

**U C H W A Ł A**  
**SENATU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

**z dnia 3 grudnia 2004 r.**

**w sprawie ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw**

Senat, po rozpatrzeniu uchwalonej przez Sejm na posiedzeniu w dniu 19 listopada 2004 r. ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw, wprowadza do jej tekstu następujące poprawki:

- 1) w art. 1 w pkt 5, w art. 6b w ust. 2 pkt 5 otrzymuje brzmienie:  
"5) osprzętu anteny zbiorczej oraz osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów,";
- 2) w art. 1 w pkt 5, w art. 6g po wyrazach "o każdej zmianie" dodaje się wyraz "adresu";
- 3) w art. 1 w pkt 6, w art. 7 w ust. 2 w zdaniu drugim wyrazy "stosowane z uwzględnieniem najemców" zastępuje się wyrazami "udzielane najemcom";
- 4) w art. 1 w pkt 6, w art. 7 w ust. 2 zdanie trzecie otrzymuje brzmienie:  
"Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.";
- 5) w art. 1 w pkt 6, w art. 7 w ust. 6 wyrazy "osoby wspólnie z nią zamieszkujące lub zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania" zastępuje się wyrazami "innych członków jej gospodarstwa domowego";
- 6) w art. 1 w pkt 8, w art. 8a w ust. 7 skreśla się pkt 1;

- 7) w art. 1 w pkt 8, w art. 8a w ust. 7 skreśla się pkt 3;
- 8) w art. 1 pkt 9 otrzymuje brzmienie:  
"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";
- 9) w art. 1 w pkt 11 w lit. a, w ust. 1 przecinek po wyrazach "ust. 2-5" zastępuje się wyrazem "oraz";
- 10) w art. 1 w pkt 11 w lit. e w zdaniu wstępnym wyrazy "ust. 11" zastępuje się wyrazami "ust. 11 i 12" oraz dodaje się ust. 12 w brzmieniu:  
"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.";

- 11) w art. 1 w pkt 15 w lit. b, w ust. 2b wyrazy "w ust. 4" zastępuje się wyrazami "w ust. 2a";
- 12) w art. 1 w pkt 16 w lit. b, w pkt 4 wyrazy "warunki obniżenia czynszu, w tym wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy" zastępuje się wyrazami "warunki obniżania czynszu";
- 13) w art. 3, w ust. 5 w pkt 1 wyraz "płaciłby" zastępuje się wyrazem "płaciłaby";
- 14) w art. 4 skreśla się wyrazy ", art. 8a ust. 7 pkt 3".

**WICEMARSZAŁEK SENATU**

**Ryszard JARZEMBOWSKI**

## Uzasadnienie

W dniu 3 grudnia 2004 r. Senat podjął uchwałę w sprawie ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw.

Senat zdecydował o wprowadzeniu do ustawy 14 poprawek.

Wprowadzając poprawkę oznaczoną nr 5 Senat uznał, że należy zmienić przepis art. 7 ust. 6 ustawy nowelizowanej, w sposób wskazany w poprawce, ponieważ definicja "gospodarstwa domowego" zawarta w art. 4 ustawy o dodatkach mieszkaniowych nie zalicza do dochodów gospodarstwa domowego najemcy, dochodów osób zameldowanych w lokalu lecz nie zamieszkujących i nie gospodarujących wspólnie z nim.

Kierując się dobrem lokatorów oraz potrzebą zapewnienia im ochrony i poczucia bezpieczeństwa w sytuacji podwyższania im przez właściciela czynszu za wynajmowany lokal, Senat przyjął poprawki nr 6 i 8, które stanowią, że czynsz (albo inne opłaty za używanie lokalu), którego wysokość przekracza już 3% wartości odtworzeniowej lokalu nie może być podwyższony rocznie o więcej niż 10% wysokości dotychczasowego czynszu (albo opłaty). Przyjmując te poprawki Senat proponuje równocześnie aby zasady zaskarżania podwyżek czynszu wskazane w art. 8a mogły być stosowane w przypadku każdej podwyżki czynszu, która będzie powodować, że czynsz przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Przyjmując poprawki oznaczone nr 7 i 14 Senat proponuje aby zasady zaskarżania do sądu podwyżek czynszu wskazane w art. 8a miały zastosowanie również do podwyżek czynszu we wszystkich lokalach znajdujących się w zasobach prywatnych, bez względu na datę zawarcia umowy najmu, to znaczy niezależnie od tego czy umowa była zawarta pod rządami dotychczasowych czy nowych przepisów ustawy. Zdaniem Senatu zabezpieczy to słabszą sytuację lokatora w stosunku do właściciela lokalu, który mógłby w sposób zupełnie dowolny kształtować stawki podwyżek czynszu w swoim lokalu.

Bardzo ważną dla Senatu zmianą jest poprawka nr 10, która jest wyrazem zatroskania ustawodawcy losem osób starszych znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej i stanowi, że wypowiedzenie im umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 5, w sytuacji gdy dana osoba ukończyła 75 lat, nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu ani nie ma osób zobowiązanych do świadczeń alimentacyjnych na jej rzecz, będzie skuteczne dopiero z chwilą śmierci tej osoby.

Pozostałe poprawki mają charakter redakcyjny lub precyzujący przepisy ustawy.