

Ustawa 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.)			
Nowelizowany przepis	Proponowane brzmienie	Aktualne brzmienie	Uzasadnienie zmian według projektu
<b>art. 8a ust. 2</b>	2. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi <b>2 miesiące</b> , chyba, że strony w umowie ustalą termin dłuższy. Zmiana opłat niezależnych od właściciela, nie wymaga zachowania okresu wypowiedzenia.	2. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi <b>3 miesiące</b> , chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy.	<p>Przedmiotem projektu ustawy jest kompleksowa nowelizacja ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego mająca u swych podstaw z jednej strony ograniczenie wszelkich barier prawnych dla obywateli i przedsiębiorców wynajmujących lokale przy równoczesnym z drugiej zaś strony, zagwarantowaniu mechanizmów prawnych gwarantujących sprawną i skuteczną ochronę praw lokatorów. Obowiązująca ustawa zawiera wiele przepisów, które w praktyce są niemożliwe do wykonania. Powyższe powoduje brak gwarantowanej konstytucyjnie ochrony praw lokatorów a zarazem nastęrcza wiele trudności dla właścicieli lokali, których własność narażona jest na straty związane z brakiem prawnej możliwości natychmiastowego wypowiedzenia stosunku prawnego, w przypadku niszczenia ich mienia.</p> <p>Dlatego też, proponowane zmiany mają na celu stworzenie prostych i klarownych zasad wynajmu lokali zarówno dla osób fizycznych jak i prawnych wraz ze stworzeniem prawnych podstaw dla przestrzegania praw lokatorów, tak aby została zachowana równowaga między interesami właścicieli lokali a prawami przysługującymi samym lokatorom.</p> <p>Zastąpienie terminu wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat 2 miesiącami zamiast 3 uzasadnione jest ogólną regulacją zawartą w art. 685<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego. Zgodnie z tym przepisem, wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Wydaje się, iż przyjęcie 2 miesięcznego terminu wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu byłoby rozwiązaniem najbardziej wysośrodkowanym, nie odbiegającym ani od regulacji ustawowej ani od kodeksowej.</p>

<p><b>art. 8a ust. 4b</b></p>	<p>4b. Podwyższając czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, właściciel może ustalić: zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż:</p> <p>a) <b>2%</b> nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu lub</p> <p>b) <b>15 %</b> nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększającego jego wartość użytkową - aż do ich pełnego zwrotu</p>	<p>4b. Podwyższając czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, właściciel może ustalić:</p> <p>1) zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż:</p> <p>a) <b>1,5 %</b> nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu lub</p> <p>b) <b>10 %</b> nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową - aż do ich pełnego zwrotu;</p> <p>2) godziwy zysk.</p>	<p>Kolejna propozycja zmian dotyczy art. 8a ust. 4b. Aktualnie obowiązujące „progi procentowe” zakładają bardzo długi czas zwrotu inwestycji, czy kosztów remontu. Dlatego też, z uwagi na konieczność pobudzenia rynku nieruchomości należy umożliwić skrócenie czasu zwrotu nakładów poniesionych przez właścicieli na budowę i ulepszenie lokali.</p> <p>Dlatego celowym wydaje się zwiększenie zwrotu kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż :</p> <p>1) 2% odnośnie nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu oraz</p> <p>2) 15 % w przypadku nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu w celu zwiększenia jego wartości użytkowej.</p> <p>W związku z nowym brzmieniem art. 8a ust. 4b zakładającym wliczenie do podwyżki czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, wyżej wskazanych procentowo nakładów poniesionych przez właściciela, wykreśleniu ulega drugi ze składników czynszu - godziwy zysk, o którym mowa w obecnie obowiązującym art. 8a ust. 4b pkt 2 omawianego przepisu.</p> <p>Pojęcie godziwego zysku, jako podstawy do podwyższenia czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wydaje się nieuzasadnione.</p> <p>Po pierwsze, pojęcie to jest sformułowaniem niedookreślonym, dlatego też z uwagi na brak jednolitych i obiektywnych kryteriów jego oceny, zasadnym wydaje się odesłanie do „progów procentowych”, jako jedynej podstawy podwyżki czynszu albo innych opłat.</p> <p>Za powyższym przemawia również okoliczność, iż jedyną możliwością weryfikacji podwyżki na podstawie „godziwego zysku” jest kontrola sądowa, na którą nie zawsze</p>
-------------------------------	--	--	---

