

**USTAWA**

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 2023 r. poz. 725) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 19e po wyrazach „art. 19a–19d” dodaje się wyrazy „, art. 19e<sup>1</sup>”;
- 2) po art. 19e dodaje się art. 19e<sup>1</sup> w brzmieniu:

**„Art. 19e<sup>1</sup>. [Ustawowe odstępienie najemcy w najmie okazjonalnym]**

1. Najemcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy najmu okazjonalnego lokalu bez podania przyczyny w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy.
2. Odstąpienie, o którym mowa w ust. 1, wymaga złożenia wynajmującemu oświadczenia na piśmie pod rygorem nieważności. Dla zachowania terminu wystarcza nadanie oświadczenia w placówce operatora pocztowego wyznaczonego albo złożenie go za pośrednictwem środka komunikacji elektronicznej, jeżeli strony przewidziały taką formę doręczeń.
3. Skutek odstąpienia jest równy skutkowi odstąpienia od umowy wzajemnej w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z tym że:
  - 1) zwrot świadczeń następuje w terminie 14 dni od dnia doręczenia oświadczenia o odstąpieniu;
  - 2) wynajmujący jest obowiązany niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia doręczenia oświadczenia o odstąpieniu, zwrócić najemcy otrzymane świadczenia, w tym kaucję, z zastrzeżeniem ust. 4;
  - 3) najemca obowiązany jest do zapłaty czynszu i opłat niezależnych od właściciela w części odpowiadającej faktycznemu okresowi korzystania z lokalu do dnia złożenia oświadczenia oraz do wydania lokalu najpóźniej w terminie 7 dni od dnia złożenia oświadczenia.
4. Wynajmujący może potrącić z kwoty podlegającej zwrotowi należności przysługujące mu wobec najemcy z tytułu zużycia lub zniszczenia lokalu

przekraczającego zwykłe używanie oraz niezapłacone świadczenia, jeżeli są wymagalne i należycie udokumentowane.

5. Postanowienia umowy wyłączające lub ograniczające uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, są nieważne; w to miejsce stosuje się przepisy niniejszego artykułu.
6. Jeżeli najemca rozpoczął korzystanie z lokalu przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 1, odstąpienie nie narusza obowiązku zapłaty świadczeń należnych za okres faktycznego korzystania z lokalu.
7. Do odstąpienia, o którym mowa w ust. 1, nie stosuje się przepisów o konsumenckim prawie odstąpienia od umowy zawartej na odległość lub poza lokalem przedsiębiorstwa, chyba że mają do nich zastosowanie odrębne przepisy przewidujące dalej idącą ochronę.
8. Przepisy ust. 1–7 stosuje się niezależnie od tego, czy najemca jest konsumentem.”;

3) w art. 19j po wyrazach „art. 19f–19i” dodaje się wyrazy „**oraz art. 19j**”;

4) po art. 19j dodaje się art. 19j<sup>1</sup> w brzmieniu:

**„Art. 19j<sup>1</sup>. [Ustawowe odstąpienie najemcy w najmie instytucjonalnym]**

1. Najemcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy najmu instytucjonalnego lokalu bez podania przyczyny w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy.
2. Do odstąpienia, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio art. 19e<sup>1</sup> ust. 2–7.
3. Postanowienia umowy wyłączające lub ograniczające uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, są nieważne; w to miejsce stosuje się przepisy niniejszego artykułu.”;

5) w art. 2 po pkt. 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:

„3a) operator pocztowy wyznaczony – podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 13 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe.”.

**Art. 2. 1.** Do umów najmu okazjonalnego i najmu instytucjonalnego zawartych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy art. 19e<sup>1</sup> i art. 19j<sup>1</sup>.

2. Do umów najmu okazjonalnego i najmu instytucjonalnego zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy przepisy art. 19e<sup>1</sup> i art. 19j<sup>1</sup> stosuje się, jeżeli okres 30 dni od zawarcia umowy nie upłynął w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy; termin ten biegnie dalej od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

3. Postanowienia umów sprzeczne z art. 19e<sup>1</sup> i art. 19j<sup>1</sup> uważa się za nieważne od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

**Art. 3.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

## UZASADNIENIE

### 1. Charakter projektu

Projekt ma charakter projektu poselskiego i zmierza do nowelizacji ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez wprowadzenie ustawowego 30-dniowego prawa odstąpienia przysługującego najemcy w reżimach najmu okazjonalnego i najmu instytucjonalnego.

