

Rozdział 1. Przepisy ogólne

Art. 1. [Zakres regulacji]

Ustawa reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Spis treści

	Nb
1. Ochrona praw lokatorów w okresie międzywojennym . . .	1
2. Ochrona praw lokatorów po drugiej wojnie światowej . . .	2
3. Przełomowa ustawa z 1994 r.	3
4. Obowiązek ochrony lokatorów w Konstytucji RP	4
5. Zakres podmiotowy ustawy	5
6. Ustawa jako <i>lex specialis</i> w stosunku do przepisów KC . .	6
7. Przepisy OchrLokU dotyczące najmu	7
8. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych jako <i>lex specialis</i> w stosunku do przepisów OchrLokU	8
9. Zastosowanie przepisów OchrLokU	9
10. Wyłączenie zastosowania przepisów OchrLokU do pomieszczeń przeznaczonych do krótkotrwałego pobytu osób	10
11. Wyłączenie zastosowania przepisów ustawy do lokali Agencji Mienia Wojskowego	11
12. Zastosowanie przepisów OchrLokU do umowy najmu okazjonalnego	12
13. Zastosowanie przepisów ustawy do szczególnych lokali państwowych	13
14. Przepisy dotyczące zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	14

1. Ochrona praw lokatorów w okresie międzywojennym. 1

Ochrona praw lokatorów ma w polskim systemie prawa długą tradycję. W okresie międzywojennym obowiązywała ustawa z 11.4.1924 r. o ochronie praw lokatorów (t.j. Dz.U. z 1936 r. Nr 39, poz. 297). Była ona regulacją szczególną w stosunku do przepisów o najmie zawartych w kodeksach cywilnych państw zaborczych, a następnie w Kodeksie zobowiązań. Na uwagę zasługuje fakt, że materia tego aktu prawnego pokrywa się w przeważającej części z ustawą aktualnie obowiązującą. Ustawa z 11.4.1924 r. regulowała takie zagadnienia, jak: dopuszczalność podwyżki komornego, przyczyny uzasadniające odstąpienie przez wynajmującego od umowy najmu (dzisiejsze wypowiedzenie), tzw. moratorium mieszkaniowe odpowiadające współ-

czesnym przepisom chroniącym przed eksmisją. Podkreślić w końcu należy, że OchrLokU36 w art. 13 przewidywała instytucję wstąpienia osób bliskich lokatora w umowę najmu w sytuacji jego śmierci.

2. 2. Ochrona praw lokatorów po drugiej wojnie światowej. Po drugiej wojnie światowej używanie lokali mieszkalnych w dalszym ciągu było poddane szczególnej regulacji w stosunku do przepisów Kodeksu zobowiązań, a następnie Kodeksu cywilnego. Była ona zawarta w dekreście Rady Ministrów z 21.12.1945 r. o publicznej gospodarce lokalami i kontroli najmu (t.j. Dz.U. z 1950 r. Nr 36, poz. 343 ze zm.), dekreście Rady Ministrów z 28.7.1948 r. o najmie lokali (t.j. Dz.U. z 1958 r. Nr 50, poz. 243 ze zm.), ustawie z 30.1.1959 r. – Prawo lokalowe (t.j. Dz.U. z 1962 r. Nr 47, poz. 227), ustawie z 10.4.1974 r. – Prawo lokalowe (t.j. Dz.U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165 ze zm.). Wyżej wymienione akty prawne zawierały normy z zakresu prawa cywilnego i administracyjnego. Do charakterystycznych cech tych regulacji należało:

- 1) nawiązywanie najmu na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale;
- 2) przejmowanie w państwowy zarząd domów niestanowiących własności jednostek gospodarki uspołecznionej;
- 3) udzielanie przez państwo pomocy finansowej na utrzymanie budynków mieszkalnych stanowiących własność osób fizycznych;
- 4) ustalanie wysokości czynszu w rozporządzeniu Rady Ministrów;
- 5) zakaz zajmowania dwóch lub więcej lokali mieszkalnych przez jedną osobę albo małżonków;
- 6) wprowadzenie norm zaludnienia.