			<p>lokator się decyduje, z uwagi na przewlekłość postępowania i związane z tym koszty.</p> <p>Po drugie, „progi procentowe” nakładów poniesionych przez właściciela są możliwe do udowodnienia przez właściciela (na podstawie rachunków, faktur, zaciągniętych kredytów) w porównaniu z „godziwym zyskiem”, który jest trudny do wykazania, w przypadku jego zakwestionowania.</p>
<b>art. 8a ust. 5</b>	<p><b>W ciągu miesiąca</b> od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1 lokator może: odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal, z upływem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 2 albo</p> <p>zakwestionować podwyżkę, o której mowa w ust. 4 wnosząc do sądu pozew o ustalenie, na podstawie przepisów ust. 4a - 4e, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości. Udowodnienie okoliczności, o których mowa w art. 8a ust. 4b a) i b) spoczywa na właścicielu.</p>	<p><b>W ciągu 2 miesięcy</b> od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, lokator może:</p> <p>1) odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal, z upływem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 2, albo</p> <p>2) zakwestionować podwyżkę, o której mowa w ust. 4, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, na podstawie przepisów ust. 4a-4e, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości; udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu.</p>	<p>Pierwsza z proponowanych zmian odnosi się do terminu wskazania przez lokatora przysługujących mu uprawnień, o których mowa w pkt 1 i 2 analizowanego artykułu. Racjonalnym jest skrócenie obowiązującego 2 miesięcznego terminu do miesiąca od dnia wypowiedzenia.</p> <p>Druga z proponowanych modyfikacji odnosi się do określenia ciężaru dowodu, który zostałby ograniczony do obowiązku przedstawienia przez właściciela dowodów, że podwyżka czynszu albo innych opłat za używanie lokalu stanowi zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż:</p> <p>1) 2% nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu lub</p> <p>2) 15 % nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową (art. 8a ust. 4b a) i b)).</p>
<b>art. 9 ust.1b</b>	uchyla się	1b. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, <b>nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.</b> Termin ten biegnie od dnia,	<p>Na mocy obowiązującego art. 9 ust. 1b) podwyżki czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie mogą być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.</p> <p>Przepis powyższy w sposób</p>

		<p>w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.</p>	<p>radikalny ingeruje w prawo własności, pozbawiając właścicieli lokali prawnej możliwości podwyższenia czynszu albo innych opłat za używanie lokalu nie wcześniej niż po upływie pół roku od dnia obowiązywania podwyżki.</p> <p>Ponadto obowiązujący przepis stanowi istotną barierę prawną dla właścicieli wynajmujących lokale, którzy w sytuacji podwyżki cen narażeni są na znaczne straty finansowe i brak środków prawnych gwarantujących ich zwrot.</p> <p>Mając na uwadze powyższe oraz regulację odnoszącą się do podwyżki czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, zawartą w art. 8a, która w sposób wyczerpujący reguluje niniejszą kwestię, wykreślenie art. 9 ust. 1 b) wydaje się zasadne.</p>
<p><b>art. 9 ust.2</b></p>	<p>W razie podwyższania opłat niezależnych od właściciela jest on obowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat. Lokator zobowiązany 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.</p>	<p>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.</p>	<p>W art. 9 ust. 2 sugeruje się skreślenie konieczności wskazywania przyczyny podwyższenia opłat niezależnych od właściciela. Samo przedstawienie lokatorowi na piśmie przez właściciela zestawienia opłat wydaje się być wystarczające.</p> <p>Biorąc pod uwagę, że „opłaty niezależne od właściciela” to opłaty, na których wysokość właściciel nie ma wpływu (na przykład podwyżka cen energii) obowiązek podawania przyczyny ich podwyższenia jest nieracjonalny.</p> <p>W obecnym stanie prawnym samo przesłanie lokatorowi pisma zawiadamiającego o podwyżce nie spełnia wymogów ustawowych a tym samym jest bezskuteczne. Oznacza to, że w takiej sytuacji lokator nadal zobowiązany jest do płacenia opłat niezależnych przy niezmiennych stawkach, co znacznie narusza interesy właścicieli.</p> <p>Proponowana zmiana ma celu wyeliminowanie takich przypadków i byłaby ułatwieniem dla osób wynajmujących lokale, którzy nie będą musieli wykazywać przyczyn podwyższenia opłat, na które de</p>

