

Nazwa projektu Projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Kancelaria Prezesa Rady Ministrów Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Pani Marzena Okła-Drewnowicz - Pełnomocnik Rządu do spraw Polityki Senioralnej Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Pani Marlena Muszyńska Dyrektor Departamentu Polityki Senioralnej Kancelaria Prezesa Rady Ministrów e-mail: DS@kprm.gov.pl	Data sporządzenia 2026-04-30 Źródło: inne Nr w wykazie prac UD239
--	---

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Proces starzenia się jest nierozzerwalnie związany z utratą sprawności fizycznej. Prowadzi to do sytuacji, w której wykonywanie codziennych czynności stanowi coraz większe wyzwanie. Jednym z elementów utraty sprawności są problemy w poruszaniu się, w szczególności możliwość pokonywania schodów.

W 2023 r. w Polsce, blisko 9,9 mln osób stanowiły osoby w wieku 60 lat i więcej (co stanowiło 26,3% populacji Polski). W 2013 r. populacja ta stanowiła 8,3 mln osób (tj. 21,5%)¹. Proces starzenia się ludności w Polsce w najbliższych latach będzie nabierał tempa. Według prognozy GUS liczba ludności w wieku 60 lat i więcej w Polsce w roku 2050 ma stanowić około 40% ogółu ludności Polski². Wśród najważniejszych determinant wyznaczających możliwość samodzielnego i niezależnego życia jest stan zdrowia oraz przestrzeń, w której funkcjonują osoby starsze.

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%.

Zgodnie z badaniem Survey of Health, Ageing and Retirement (SHARE) – runda 8 badania przeprowadzona w latach 2019-2020 oraz runda 9 przeprowadzona w latach 2021-2022, w Polsce (https://share50plus.pl/sites/share50plus.pl/files/2024-04/157_XI_23_Pokolenie%2050%2B_Chlon_int%20low.pdf, s. 80 i 82 oraz obliczenia własne na podstawie wyników 9 rundy badania):

- 28,7% osób w wieku 50-64 oraz 55,5% osób w wieku 65 lat lub więcej miało problem z wejściem po schodach na kilka pięter bez odpoczynku,
- 6,5% osób w wieku 50-64 oraz 26,4% osób w wieku 65 lat lub więcej miało problem z wejściem po schodach na jedno piętro bez odpoczynku.

Oznacza to, że populacja osób, która potencjalnie będzie mogła skorzystać z rozwiązania, uwzględniając jedynie zamieszkiwanie na wyższej kondygnacji nadziemnej bez dźwigu osobowego oraz problemy z wejściem po schodach na kilka pięter bez odpoczynku wynosi od ok. 590 tys. do 1 180 tys. osób. Liczba ta może być większa w sytuacji, gdy z rozwiązania tego będą korzystały osoby starsze zamieszkujące również na niższych kondygnacjach nadziemnych, ale stanowiących dla nich bariery architektoniczne.

Osoby starsze, które mieszkają w lokalach uniemożliwiających im samodzielne funkcjonowanie z powodu braku możliwości ich opuszczenia z uwagi na bariery architektoniczne są wykluczone z życia społecznego, co przekłada się na pogorszenie ich stanu zdrowia. Doświadczają one trudności w realizacji podstawowych czynności dnia codziennego jakimi są zakupy, spacer, czy też po prostu wyjście z lokalu. Sytuacja ta prowadzi często do „uwięzienia” starszych osób, które mogłyby wieść niezależne życie. Brak możliwości opuszczenia miejsca

¹ GUS, Bank danych lokalnych, ludność wg grup wieku i płci.

² GUS, Prognoza ludności na lata 2023–2060, Warszawa 2023.

zamieszkania związany jest z narastającą izolacją, zmniejszeniem aktywności, a w konsekwencji szybszym pojawieniem się niesprawności i potrzeby wsparcia z zewnątrz.

Taka sytuacja powoduje konieczność zapewnienia im określonych usług świadczonych nieformalnie lub w formie usług w ramach systemu pomocy społecznej. Zgodnie z art. 50 ust. 3 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1214, z późn. zm.), osobom starszym przysługuje pomoc w formie usług opiekuńczych lub specjalistycznych usług opiekuńczych. Jednym z zakresów wskazanych w ustawie jest m.in. zapewnienie kontaktów z otoczeniem, którego nie można realizować, jeżeli ww. ograniczenia występują w miejscu zamieszkania. Z kolei, jeżeli osoba starsza z powodu wieku, choroby nie może samodzielnie funkcjonować w codziennym życiu i nie można zapewnić jej ustawowej pomocy w formie usług opiekuńczych (np. z uwagi na ww. ograniczenia), wówczas ograniczenie to może być głównym powodem do wnioskowania o umieszczenie osób starszych w placówce opieki instytucjonalnej tzn. domu pomocy społecznej.

Obecnie gminy mogą wynajmować lokal komunalny osobom starszym, ale tylko tym, które nie posiadają prawa własności do swojego lokalu i te osoby już dziś otrzymują z zasobów komunalnych gminy lokale bez barier. Takiej możliwości nie mają jednak osoby posiadające lokal na własność przez co często pozostają „więźniami” swoich lokali. Tymczasem największa skala problemu dotyczy osób starszych tj. posiadających lokale własnościowe.