### 2. Potrzeba i cel regulacji

Obecne przepisy art. 19a–19e oraz 19f–19j ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów nie przewidują ustawowego prawa odstąpienia przez najemcę, pomimo że reżimy te wprowadzają obniżony poziom ochrony lokatora i szereg dodatkowych obowiązków formalnych (m.in. oświadczenie o poddaniu się egzekucji, wskazanie lokalu zastępczego). W praktyce już w pierwszych tygodniach po zawarciu umowy ujawniają się istotne okoliczności – jak ukryte wady lokalu, wprowadzenie w błąd, konflikt z wynajmującym – których efektywne dochodzenie w ramach sporu sądowego jest kosztowne i długotrwałe. Celem projektu jest wyrównanie pozycji stron, zwiększenie przewidywalności prawnej i zapewnienie najemcy realnej możliwości rezygnacji w rozsądnym terminie.

### 3. Analiza problemu

- asymetria informacyjna i presja czasu przy zawieraniu umowy w warunkach deficytu mieszkań na wynajem;
- podwyższony rygor egzekucyjny po stronie najemcy (poddanie się egzekucji w akcie notarialnym);
- brak „okresu namysłu” w sytuacjach, gdy wady lub konflikty ujawniają się po podpisaniu umowy;
- wysokie koszty dochodzenia roszczeń i długotrwałość postępowań.

### 4. Zakres projektowanej interwencji

Projekt dodaje art. 19e<sup>1</sup> i 19j<sup>1</sup>, które ustanawiają 30-dniowe bezwarunkowe prawo odstąpienia; reguluje formę (pisemną z opcją doręczeń elektronicznych), terminy i rozliczenia (zwrot świadczeń w 14 dni, proporcjonalne rozliczenie korzystania, możliwość potrąceń udokumentowanych należności). Przewidziano nieważność postanowień umownych wyłączających to uprawnienie. Przepisy mają zastosowanie niezależnie od statusu konsumenckiego najemcy i stanowią *lex specialis* względem ogólnych przepisów zobowiązań.

## **5. Skutki regulacji**

- a) dla najemców – wzrost bezpieczeństwa kontraktowego, możliwość korekty nietrafnej decyzji, ograniczenie sporów;
- b) dla wynajmujących i PRS – krótkookresowy wzrost rotacji w pierwszym miesiącu, długookresowo: mniej sporów, większa przewidywalność;
- c) dla wymiaru sprawiedliwości – spodziewany spadek liczby spraw o wady i wprowadzenie w błąd na wczesnym etapie;
- d) dla budżetu – neutralność do lekko pozytywnego wpływu (mniejsze koszty sporów).

## **6. Alternatywy dla projektowanej regulacji i powody ich odrzucenia**

- A1: brak interwencji – utrzymuje nierównowagę i spory; odrzucono.
- A2: krótszy termin (14 dni) – niewystarczający w realiach rynku najmu; odrzucono.
- A3: ograniczenie do konsumentów – niespójne z charakterem reżimów i celami wyrównawczymi; odrzucono.
- A4: odstąpienie tylko w razie wady – zwiększa koszty dowodowe i spory; odrzucono.

## **7. Zgodność z prawem UE**

Regulacja dotyczy prawa krajowego w zakresie zobowiązań i ochrony lokatorów; nie jest objęta pełną harmonizacją w prawie Unii Europejskiej. Projekt pozostaje w zgodzie z zasadami proporcjonalności i ochrony konsumentów, nie ogranicza swobód rynku wewnętrznego i nie wymaga notyfikacji w trybie dyrektywy 2015/1535.

## **8. Vacatio legis**

Proponuje się 30 dni – termin wystarczający na dostosowanie wzorów umów i procedur po stronie wynajmujących, w tym sektora PRS.