

Związek Powiatów Polskich przedstawił uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, opracowanego przez Kancelarię Prezesa Rady Ministrów. Projekt datowany jest na 30 kwietnia 2026 roku. Uwagi zostały przekazane w ramach uzgodnień z Komisją Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego.

Warunki zawarcia umowy najmu senioralnego (art. 1 pkt 2 – art. 21d ust. 2 pkt 1)

ZPP wskazuje dwie grupy problemów związanych z projektowanym przepisem określającym warunki zawarcia umowy najmu senioralnego.

Wymóg wieku dla wszystkich członków gospodarstwa domowego. Projekt pozwala na zawarcie umowy najmu senioralnego osobom prowadzącym dwuosobowe gospodarstwo domowe wspólnie z małżonkiem, rodzeństwem lub zstępnym, przy czym wszystkie wymienione osoby muszą spełniać kryterium ukończenia 60. roku życia. ZPP wskazuje, że w ten sposób z kręgu uprawnionych wykluczone zostały spokrewnione i wspólnie zamieszkujące osoby schorowane, z których tylko jedna osiągnęła wymagany wiek. Dla pełniejszej realizacji celu projektu organizacja postuluje usunięcie z art. 21d ust. 2 pkt 1 lit. a tiret drugi zwrotu „będącym osobą starszą”.

Paradoks prawno-społeczny przy posiadaniu tytułu do lokali na wysokich piętrach. ZPP wskazuje, że projekt nie przewiduje sytuacji, w której osoba starsza posiada tytuł prawny do dwóch lub więcej lokali, ale wszystkie te lokale znajdują się w budynkach niewyposażonych w windę, na czwartej kondygnacji nadziemnej lub wyższej. Taka osoba nie może w pełni realizować swoich potrzeb mieszkaniowych w żadnej ze swoich nieruchomości, a jednocześnie projekt wyklucza ją z możliwości zawarcia umowy najmu senioralnego. ZPP postuluje wprowadzenie przepisu umożliwiającego takim osobom zawarcie umowy na zmodyfikowanych warunkach, np. z obowiązkiem jednoczesnego wynajęcia gminie wszystkich posiadanych lokali albo z zastosowaniem podwyższonego czynszu w zależności od korzyści uzyskiwanych przez osobę starszą z tytułu posiadanych nieruchomości. Organizacja proponuje konkretne brzmienie projektowanych przepisów, w tym dodanie art. 21d ust. 2a.

Brak rzetelnej kalkulacji kosztów dla JST w OSR (art. 1 pkt 2 – art. 21d ust. 1, 4, 11, 12 oraz uzasadnienie i OSR)

ZPP postuluje uzupełnienie uzasadnienia oraz Oceny Skutków Regulacji o rzetelną kalkulację kosztów finansowych, administracyjnych i kadrowych projektowanych zmian dla jednostek samorządu terytorialnego, wraz ze wskazaniem źródeł ich finansowania lub stosownych mechanizmów rekompensaty.

Organizacja zwraca uwagę, że w pkt 6 OSR w polu „Źródła finansowania” wskazano jedynie: „Nie dotyczy. Rozwiązanie nie wiąże się z dodatkowymi skutkami finansowymi.” ZPP wskazuje na dwa zasadnicze obszary nieoszacowanych kosztów.

Po pierwsze, projektowany art. 21d ust. 11 wprowadza – zdaniem organizacji – nieograniczone co do wysokości roszczenie odszkodowawcze właściciela lokalu wobec gminy w zakresie szkody przewyższającej kwoty odzyskane od podnajemcy. Przepis ten przerzuca na gminę odpowiedzialność za działania osoby trzeciej, na które gmina nie ma wpływu, bez zapewnienia jakiegokolwiek źródła finansowania ani bez próby oszacowania skali potencjalnych zobowiązań.

Związek Powiatów Polskich zgłasza zastrzeżenia do projektu ustawy o najmie senioralnym

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 14, maj 2026 10:30

Joanna Gryboś-Chechelska

Odłony: 51

Po drugie, autorzy projektu nie podjęli żadnej próby kalkulacji kosztów administracyjnych związanych z wprowadzeniem i funkcjonowaniem instytucji najmu senioralnego. ZPP wymienia w tym zakresie: koszty związane z pracochłonnością obsługi nowego instrumentu, wynagrodzeniami pracowników zajmujących się przygotowaniem projektów uchwał, prowadzeniem postępowań wnioskowych, ewentualnym funkcjonowaniem komisji opiniujących, weryfikacją oświadczeń składanych pod rygorem odpowiedzialności karnej oraz prowadzeniem podwójnej dokumentacji najmu.