Eksmisja dłużnika z lokalu mieszkalnego mogła nastąpić dopiero po stwierdzeniu, że ma on zapewnione pomieszczenie zastępcze, do którego może się przeprowadzić.

3. 3. Przełomowa ustawa z 1994 r. Przełom w regulacji prawnej w zakresie najmu lokali mieszkalnych wprowadziła ustawa z 2.7.1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.).

Przede wszystkim zniósła ona szczególny tryb nawiązywania najmu na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale, a najmy nawiązane w ten sposób stały się najmami umownymi zawartymi na czas nieoznaczony (art. 56 ust. 1 NajLokU94).

Ustawa postanawiała, że w wypadkach w niej określonych najemcy byli obowiązani płacić tzw. czynsz regulowany. Dotyczyło to:

- 1) najemców, których najem był w dniu wejścia w życie ustawy najmem nawiązanym na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale;
- 2) najemców lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, tj. lokali stanowiących własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy bądź pozostających w samoistnym posiadaniu tych podmiotów;
- 3) najemców lokali stanowiących własność Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych lub osób prawnych prowadzących eksploatację budynków w celach niezarobkowych;
- 4) najemców lokali w budynkach stanowiących własność osób prawnych, których najem istniał w dniu wejścia w życie ustawy.

Kompetencję do ustalania stawek czynszu regulowanego posiadała rada gminy.

Na podstawie art. 36 NajLokU94 sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mógł orzec o uprawnieniu byłego najemcy do otrzymania lokalu socjalnego. Obowiązek zapewnienia takiego lokalu spoczął na gminie. W sytuacji nieprzyznania eksmitowanemu lokalu socjalnego dopuszczalne było wykonanie wyroku eksmisyjnego „na bruk”, bez dostarczenia lokalu, do którego dłużnik mógłby się przeprowadzić. Wynikało to z wykładni zawartej w uchw. SN z 6.2.1996 r. (III CZP 7/96, Legalis), w której SN stwierdził, że § 151 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 9.3.1968 r. w sprawie czynności komorników (Dz.U. Nr 10, poz. 52 ze zm.), uzależniająco opróżnienie lokalu mieszkalnego od upewnienia się komornika, że dłużnik ma zapewnione pomieszczenie zastępcze lub może powrócić do poprzednio zajmowanego lokalu, nie ma zastosowania do orzeczeń nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego podlegającego przepisom ustawy.

4. Obowiązek ochrony lokatorów w Konstytucji RP. Obowiązek ustawowego uregulowania ochrony praw lokatorów wynika z art. 75 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 2.4.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze sprost. i ze zm.), zgodnie z którym: „1. Władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. 2. Ochronę praw lokatorów określa ustawa”.

- 5 5. Zakres podmiotowy ustawy.** Ustawa – w różnym zakresie – dotyczy wszystkich osób używających lokalu mieszkalnego oraz pracowni służącej do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki na podstawie innego niż prawo własności tytułu prawnego.
- 6 6. Ustawa jako *lex specialis* w stosunku do przepisów KC.** W stosunku do przepisów KC o najmie ustawa stanowi akt prawny o **charakterze szczególnym**.
- 7 7. Przepisy OchrLokU dotyczące najmu.** Część przepisów OchrLokU dotyczy tylko najmu, a część również innych stosunków prawnych, których treścią jest używanie lokalu mieszkalnego. **Jedynie najmu dotyczą:**
- 1) art. 6 regulujący zagadnienie kaucji;
 - 2) art. 6a–6g regulujące kwestie wzajemnych praw i obowiązków dotyczących utrzymania lokalu w należytych stanie i nakładów;
 - 3) art. 7 i 8 dotyczące kryteriów ustalenia wysokości czynszu w publicznym zasobie mieszkaniowym i kompetencji organów gminy, powiatu i województwa w tym zakresie;
 - 4) art. 20 ust. 2–4, art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 2 pkt 4, ust. 3 i 4 dotyczące mieszkaniowego zasobu gminy oraz kompetencji rady gminy do podjęcia uchwał odnośnie do spraw szczegółowo wymienionych w przywołanych przepisach;
 - 5) art. 19a–19e regulujące instytucję najmu okazjonalnego;
 - 6) art. 19f–19s dotyczące najmu instytucjonalnego lokalu, w tym najmu instytucjonalnego z dojściem do własności;
 - 7) art. 22–25 dotyczące lokali socjalnych (od 21.4.2019 r. – najem socjalny lokali);
 - 8) art. 30–33, 36, 37 zawierające przepisy przejściowe.
- 8 8. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych jako *lex specialis* w stosunku do przepisów OchrLokU.** Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 845 ze zm.) jest, w odniesieniu do korzystania z lokali na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, **aktem prawnym szczególnym w stosunku do OchrLokU**. Przepisy OchrLokU będą miały zastosowanie do korzystania z lokali spółdzielczych tylko wtedy, gdy zasady tego korzystania nie zostały uregulowane w sposób szczególny w SpMieszkU.
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 4 zawiera szczególną w stosunku do rozwiązań zawartych w art. 8a i 9 OchrLokU

