposobu przeprowadzania wywiadu środowiskowego, wzoru kwestionariusza wywiadu oraz oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków jego gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika upoważnionego do przeprowadzenia wywiadu.

9. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić właścicielowi 200 % kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

10. Wnioskodawcy, który nie złożył deklaracji lub nie dostarczył na żądanie właściciela zaświadczenia, o którym mowa w ust. 6, obniżki czynszu nie udziela się. A jeśli wnioskodawca korzysta z obniżek udzielonych wcześniej, odstępuje się od stosowania obniżek po upływie terminu, w którym powinien on dostarczyć deklarację lub zaświadczenie.

11. Obniżki, o których mowa w ust. 2, mogą być stosowane także w stosunku do podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym podnajemcom.";

7) art. 8 otrzymuje brzmienie:

„Art. 8. Jeżeli właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego, stawki czynszu, o których mowa w art. 7, ustala organ wykonawczy tej jednostki:

1) w przypadku gminy — zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt 4,

2) w przypadku pozostałych jednostek samorządu terytorialnego — zgodnie z uchwałą odpowiednio rady powiatu lub sejmiku województwa w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność tych jednostek lub własność samorządowych osób prawnych.";

8) po art. 8 dodaje się art. 8a w brzmieniu:

„Art. 8a. 1. Właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

2. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy.

3. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

4. Podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu przekroczy w skali roku 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach. Na pisemne żądanie lokatora właściciel w terminie 7 dni przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.

5. W ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia lokator może zakwestionować podwyżkę, o której mowa w ust. 4, wnosząc pozew do sądu o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości, albo odmówić przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania umowy z upływem okresu dokonanego wypowiedzenia. Ciężar udowodnienia zasadności podwyżki ciąży na właścicielu.

6. W przypadkach określonych w ust. 5, lokator jest obowiązany uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w dotychczasowej wysokości:

1) w razie zakwestionowania podwyżki — do dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu kończącego postępowanie w sprawie,

2) w razie odmowy przyjęcia podwyżki — do dnia rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal.

7. Przepisy ust. 1—6 nie mają zastosowania do podwyżek:

1) nieprzekraczających w skali roku 10 % dotychczasowego czynszu albo dotychczasowych opłat za używanie lokalu,

2) opłat za używanie lokalu, do ponoszenia których są obowiązani członkowie spółdzielni mieszkaniowych na podstawie art. 4 ust. 1 i 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 oraz z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591) oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

3) opłat niezależnych od właściciela.";

9) w art. 9:

a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, a jeżeli poziom rocznego czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyłączeniem opłat niezależnych od właściciela, przekracza 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, to roczna podwyżka nie może być wyższa niż 10 % dotychczasowego czynszu albo dotychczasowych opłat za używanie lokalu, liczonych bez opłat niezależnych od właściciela.

2. W razie podwyższania opłat niezależnych od właściciela jest on obowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia. Lokator obowiązany jest opłacać podwyższone opłaty tylko w takiej wysokości, jaka jest niezbędna do pokrycia przez właściciela kosztów dostarczenia do lokalu używanego przez lokatora dostaw, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8.”,

b) uchyla się ust. 4, 7 i 9;

10) po art. 9 dodaje się art. 9a w brzmieniu:

„Art. 9a. Czynsz najmu w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego regulują odrębne przepisy.”;

11) w art. 11:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2—5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.”,

b) w ust. 2 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub”,

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu:

1) z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy,

2) z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.”,

d) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Przepisy ust. 4—6 stosuje się, jeżeli w lokalu właściciela ma zamieszkać jego pełnoletni zstępny, wstępny lub osoba, wobec której właściciel ma obowiązek alimentacyjny. Wypowiedzenie stosunku prawnego, pod rygorem nieważności, powinno wskazywać osobę mającą zamieszkać w lokalu właściciela.”,

e) po ust. 10 dodaje się ust. 11 i 12 w brzmieniu:

„11. Wypowiedzenie najmu w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego może nastąpić także na podstawie art. 30 ust. 5 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.[3)]).

12. Jeżeli lokatorem, któremu właściciel wypowiada stosunek prawny na podstawie ust. 5, jest osoba, której wiek w dniu otrzymania wypowiedzenia przekroczył 75 lat, a która po upływie terminu, o którym mowa w ust. 5, nie będzie posiadała tytułu prawnego do innego lokalu, w którym może zamieszkać, ani nie ma osób, które zobowiązane są wobec niej do świadczeń alimentacyjnych, wypowiedzenie staje się skuteczne dopiero w chwili śmierci lokatora; przepisów art. 691 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego nie stosuje się.”;

12) uchyla się art. 12;

13) w art. 14:

a) w ust. 4 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) osoby posiadającej status bezrobotnego,”,

b) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Sąd może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, w szczególności jeżeli nakazanie opróżnienia następuje z przyczyn, o których mowa w art. 13.”,

c) po ust. 6 dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

„7. Przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego.”;

[3)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 16, poz. 167 i Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 153, poz. 1271, Nr 216, poz. 1824 i Nr 240, poz. 2058, z 2003 r. Nr 65, poz. 594 oraz z 2004 r. Nr 146, poz. 1546, Nr 213, poz. 2157 i Nr 281, poz. 2783.

