

UZASADNIENIE

Projektowana ustawa wprowadza zmiany 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), zwanej dalej „ustawą”.

Projektowane zmiany obejmują wprowadzenie umowy najmu senioralnego lokalu jako nowego rozwiązania mającego zapewnić osobom starszym, samodzielnie zamieszkującym w lokalach położonych na wyższych kondygnacjach budynków niewyposażonych w windy, możliwość przeniesienia się do przestrzeni, która nie będzie ograniczać ich samodzielności.

Problemy związane z tzw. „wieżniami czwartego piętra” są coraz częściej spotykane, a ich skala będzie się zwiększać w przyszłości. Obecnie w Polsce blisko 9,9 mln osób stanowią właśnie osoby starsze (czyli zgodnie z projektowanym art. 2 ust. 1 pkt 14 zmienianej ustawy – osoby w wieku 60 lat i więcej), co stanowi 26,3% ludności Polski. Według prognozy GUS udział takich osób w ogóle ludności Polski w roku 2050 stanowić ma około 40%.

Wprowadzane w projektowanym art. 21d zmienianej ustawy rozwiązanie oparto o instytucję mieszkaniowego zasobu gminy. Umożliwić ma ono gminom uruchomienie nowego rodzaju wsparcia dla osób starszych w zakresie poprawy ich warunków mieszkaniowych. Zakłada ono, że osoby starsze zamieszkujące we własnych mieszkaniach umiejscowionych w budynkach bez windy na co najmniej czwartej kondygnacji naziemnej (czyli co najmniej na 3. piętrze) będą mogły zawrzeć z gminą umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy pod warunkiem jednoczesnego wynajęcia gminie lokalu, w którym dotychczas zamieszkiwały. Z kolei gmina będzie mogła wynajmowany lokal podnajmować na zasadach obowiązujących w mieszkaniowym zasobie gminy osobom oczekującym na najem lokalu komunalnego.

Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynajmowany w ramach umowy najmu senioralnego będzie musiał umożliwiać osobom starszym swobodny dostęp, czyli będzie musiał znajdować się na parterze albo na wyższych piętrach pod warunkiem, iż budynek będzie wyposażony w windę.

Seniorzy nie będą musieli spełniać kryterium dochodowego obowiązującego w danej gminie przy „standardowej” umowie najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy – wynajęcie seniorom takich lokali nie wynika wszakże z ich trudnej sytuacji materialnej, a z ograniczeń w codziennym życiu spowodowanych utrudnionym dostępem do lokali położonych na wyższych piętrach.

Wejście w życie umowy najmu senioralnego lokalu będzie uwarunkowane podpisaniem z gminą umowy najmu lokalu stanowiącego własność seniora. Zasadniczo te dwie umowy najmu lokalu mają obowiązywać równolegle. W okresie obowiązywania umowy najmu senioralnego lokalu, właścicielowi przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy najmu lokalu zawartej z gminą. W przypadku wypowiedzenia przez osobę starszą albo rozwiązania bez wypowiedzenia umowy najmu senioralnego lokalu, upływ terminu wypowiedzenia umowy

najmu lokalu, o którym mowa w art. 21d ust. 2 pkt 2 ustawy, przypada na dzień upływu terminu wypowiedzenia umowy najmu senioralnego lokalu.

Do umowy najmu senioralnego lokalu nie będzie miał zastosowania przepis art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, ustanawiający prawo wstąpienia w najem w przypadku śmierci najemcy.

W związku z dodaniem do ustawy przepisów o najmie senioralnym opierającym się na podnajmie lokali, konieczne jest rozszerzenie regulacji określających zasady podnajmu lokali przez gminę określone aktualnie w art. 20 ust. 2a–2d ustawy. Proponuje się uregulowanie kwestii okresu obowiązywania podnajmu lokalu w związku z terminem obowiązywania umowy najmu zawartej przez gminę z właścicielem lokalu jako najemcą. Wyłączone zostało stosowanie w odniesieniu do umów podnajmu przepisów nakazujących stosowanie przez gminy umów najmu lokali komunalnych na czas nieoznaczony. W konsekwencji umowa podnajmu może być zawierana, zarówno na czas oznaczony, jak i na czas nieoznaczony. Mając na uwadze fakt, iż umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony zawierana przez gminę może być wypowiedziana przez właściciela, konieczne jest dodanie podstawy prawnej pozwalającej gminie wypowiedzieć umowę podnajmu tego lokalu w odpowiednim czasie, co umożliwi zwrot mieszkania właścicielowi.

Jednocześnie, w projektowanym art. 2 rozstrzygnięto, że dodawane przepisy regulujące zasady wypowiedzania umów podnajmu lokalu, stosuje się także do umów podnajmu zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Taka regulacja pozwoli zastosować także do obowiązujących umów podnajmu lokalu regulację rozstrzygającą tryb wypowiedzania umów podnajmu.

W projekcie przewidziano, że projektowana ustawa wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

Projekt ustawy nie jest objęty prawem Unii Europejskiej. Projekt nie wymaga zasięgnięcia opinii, dokonania konsultacji lub uzgodnienia z właściwymi organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym z Europejskim Bankiem Centralnym.

Projekt ustawy nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597), w związku z tym nie podlega notyfikacji w rozumieniu tego rozporządzenia.

Zawarte w projekcie regulacje nie będą miały wpływu na działalność mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców, o których mowa w ustawie z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2024 r. poz. 236, z późn. zm.).

Stosownie do art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2025 r. poz. 677) oraz § 4 i § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806 oraz z 2025 r. poz. 408), projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej

na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,
REDAKCYJNYM I LEGISLACYJNYM

Aleksandra Ziuzia

Zastępca dyrektora Departamentu Prawnego
w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów

/- podpisano elektronicznie/