			facto sami nie mają wpływu.
<b>art.11 ust.2</b>	<p>Właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny natychmiast, bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli lokator:</p> <p>1) pomimo pisemnego upomnienia, skierowanego 7 dni przed wypowiedzeniem, nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniebuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub</p> <p>jest w zwłóce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za co najmniej dwa pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego 2 tygodniowego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub</p> <p>używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art.</p>	<p>Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator:</p> <p>1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniebuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub</p> <p>2) jest w zwłóce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub</p> <p>3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody</p>	<p>Sugeruje się wprowadzenie w art. 11 ust. 2 uprawnienia właściciela do natychmiastowego wypowiedzenia stosunku prawnego, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku, gdy lokator:</p> <p>1) pomimo pisemnego upomnienia, skierowanego 7 dni przed wypowiedzeniem nadal używa lokalu w sposób rażąco sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniebuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub 2) jest w zwłóce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za co najmniej dwa pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego 2 tygodniowego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub</p> <p>3) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 11. ust. 9.</p> <p>Podkreślić należy, iż każdy z powyższych przypadków uprawniających właściciela do natychmiastowego wypowiedzenia stosunku prawnego ma charakter szczególny.</p> <p>Po pierwsze, wypowiedzenie to możliwe jest w sytuacji, gdy lokator swym nagannym zachowaniem, działa w sposób sprzeczny z umową, na przykład niszczy, rujnuje lokal oraz urządzenia w nim znajdujące się i pomimo skierowania do niego pisemnego upomnienia nadal się powyższego dopuszcza, narażając tym samym właściciela na szkody i straty finansowe, a w skrajnych</p>

11 ust.9.

właściciela, lub

4) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4.

sytuacjach nawet na utratę lokalu.

Po drugie, podstawą do „natychmiastowego wypowiedzenia” jest zaleganie przez lokatora z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za co najmniej 2 pełne okresy płatności, po uprzednim wyznaczeniu mu 2 tygodniowego terminu do zapłaty zaległych należności.

Ostatnią przesłanką uprawniającą do „natychmiastowego wypowiedzenia” jest używanie lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.

Podkreślić należy, iż w tym przypadku na skutek zajmowania lokalu, który wymaga rozbiórki lub remontu może dojść do tragicznych sytuacji, na przykład zawalenia się budynku, co stanowi zagrożenie dla życia i zdrowia ludzkiego.

W związku z powyższym przeprowadzenie jak najszybszej rozbiórki lub remontu budynku jest celowe i wskazane. Na skutek zaistnienia powyższej sytuacji lokatorowi będzie przysługiwało prawo do lokalu zamiennego. Obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego i pokrycia kosztów przeprowadzki będzie spoczywał na właściwej gminie.

Ponadto wprowadzenie „natychmiastowego wypowiedzenia” stosunku prawnego na skutek zaistnienia jednej z wyżej wymienionych przesłanek uzasadnione jest również regulacją kodeksową niniejszego zagadnienia, to jest art. 667 i 685 Kodeksu cywilnego.

Przepisy powyższe zapewniają wynajmującemu możliwość wypowiedzenia stosunku najmu natychmiast - bez zachowania

			terminów wypowiedzenia.
<b>art.11ust.2 a</b>	2a. Właściciel może wypowiedzieć na koniec miesiąca kalendarzowego stosunek prawny z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.	nie było	<p>Ponadto wprowadza się art. 11 ust. 2a dający możliwość wypowiedzenia przez właściciela na koniec miesiąca kalendarzowego stosunku prawnego z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.</p> <p>Wynajęcie, podnajęcie czy też oddanie do bezpłatnego używania lokalu innej osobie przez lokatora, który uiszcza czynsz i inne obowiązkowe opłaty nie powoduje dla właściciela lokalu aż tak dużych strat.</p> <p>Dlatego też zasadnym jest przyjęcie możliwości wypowiedzenia stosunku prawnego z miesięcznym okresem wypowiedzenia.</p>
<b>art.11ust.3 pkt1</b>	Właściciel lokalu może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego, z powodu nie zamieszkiwania najemcy przez okres co najmniej 12 miesięcy;	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;	<p>W art. 11 ust. 3 pkt 1 sugeruje się skrócenie sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia do miesiąca. Ponadto proponuje się wykreślenie sformułowania odnoszącego się do wysokości czynszu, która w obecnym stanie prawnym musi być niższa niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, co jest niczym nie uzasadnione.</p> <p>Proponowane zmiany wynikają przede wszystkim z ochrony prawa własności, a przede wszystkim tego, iż właściciel lokalu powinien mieć faktyczny wpływ na to, co się z jego lokalem dzieje.</p> <p>Biorąc pod uwagę, iż w dotychczasowym stanie prawnym, najemca lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy nie zamieszkiwałby w nim, utrzymanie dotychczasowego 6 miesięcznego terminu wypowiedzenia oznacza, że właściciel musiałby w sumie przez okres półtora roku tolerować powyższy stan rzeczy.</p>