regulację dotyczącą zmiany wysokości opłat. Nie znajduje zastosowania art. 10 OchrLokU ze względu na to, że SpMieszkU w sposób samodzielny reguluje w art. 6¹ kwestię konieczności opuszczenia lokalu z powodu awarii lub remontu. Spółdzielcze prawa do lokali wynikają ze stosunków prawnych, które nie ustają przez wypowiedzenie. Nie mają do nich zatem zastosowania art. 11 ust. 1–7 i 12 OchrLokU. Natomiast w myśl art. 11 ust. 8 nie jest dopuszczalne ustanie takich stosunków w sposób i z przyczyn mniej korzystnych dla lokatora, niż to wynika z art. 11 OchrLokU (szerzej zob. kom. do art. 11 OchrLokU).

Ze względu na to, że SpMieszkU jest regulacją szczególną w stosunku do OchrLokU, nie będzie miał zastosowania art. 11 ust. 10 OchrLokU. Oba spółdzielcze prawa zawierają bowiem wyczerpującą regulację ich ustania. Ustają one w drodze wygaśnięcia.

Należy uznać, że art. 13 ust. 1 OchrLokU będzie miał zastosowanie jedynie do lokatorskiego prawa do lokalu. W odniesieniu do własnościowego prawa istnieje szczególna regulacja zawarta w art. 17¹⁰ SpMieszkU (szerzej zob. kom. do art. 13 OchrLokU).

Ustawa z 20.7.2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. z 2017 r. poz. 1529 ze zm.) jest w odniesieniu do uregulowanych w niej umów najmu z opcją i najmu bez opcji aktem prawnym szczególnym w stosunku do OchrLokU. Zgodnie z art. 84 KZNU w sprawach nieuregulowanych do najmu stosuje się przepisy rozdziału 2b ustawy OchrLokU. Zastosowanie zatem mieć będą jedynie przepisy regulujące najem instytucjonalny lokalu.

9. Zastosowanie przepisów OchrLokU. W zakresie korzystania z lokalu mieszkalnego na podstawie użytkowania, służebności, użyczenia i dożywocia mają przede wszystkim zastosowanie przepisy art. 14–19 OchrLokU, dotyczące eksmisji i stosowania do ochrony praw lokatora przepisów o ochronie prawa własności.

10. Wyłączenie zastosowania przepisów OchrLokU do pomieszczeń przeznaczonych do krótkotrwałego pobytu osób. Ustawa nie ma zastosowania do używania pomieszczeń przeznaczonych do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujących się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych.

11. Wyłączenie zastosowania przepisów ustawy do lokali Agencji Mienia Wojskowego. Zgodnie z art. 1a OchrLokU przepisów tej

ustawy nie stosuje się do lokali będących w dyspozycji Agencji Mienia Wojskowego.

