

UWAGI W RAMACH UZGODNIENI Z KOMISJĄ WSPÓLNĄ RZĄDU I SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO

Informacja o projekcie:

Tytuł	Projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
Autor	Kancelaria Prezesa Rady Ministrów
Projekt z dnia	30 kwietnia 2026 r.

Informacje o zgłaszającym uwagi:

Urząd	-----
Organizacja samorządowa	Związek Powiatów Polskich
Osoba do kontaktu	Mateusz Jabłoński
e-mail	biuro@zpp.pl
tel.	18 477 86 00

Uwagi:

Lp.	Część dokumentu, do którego odnosi się uwaga (np. art., nr str., rozdział)	Treść uwagi (propozycja zmian)	Uzasadnienie uwagi	Stanowisko resortu	Odniesienie do stanowiska resortu
1.	Art. 1 pkt 2 ustawy nowelizującej w odniesieniu do dodawanego Art. 21d ust. 2 pkt 1 ustawy nowelizowanej	<p>Proponuje się następujące brzmienie przepisu:</p> <p><i>„2. Umowa najmu senioralnego może zostać zawarta, jeżeli:</i></p> <p><i>1) najemcą, o którym mowa w ust. 1, jest osoba starsza:</i></p> <p><i>a) prowadząca:</i></p> <p><i>- jednoosobowe gospodarstwo domowe albo</i></p> <p><i>- dwuosobowe gospodarstwo domowe wspólnie z małżonkiem albo rodzeństwem albo zstępnym oraz</i></p> <p><i>b) nie posiadająca prawa własności lub prawa współwłasności do innego lokalu lub domu jednorodzinnego, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu</i></p>	<p>Zasadnym jest rozważenie takiego ukształtowania przepisów, ażeby przywilej zawarcia umowy najmu senioralnego obejmował również możliwość zawarcia umowy przez małżonków/rodzeństwo/zstępnym, z których co najmniej jedno jest osobą starszą, a lokal stanowi ich wspólną własność. W obecnym kształcie projekt co prawda pozwala na zawarcie takiej umowy osobom starszym prowadzącym dwuosobowe gospodarstwo domowe wspólnie z małżonkiem albo rodzeństwem albo zstępnym, przy czym wymienione osoby również muszą spełniać kryterium wiekowe poprzez ukończenie 60 roku życia. Tym samym projektodawcy wykluczyli z kręgu podmiotów uprawnionych do wsparcia</p>		

		<p><i>mieszkalnego, ani spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dotyczącego domu jednorodzinnego, ani spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu innego niż lokal, do którego wynajęcia gminie się zobowiązuje, chyba że każdy z innych lokali, do których przysługują wskazane prawa, znajduje się w budynku niewyposażonym w windę, na czwartej kondygnacji nadziemnej lub wyższej, z zastrzeżeniem ust. 2a, oraz...”</i></p> <p><i>„2a. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b), umowa najmu senioralnego może zostać zawarta pod warunkiem:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1) jednoczesnego wynajęcia gminie wszystkich innych lokali, do których osobie starszej przysługują prawa, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b, albo</i> <i>2) ustalenia czynszu z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy w wysokości podwyższonej w stosunku do czynszu obowiązującego w tym zasobie, o czym stanowi uchwała rady gminy, o której mowa w ust. 12.”.</i> 	<p>spokrewnione i wspólnie zamieszkujące osoby schorowane, z których tylko jedna osiągnęła wspomniany wiek. Celem pełniejszej realizacji celu zakładanego przez autorów projektu należałoby zatem w treści art. 21d ust. 2 pkt 1 lit. a) tiret drugie – usunąć zwrot „<i>będącym osobą starszą</i>,”.</p> <p>Ponadto, przepis stanowiący, iż posiadanie przez osobę starszą tytułu prawnego do innego lokalu niż lokal, którego jest jedynym właścicielem albo jedynym posiadaczem spółdzielczego lokatorskiego/własnościowego prawa do tego lokalu wyklucza taką osobę z możliwości zawarcia umowy najmu senioralnego, może prowadzić do pewnego paradoksu społeczno-prawnego. Projektodawca nie przewidział bowiem sytuacji, w której osoba starsza przykładowo posiada jeden z w/w tytułów prawnych w odniesieniu do dwóch lokali, ale oba te lokale znajdują się w budynku niewyposażonym w windę, na 4 kondygnacji nadziemnej lub wyższych. W takiej sytuacji osoba starsza nie może w pełni realizować swoich potrzeb życiowych i mieszkaniowych w żadnej z nieruchomości w stosunku do których dysponuje odpowiednim tytułem prawnym, a ponadto jest wykluczona z udziału w projekcie tzw. najmu senioralnego. Ustawodawca powinien przewidzieć rozwiązanie umożliwiające takim osobom zawarcie umowy najmu senioralnego na zmodyfikowanych warunkach ustanawiając przykładowo wymóg wynajmu obu takich lokali gminie bądź</p>		
--	--	--	---	--	--

			stosunkowo podwyższonego czynszu dla takiej osoby w zależności od korzyści uzyskiwanych przez nią z tytułu posiadanych nieruchomości. Takie rozwiązanie pozwoliłoby na zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy przy jednoczesnej realizacji wsparcia wobec schorowanych osób starszych określanych jako „więźniowie czwartego piętra”.		
2.	Art. 1 pkt 2 ustawy nowelizującej w odniesieniu do dodawanego Art. 21d ust. 1, 4, 11 i 12, uzasadnienie oraz pkt 6 OSR ustawy nowelizowanej	Postuluje się o uzupełnienie uzasadnienia oraz OSR projektu o rzetelną kalkulację kosztów finansowych, administracyjnych i kadrowych procedowanych zmian dla JST, wraz ze wskazaniem źródeł ich finansowania lub stosownych mechanizmów rekompensaty.	W pkt 6 OSR w polu „Źródła finansowania” wskazano: „ <i>Nie dotyczy. Rozwiązanie nie wiąże się z dodatkowymi skutkami finansowymi</i> ”. Tymczasem procedowany projekt w proponowanym brzmieniu nakłada na gminy szereg zadań i obciążeń generujących istotne skutki finansowe. W pierwszej kolejności należy pochylić się nad treścią art. 21d ust. 11, który <i>de facto</i> wprowadza nieograniczone co do wysokości roszczenie odszkodowawcze właściciela lokalu wobec gminy w zakresie szkody przewyższającej kwoty odzyskane od podnajemcy. Taki przepis doprowadzi do przerzucenia na gminę odpowiedzialności za działania osoby trzeciej na które ta nie ma wpływu bez zapewnienia jakiegokolwiek źródła finansowania ani nawet bez próby oszacowania skali potencjalnych zobowiązań w OSR. Autorzy projektu nie podjęli się również dokonania w OSR jakiegokolwiek próby kalkulacji kosztów administracyjnych związanych z wprowadzeniem i funkcjonowaniem instytucji najmu senioralnego. Nie uwzględniono środków finansowych niezbędnych dla obsługi stosownych procesów w		

			kontekście chociażby pracochłonności czy wynagrodzeń pracowników mających się zajmować przygotowywaniem projektów uchwał, prowadzeniem postępowań wnioskowych, ewentualnym funkcjonowaniem komisji opiniujących, weryfikacją oświadczeń składanych pod rygorem odpowiedzialności karnej, czy prowadzeniem podwójnej dokumentacji najmu.		
--	--	--	---	--	--