14) w art. 18 ust. 3 i 4 otrzymują brzmienie:

„3. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

4. Jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy w wysokości odpowiadającej różnicy między odszkodowaniem określonym w ust. 2 a odszkodowaniem, do płacenia którego jest obowiązany były lokator, jeżeli osoba ta nadal zamieszkuje w lokalu właściciela.”;

15) w art. 20:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W celu realizacji zadań, o których mowa w art. 4, gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy.”,

b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a i 2b w brzmieniu:

„2a. W celu wykonywania zadań, o których mowa w art. 4, gmina może także wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód.

2b. Od podnajemców, o których mowa w ust. 2a, gmina może pobierać czynsz niższy niż ten, który sama opłaca właścicielowi lokalu.”;

16) w art. 21:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Rada gminy uchwala:

1) wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,

2) zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel; w razie gdy rada gminy nie określi w uchwale odmiennych zasad, do lokali podnajmowanych przez gminę stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.”,

b) w ust. 2 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,”,

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu,

2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,

3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,

4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach,

5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,

6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,

7) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2.”;

17) w art. 23 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Umowa najmu lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1, może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy podjętej na podstawie art. 21 ust. 3 pkt 1.”;

18) uchyla się art. 29;

19) art. 32 otrzymuje brzmienie:

„Art. 32. W razie wypowiedzenia najmu, na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4, najemcy opłacającemu w dniu poprzedzającym dzień wejścia w życie ustawy czynsz regulowany, obowiązek zapewnienia temu najemcy lokalu zamiennego oraz pokrycia kosztów przeprowadzki spoczywa, do dnia 31 grudnia 2015 r., na właściwej gminie.”;

20) w art. 36 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Kaucja wpłacona przez najemcę w okresie obowiązywania ustawy, o której mowa w art. 39, podlega zwrotowi w zwaloryzowanej kwocie odpowiadającej przyjętemu przy jej wpłacaniu procentowi wartości odtworzeniowej lokalu obowiązującej w dniu jej zwrotu, w terminie określonym w ust. 1. Zwrócona kwota nie może być jednak niższa od kwoty kaucji wpłaconej przez najemcę.”.

Art. 2. W ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. — Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.[4)]) art. 685[1] otrzymuje brzmienie:

„Art. 685[1]. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.”.

Art. 3. W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.[5)]) w art. 30 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. W razie:

1) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, towarzystwo wypowiada mu umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić towarzystwu miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200 % czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana,

2) gdy najemca nie złoży deklaracji w terminie, o którym mowa w ust. 3, lub wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w ust. 1 pkt 2, towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu; w takich przypadkach nie stosuje się art. 28 ust. 2.”.

Art. 4. Przepisów art. 3 ust. 1 oraz art. 14 ust. 7 ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 5. Przepisu art. 685[1] ustawy, o której mowa w art. 2, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, nie stosuje się do umów najmu lokali użytkowych, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 6. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2005 r.

Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej: *A. Kwaśniewski*

[4)] Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1971 r. Nr 27, poz. 252, z 1976 r. Nr 19, poz. 122, z 1982 r. Nr 11, poz. 81, Nr 19, poz. 147 i Nr 30, poz. 210, z 1984 r. Nr 45, poz. 242, z 1985 r. Nr 22, poz. 99, z 1989 r. Nr 3, poz. 11, z 1990 r. Nr 34, poz. 198, Nr 55, poz. 321 i Nr 79, poz. 464, z 1991 r. Nr 107, poz. 464 i Nr 115, poz. 496, z 1993 r. Nr 17, poz. 78, z 1994 r. Nr 27, poz. 96, Nr 85, poz. 388 i Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 83, poz. 417, z 1996 r. Nr 114, poz. 542, Nr 139, poz. 646 i Nr 149, poz. 703, z 1997 r. Nr 43, poz. 272, Nr 115, poz. 741, Nr 117, poz. 751 i Nr 157, poz. 1040, z 1998 r. Nr 106, poz. 668 i Nr 117, poz. 758, z 1999 r. Nr 52, poz. 532, z 2000 r. Nr 22, poz. 271, Nr 74, poz. 855 i 857, Nr 88, poz. 983 i Nr 114, poz. 1191, z 2001 r. Nr 11, poz. 91, Nr 71, poz. 733, Nr 130, poz. 1450 i Nr 145, poz. 1638, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 141, poz. 1176, z 2003 r. Nr 49, poz. 408, Nr 60, poz. 535, Nr 64, poz. 592 i Nr 124, poz. 1151 oraz z 2004 r. Nr 91, poz. 870, Nr 96, poz. 959, Nr 162, poz. 1692 i Nr 172, poz. 1804.

[5)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 16, poz. 167 i Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 153, poz. 1271, Nr 216, poz. 1824 i Nr 240, poz. 2058, z 2003 r. Nr 65, poz. 594 oraz z 2004 r. Nr 146, poz. 1546 i Nr 213, poz. 2157.