

Kancelaria Prezesa Rady Ministrów przygotowała projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (UD239), wprowadzający do obowiązującego systemu prawnego nową instytucję - umowę najmu senioralnego. Rozwiązanie skierowane jest do osób starszych zamieszkujących na czwartej lub wyższej kondygnacji nadziemnej w budynkach bez dźwigu osobowego, które z uwagi na ograniczenia ruchowe wynikające z wieku, choroby lub niepełnosprawności mają trudności z samodzielny opuszczeniem mieszkania.

Konstrukcja umowy najmu senioralnego ma opierać się na wzajemnym wynajmie, polegającym na tym, iż gmina wynajmuje osobie starszej lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, znajdujący się na pierwszej kondygnacji nadziemnej lub mający dostęp do dźwigu osobowego, w zamian za co osoba starsza wynajmuje gminie do podnajmowania lokal stanowiący jej własność, położony na czwartej lub wyższej kondygnacji nadziemnej bez dźwigu osobowego. Podkreślenia wymaga, iż stan prawny własności lokalu osoby starszej nie ulegnie zmianie i nadal będzie pozostawał jej własnością.

Samo zawarcie umowy projektodawcy chcą uzależnić od łącznego spełnienia przesłanek wymienionych w projektowanym art. 21d ust. 2. Oznacza to, że najemca musiałby prowadzić jednoosobowe albo dwuosobowe gospodarstwo domowe wspólnie z małżonkiem, rodzeństwem albo zstępnym będącym osobą starszą oraz nie mógłby posiadać prawa własności ani współwłasności do innego lokalu lub domu jednorodzinnego, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, ani spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu innego niż lokal wynajmowany gminie. Ponadto, dla spełnienia warunków, lokal wynajmowany gminie będzie musiał nadawać się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny oraz być wolny od hipotek i roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej. Projekt zawiera także zastrzeżenie stanowiące, że w przypadku gospodarstwa dwuosobowego umowa musi zostać zawarta z obojgiem współnajemców.

Istotną zmianą jest regulacja wedle której, osoby starsze nie będą musiały spełniać kryterium dochodowego obowiązującego w danej gminie przy „standardowej” umowie najmu lokalu komunalnego. Taka decyzja została przez autorów projektu uzasadniona odmiennością funkcji wprowadzanej regulacji, która nie wynika z trudnej sytuacji materialnej najemcy, lecz z ograniczeń w codziennym życiu. Ponadto zdecydowano się wyłączyć stosowanie wobec umów podnajmu przepisów nakazujących gminom zawieranie umów najmu lokali komunalnych na czas nieoznaczony oraz uregulowano powiązanie okresu obowiązywania podnajmu z terminem umowy najmu zawartej przez gminę z właścicielem lokalu.

Projekt wprowadza również system terminów wypowiedzeń: do dnia wygaśnięcia umowy najmu senioralnego wypowiedzenie umowy zawartej z podnajemcą jest równoznaczne z wypowiedzeniem umowy najmu senioralnego, z tym samym okresem wypowiedzenia, nie krótszym niż 6 miesięcy. Po dniu wygaśnięcia umowy najmu senioralnego okres wypowiedzenia umowy podnajemcy nie może być krótszy niż 12 miesięcy, a w przypadku wypowiedzenia umowy najmu zawartej z podnajemcą, gmina w terminie 14 dni wypowiada umowę najmu temu podnajemcy z okresem nie krótszym niż 3 miesiące, którego upływ przypadnie przed dniem upływu wypowiedzenia umowy najmu senioralnego. Akt zakłada także, iż jeśli podnajemca nie opróżni lokalu w wyznaczonym terminie, właścicielowi przysługuje od gminy odszkodowanie w wysokości odpowiadającej odszkodowaniu należnemu gminie od podnajemcy, a w razie niepokrycia strat - odszkodowanie uzupełniające.

Ponadto, rada gminy będzie mogła określić w drodze uchwały szczegółowe warunki zawarcia umowy najmu senioralnego, w tym warunki dotyczące lokali wynajmowanych gminie i ich położenia, jak też odmienne wymagania dotyczące kondygnacji lub dostępności względem określonych w projekcie, a także

## „Więżniowie czwartego piętra” - rządowa propozycja rozwiązania problemu w postaci najmu senioralnego

Kategoria: Sejm, Senat i Prezydent

Opublikowano: czwartek, 14, maj 2026 09:54

Mateusz Jabłoński

Odsłony: 88

---

szczegółowy tryb składania i rozpatrywania ofert, w tym ewentualne podmioty opiniujące. Uchwała, zgodnie z intencją, będzie pozwalała na poszerzenie uprawnień do zawarcia umowy odpowiadającej najmowi senioralnemu na osoby niepełnosprawne mające trudności w poruszaniu się. Gmina będzie również mogła zobowiązać się do remontu lub przebudowy lokalu w zamian za obniżenie albo czasowe nieuiszczanie czynszu.

Z pełnym brzmieniem projektu można zapoznać się [tutaj](#).