<p><b>art.11 ust.4</b></p>	<p>może wypowiedzieć stosunek prawny bez podania przyczyny wypowiedzenia z zachowaniem rocznego okresu wypowiedzenia</p>	<p>Nie później niż na pół roku naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, jeżeli lokatorowi przysługuje tytuł do lokalu, w którym może zamieszkać w warunkach takich, jakby otrzymał lokal zamienny, lub jeżeli właściciel dostarczy mu lokal zamienny. W lokalu zamiennym wysokość czynszu i opłat, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.</p>	<p>Przy analizie art. 11 ust. 4 i 5 oraz pozostałych przepisów ustawy zauważyć należy, iż brak jest w przedmiotowej ustawie regulacji odnoszących się do możliwości wypowiedzenia stosunku prawnego bez podania przyczyny.</p> <p>W związku z powyższym proponuje się wprowadzenie w art. 11 ust. 4 możliwości wypowiedzenia stosunku prawnego „bez podania przyczyny” z zachowaniem rocznego okresu wypowiedzenia.</p> <p>Wprowadzenie powyższej zmiany pozwoli właścicielom lokali na sprawne rozwiązanie stosunku prawnego bez podania przyczyny i bez konieczności zapewnienia lokalu zamiennego, z jednoczesnym zagwarantowaniem lokatorom wystarczająco długiego czasu na znalezienie innego lokalu.</p>
<p><b>art.11ust.4 a</b></p>	<p>W przypadku, gdy właściciel zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, może wypowiedzieć stosunek prawny z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia, po dostarczeniu lokatorowi przed upływem okresu wypowiedzenia lokalu zamiennego, chyba że lokatorowi przysługuje tytuł do lokalu, w którym może zamieszkać na warunkach takich, jakby otrzymał lokal zamienny. W lokalu zamiennym wysokość czynszu i opłat niezależnych od właściciela, musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.</p>	<p>Nie było</p>	<p>Ponadto dodaje się art. 11 ust. 4a uprawniający do wypowiedzenia przez właściciela stosunku prawnego z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia, w przypadku zamiaru zamieszkania przez właściciela w lokalu i spełnieniu następujących warunków:</p> <p>a) zagwarantowaniu lokatorowi przed upływem okresu wypowiedzenia lokalu zamiennego, lub alternatywnie</p> <p>b) po upewnieniu się, iż lokatorowi przysługuje tytuł do lokalu, w którym może zamieszkać na warunkach takich, jakby otrzymał lokal zamienny.</p> <p>W obu powyższych przypadkach wysokość czynszu i opłat niezależnych od właściciela, musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.</p>
<p><b>art.11ust.5 ,6,7</b></p>	<p>uchyla się</p>	<p>5. Nie później niż na 3 lata naprzód, na</p>	<p>Ustęp 5, 6 i 7 przedmiotowej ustawy uchyla się na skutek</p>



koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny lokatorowi, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, a nie dostarcza mu lokalu zamiennego i lokatorowi nie przysługuje prawo do lokalu, o którym mowa w ust. 4.

6. Jeżeli właściciel, który wypowiedział stosunek prawny na podstawie przepisu ust. 5, nie zamieszkał w swoim lokalu lub zaprzestał w nim zamieszkiwać przed upływem pół roku od ustania wypowiedzianego stosunku prawnego, lokator jest uprawniony, według swojego wyboru, bądź do powrotu do lokalu na dotychczasowych warunkach bądź do żądania od właściciela zapłaty różnicy w czynszu i w opłatach, które płaci obecnie, w stosunku do tych, które płacił w ramach wypowiedzianego stosunku prawnego za okres jednego roku. Koszty przeprowadzki lokatora do lokalu ponosi właściciel. Właściciel jest nadto obowiązany do zapłaty lokatorowi kary ustawowej w wysokości 15 % wartości odtworzeniowej lokalu.