- 12 12. Zastosowanie przepisów OchrLokU do umowy najmu okazjonalnego.** Do umowy najmu okazjonalnego lokalu przepisów ustawy nie stosuje się, z wyjątkiem: art. 2, 6 ust. 3, art. 10 ust. 1–3, art. 11 ust. 2 pkt 1–3, art. 13, 18 ust. 1 i 2, 19a–19d oraz 25d pkt 2, z zastrzeżeniem, że właściciel dokonał zgłoszenia, o którym mowa w art. 19b ust. 1 (art. 19e OchrLokU).

Do umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności stosuje się jedynie: art. 2, 6 ust. 3, art. 10 ust. 1–3, art. 18 ust. 1 i 2, art. 19h ust. 2, art. 19i oraz 25d pkt 5 (art. 19s OchrLokU).

- 13 13. Zastosowanie przepisów ustawy do szczególnych lokali państwowych.** 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, o ile przepisy odrębne dotyczące tych lokali nie stanowią inaczej.

- 14 14. Przepisy dotyczące zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.** Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zawarte są w art. 4 i 20–25 OchrLokU.

Art. 1a. [Wyłączenie stosowania]

Przepisów ustawy nie stosuje się do lokali będących w dyspozycji Agencji Mienia Wojskowego.

Spis treści

	Nb
1. Przepis wyłączający zastosowanie przepisów ustawy do lokali Agencji Mienia Wojskowego	1
2. Właściwe przepisy dotyczące lokali Agencji Mienia Wojskowego	2

- 1 1. Przepis wyłączający zastosowanie przepisów ustawy do lokali Agencji Mienia Wojskowego.** Przepis ten **wyłącza** stosowanie przepisów OchrLokU do lokali będących w dyspozycji Agencji Mienia Wojskowego.

2. Właściwe przepisy dotyczące lokali Agencji Mienia Wojskowego. Lokale będące w dyspozycji Agencji Mienia Wojskowego podlegają przepisom ustawy z 10.7.2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1456 ze zm.).

Art. 2. [Słowniczek]

1. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

- 1) lokatorze – należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;**
 - 2) właścicieli – należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu;**
 - 3) współlokatorze – należy przez to rozumieć lokatora, któremu przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem;**
 - 4) lokalu – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych;**
 - 5) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie;**
- 5)² (uchylony)**
- 5a) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby**

² Art. 2 ust. 1 pkt 5 uchylony ustawą z dnia 22.03.2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 756), która wchodzi w życie 21.04.2019 r.

te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgoczone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowane;

- 6) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni;
- 7) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału;
- 8) opłatach niezależnych od właściciela – należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych;
- 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,
 - e) inne, o ile wynikają z umowy;
- 8a)³ *kosztach utrzymania lokalu – należy przez to rozumieć koszty, ustalone 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,
 - e) inne, o ile wynikają z umowy;
- 9) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych;
- 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;
- 10)⁴ *mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów, a także lokale mieszkalne wskazane w umowie spółki utworzone przez spółki celowe, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. poz. 1529 i 2161 oraz z 2018 r. poz. 756);*

³ Art. 2 ust. 1 pkt 8a w brzmieniu ustawy z dnia 22.03.2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 756), która wchodzi w życie 21.04.2019 r.

⁴ Art. 2 ust. 1 pkt 10 w brzmieniu ustawy z dnia 22.03.2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 756), która wchodzi w życie 21.04.2019 r.

- 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;
- 11)⁵ *publicznym zasobie mieszkaniowym* – należy przez to rozumieć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz lokale stanowiące własność innych jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa;
- 12) **wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych** – należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych:
- dla województwa, z wyłączeniem miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa,
 - 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;
- 13)⁶ *pobliskiej miejscowości* – należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal, lub powiecie graniczącym z tym powiatem.

2. **Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w ust. 1 pkt 7, dokonuje się w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.**

⁵ Art. 2 ust. 1 pkt 11 w brzmieniu ustawy z dnia 22.03.2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 756), która wchodzi w życie 21.04.2019 r.

⁶ Art. 2 ust. 1 pkt 13 dodany ustawą z dnia 22.03.2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 756), która wchodzi w życie 21.04.2019 r.

