

U S T A W A

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. 2 w ust. 1 w pkt 13 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 14 w brzmieniu:
„14) osobie starszej – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych (Dz. U. poz. 1705 oraz z 2024 r. poz. 834).”;
- 2) w art. 20 po ust. 2d dodaje się ust. 2e i 2f w brzmieniu:
„2e. W przypadku wypowiedzenia gminie umowy najmu lokalu przez właściciela, gmina wypowiada podnajemcy, o którym mowa w ust. 2a, umowę najmu, z zachowaniem co najmniej 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że:
 - 1) umowa najmu zawarta z podnajemcą, o którym mowa w ust. 2a, przewiduje inny okres wypowiedzenia, lub
 - 2) upływ terminu wypowiedzenia umowy najmu lokalu przez właściciela następuje wcześniej.2f. W przypadku, o którym mowa w ust. 2e pkt 2, upływ terminu wypowiedzenia podnajemcy, o którym mowa w ust. 2a, umowy najmu, określa się na dzień upływu terminu wypowiedzenia umowy najmu tego lokalu przez właściciela.”;
- 3) po art. 21c dodaje się art. 21d w brzmieniu:
„Art. 21d. 1. Umowa najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy może być, na wniosek osoby starszej, zawarta jako umowa najmu senioralnego lokalu.
2. Umową najmu senioralnego lokalu jest umowa najmu:
 - 1) lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy, znajdującego się w budynku wyposażonym w dźwig osobowy lub na pierwszej kondygnacji nadziemnej, oraz

- 2) zawierana, na czas nieoznaczony, z osobą starszą jako najemcą na jej wniosek, pod warunkiem wynajęcia gminie na czas nieoznaczony lokalu, którego jest jedynym właścicielem albo jedynym posiadaczem spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

3. Umowa najmu senioralnego lokalu może zostać zawarta, gdy:

- 1) umowa najmu lokalu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, uwzględnia prawo gminy do jego podnajmowania;
- 2) osoba starsza w okresie od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, do dnia zawarcia umowy najmu senioralnego lokalu, zamieszkiwała samodzielnie w lokalu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2;
- 3) osoba starsza nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu niż lokal, o którym mowa w ust. 2 pkt 2;
- 4) lokal, o którym mowa w ust. 2 pkt 2:
 - a) nadaje się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny,
 - b) znajduje się w budynku niewyposażonym w windę, na 4 kondygnacji nadziemnej lub wyższej.

4. Do dnia wypowiedzenia albo rozwiązania bez wypowiedzenia umowy najmu senioralnego lokalu, gminie przysługuje prawo wypowiedzenia umowy najmu lokalu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2. W przypadku wypowiedzenia przez osobę starszą albo rozwiązania bez wypowiedzenia umowy najmu senioralnego lokalu, upływ terminu wypowiedzenia umowy najmu lokalu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, przypada na dzień upływu terminu wypowiedzenia umowy najmu senioralnego lokalu.

5. W przypadku wypowiedzenia przez gminę umowy najmu senioralnego lokalu, właściciel lub posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, może wypowiedzieć umowę najmu tego lokalu określając upływ terminu tego wypowiedzenia na dzień upływu terminu wypowiedzenia umowy najmu senioralnego lokalu.

6. Do umowy najmu senioralnego lokalu przepisów art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy, art. 21a–21c ustawy oraz kryterium wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy, o którym mowa w art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy, nie stosuje się.”.

Art. 2. Do umów najmu zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy z podnajemcami, o których mowa w art. 20 ust. 2a, przepis art. 20 ust. 2e stosuje się.

Art. 3. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,
REDAKCYJNYM I LEGISLACYJNYM

Aleksandra Ziuzia

Zastępca dyrektora Departamentu Prawnego

w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów

/- podpisano elektronicznie/