7. Przepisy ust. 4-6 stosuje się, jeżeli w lokalu właściciela ma zamieszkać jego pełnoletni zstępny, wstępny lub osoba, wobec której

możliwości wypowiedzenia stosunku prawnego „bez podania przyczyny” z jednoczesnym zachowaniem rocznego okresu wypowiedzenia. Bądź też alternatywnie z podaniem przyczyny (zamieszkania przez właściciela) przy zachowaniu 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia i zagwarantowaniu lokatorowi lokalu zamiennego (art. 11 ust. 4 prim).

Ponadto, wykreślenie ust. 5,6 i 7 w art. 11 przedmiotowej ustawy uzasadnione jest przede wszystkim niemożnością wykonania powyższych przepisów w praktyce.

		<p>właściciel ma obowiązek alimentacyjny. Wypowiedzenie stosunku prawnego, pod rygorem nieważności, powinno wskazywać osobę mającą zamieszkać w lokalu właściciela.</p>	
<b>art.11ust.9</b>	<p>W wypadku określonym w ust. 2 pkt 3 lokatorowi przysługuje prawo do lokalu zamiennego. Obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego oraz pokrycia kosztów przeprowadzki spoczywa na właścicielu gminie.</p>	<p>W wypadku określonym w ust. 2 pkt 4 lokatorowi przysługuje prawo do lokalu zamiennego. Obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego oraz pokrycia kosztów przeprowadzki spoczywa na właścicielu budynku, z zastrzeżeniem art. 32</p>	<p>W art. 11 ust. 9 proponuję się wprowadzenie obowiązku gminy do zapewnienia lokalu zamiennego dla lokatora oraz pokrycia kosztów jego przeprowadzki, w przypadku, gdy lokator zmuszony jest do opuszczenia zajmowanego budynku (lokalu), w związku z koniecznością jego rozbiórki lub remontu (art. 11 ust. 2 pkt. 3 projektu ustawy).</p> <p>Powyższa zmiana wynika z faktu, iż nie zawsze właściciel lokalu jest w stanie zagwarantować lokatorowi lokal zamienny i wówczas lokator zmuszony jest pozostać w budynku, którego stan techniczno - budowlany nie spełnia podstawowych norm techniczno-budowlanych. Powyższe wiąże się z ryzykiem zawalenia się takiego budynku, co stanowi poważne zagrożenie dla życia i zdrowia lokatorów.</p> <p>Dlatego też, w celu zapobieżenia tym sytuacjom i zagwarantowania lokatorom prawa do „normalnych warunków mieszkaniowych” sugeruje się nałożenie na gminę obowiązku zapewnienia lokalu zamiennego.</p> <p>Zmiana ta powinna doprowadzić do polepszenia stanu polskich kamienic i innych budynków kwalifikowanych do generalnego remontu. Ponadto przyczyni się do zagwarantowania lokatorom prawa do bezpiecznego mieszkania.</p> <p>h)art. 11 ust. 12 - ochrona przed wypowiedzeniem stosunku prawnego osobie powyżej 75 roku życia.</p>

			<p>Właściciel lokalu będzie uprawniony do wypowiedzenia stosunku prawnego na podstawie ust. 4 lokatorowi, który w dniu wypowiedzenia ukończył 75 rok życia, w przypadku zaistnienia następujących przesłanek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lokatorowi przysługuje tytuł do innego lokalu;</li> <li>- lokator ma osoby zobowiązane wobec niego do świadczeń alimentacyjnych.</li> </ul> <p>W przeciwnym wypadku wypowiedzenie staje się skuteczne dopiero w chwili śmierci lokatora.</p>
<p><b>art.11ust.1 2</b></p>	<p>Jeżeli lokatorem, któremu właściciel wypowiada stosunek prawny na podstawie ust. 4, jest osoba, której wiek w dniu otrzymania wypowiedzenia przekroczył 75 lat, a której nie przysługuje tytuł do innego lokalu, w którym mogłaby 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.</p>	<p>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.</p>	