Spis treści

	Nb
1. Definicja lokatora w ustawach historycznych	1
2. Podmiotowy zakres zastosowania przepisów OchrLokU . .	2
3. Definicja lokatora	3
4. Lokator jako osoba fizyczna	4
5. Pojęcie współlokatora	5
6. Status prawny osób pozostających pod władzą rodzicielską lokatora	6
7. Status prawny dorosłych domowników lokatora	7
8. Lokator w umowie podnajmu	8
9. Osoba zajmująca lokal samowolnie	9
10. Historyczna definicja lokalu mieszkalnego	10
11. Ewolucja definicji lokalu mieszkalnego	11
12. Aktualna definicja lokalu mieszkalnego	12
13. Pracownia twórcy	13
14. Lokal socjalny	14
15. Pomieszczenie tymczasowe	15
16. Definicja miejscowości pobliskiej	16
17. Prawo do lokalu zamiennego	17
18. Gospodarstwo domowe	18
19. Opłaty niezależne od właściciela	19
20. Wydatki związane z utrzymaniem lokalu	20
21. Mieszkaniowy zasób gminy	21
22. Publiczny zasób mieszkaniowy	22
23. Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych	23
24. Wartość odtworzeniowa lokalu	24

1. Definicja lokatora w ustawach historycznych. Pojęcie lokatora **1** jest zasadnicze dla zakresu zastosowania OchrLokU.

Ustawa z 11.4.1924 r. o ochronie praw lokatorów nie zawierała definicji lokatora. Również PrLok i NajLokU dotyczyły jedynie najemców.

2. Podmiotowy zakres zastosowania przepisów OchrLokU. Na **2** wstępie należy stwierdzić, że przyznanie określonej osobie statusu lokatora nie przesądza o zakresie zastosowania przepisów OchrLokU. Zakres ten będzie różny w zależności od tego, jaki stosunek prawny łączy lokatora z właścicielem oraz czy lokator jest stroną stosunku prawnego używania lokalu, czy też przysługuje mu tzw. pochodny tytuł prawny.

3. Definicja lokatora. Lokatorem jest najemca oraz każda osoba **3** fizyczna używająca lokalu mieszkalnego lub pracowni na podstawie

tytułu prawnego innego niż prawo własności. Jest to zatem osoba, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe lub prawo obligacyjne, z których wynika uprawnienie do używania lokalu. Są to następujące prawa:

- 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego;
- 2) użytkowanie;
- 3) służebność osobista;
- 4) najem;
- 5) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
- 6) użyczenie;
- 7) dożywocie.

- 4 4. Lokator jako osoba fizyczna.** Autor opowiada się za poglądem, że lokatorem może być **jedynie osoba fizyczna**, a nie osoba prawna lub jednostka organizacyjna posiadająca zdolność prawną. Po pierwsze, wynika to z przywoływanego już art. 75 Konstytucji RP, gdzie jest mowa o zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli i przeciwdziałaniu bezdomności, które to zwroty wiążą się z sytuacją osób fizycznych. Po drugie, wiele przepisów komentowanej ustawy nie miałyby zastosowania, gdybyśmy osoby prawne czy jednostki organizacyjne posiadające zdolność prawną traktowali jako lokatorów. Przykładem mogą być przepisy dotyczące uprawnienia do lokalu socjalnego.

W uchw. z 23.7.2004 r. (III CZP 31/04, OSNC 2005, Nr 7–8, poz. 123) SN stwierdził, że w sytuacji, gdy umowa najmu lokalu łącząca powiat z gminą została zawarta w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych podnajemcy, z którym umowę podnajmu zawarła gmina, lokatorem w rozumieniu OchrLokU jest ten podnajemca. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu tego orzeczenia wyraził zasadny pogląd, że gmina jako najemca nie jest lokatorem.

- 5 5. Pojęcie współlokatora.** Współlokatorem jest osoba, której przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem. Stan taki może wynikać z czynności prawnej, na mocy której powstaje uprawnienie do używania lokalu, lub z mocy ustawy (zob. art. 691 KC). W odniesieniu do najmu małżonkowie bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe są najemcami lokalu, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa (art. 680¹ KC – szerzej zob. kom. do art. 26 OchrLokU).