Dostosowania w budynkach mieszkalnych, zwiększające ich dostępność architektoniczną, w tym montaż dźwigów osobowych są elementem szerszych działań prowadzonych w ramach polityki zapewniania dostępności, koordynowanych przez ministra do spraw rozwoju regionalnego. Bazą dla tych działań jest głównie ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411, z późn. zm.). Na podstawie jej przepisów ustanowiono m.in. Fundusz Dostępności jako instrument pożyczkowy będący w zarządzie Banku Gospodarstwa Krajowego.

Z tego Funduszu można finansować inwestycje poprawiające dostępność w budynkach wielorodzinnych np. montaż wind, wideofonów, podjazdów, poręczy, ramp itp. O środki z tego Funduszu, dostępne w postaci częściowo umarzałnej pożyczki, mogą ubiegać się, zarówno spółdzielnie mieszkaniowe, jak i wspólnoty mieszkaniowe.

Od początku funkcjonowania Funduszu do końca października 2024 r. z jego środków udzielono 398 pożyczek na kwotę 337,7 mln zł. W ramach ww. pożyczek 96,2 mln zł przeznaczono na budowę nowych dźwigów osobowych w budynkach, które ich nie posiadały oraz 191,1 mln zł na modernizację istniejących dźwigów osobowych tak, aby spełniały wymagania dostępności (np. pozwalały na skorzystanie z nich przez osobę poruszającą się na wózku). Udzielone dotychczas pożyczki przełożyły się na 266 zakończonych tego typu inwestycji.

Średniorocznie w dyspozycji Funduszu pozostają środki ok. 80-90 mln zł, co pozwala na pokrycie ok. 60% zgłaszanego przez pożyczkobiorców do BGK zapotrzebowania.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Projektowane zmiany obejmują wprowadzenie umowy najmu senioralnego lokalu jako nowego rozwiązania mającego zapewnić osobom starszym prowadzącym jednoosobowe albo dwuosobowe gospodarstwo domowe wspólnie z małżonkiem albo rodzeństwem albo zstępnym, będącym osobą starszą, zamieszkującym w lokalach położonych na wyższych kondygnacjach budynków bez dostępu do dźwigu osobowego, możliwość przeniesienia się do przestrzeni, która nie będzie ograniczać ich samodzielności.

Proponowane rozwiązanie w formie najmu senioralnego jest odpowiedzią na wyzwania dotyczące lokalnej polityki mieszkaniowej na rzecz osób starszych. Skierowane jest ono do osób starszych, doświadczających trudności z opuszczeniem lokalu i związanej z tym utraty samodzielności. Sytuacja ta w wielu przypadkach utrudnia codzienne funkcjonowanie, a w skrajnych przypadkach prowadzi do izolacji społecznej. Zapewnienie im dostępu do lokali pozbawionych tej bariery, pozwoli na poprawę jakości ich życia i umożliwi im dłuższe zachowanie niezależności w miejscu zamieszkania bez konieczności pobytu w odpowiednich placówkach opieki instytucjonalnej, np. domu pomocy społecznej.

Projektowana ustawa jest skierowana do osób starszych zamieszkujących czwartą lub wyższą kondygnację nadziemną w budynku bez dostępu do dźwigu osobowego, mających trudności z opuszczeniem lokalu związane z ograniczeniem ruchowym, którego doświadczają, a wynikających z utraty sprawności fizycznej związanej z wiekiem, z choroby

lub niepełnosprawności. Sytuacja ta w wielu przypadkach utrudnia codzienne funkcjonowanie, a w skrajnych przypadkach prowadzi do izolacji społecznej. W związku z tym celem projektowanych zmian jest zapewnienie tym osobom starszym dostępu do lokali pozbawionych tej bariery, co pozwoli na poprawę jakości ich życia i umożliwi im dłuższe zachowanie niezależności w miejscu zamieszkania bez konieczności pobytu w odpowiednich placówkach opieki instytucjonalnej, np. domach pomocy społecznej.

Zamiana lokalu na bardziej funkcjonalne i pozbawione barier architektonicznych, bezpośrednio wpłynie na poprawę sytuacji osób starszych. Mniejsze ryzyko upadków, wygodniejszy dostęp do infrastruktury gminnej oraz możliwość swobodnego opuszczania lokalu zwiększą ich aktywność fizyczną i psychiczną. Dzięki temu osoby starsze będą mniej narażone na problemy zdrowotne wynikające z braku ruchu oraz izolacji społecznej, co przełoży się na ich lepszy dobrostan psychofizyczny.

Rozwiązanie zmniejszy także zapotrzebowanie na usługi opieki długoterminowej (szczególnie opieki instytucjonalnej w domach pomocy społecznej) poprzez umożliwienie samodzielnego i niezależnego życia osobom starszym. Możliwość zamiany lokalu na bardziej dostosowane do potrzeb osób starszych pozwoli na dłuższe funkcjonowanie w znanym otoczeniu, bez konieczności rezygnowania z dotychczasowego stylu życia. Tym samym rozwiązanie wpisuje się w ideę godnego starzenia się i wspierania osób starszych w ich naturalnym środowisku. Pozwoli ono na obniżenie kosztów gminy związanych z zapewnieniem opieki niesamodzielną osobie starszej.

Rozwiązanie pozwoli także gminom na możliwość lepszego zarządzania zasobami mieszkaniowymi. Osoby starsze, które zdecydują się na najem senioralny, wynajmą swój lokal do używania gminie, a w zamian otrzymają lokal dostosowany do ich potrzeb. Pozwoli to na efektywniejsze wykorzystanie istniejących lokali, które mogą trafić do osób znajdujących się w trudnej sytuacji mieszkaniowej, np. młodych rodzin, czy osób z niskimi dochodami. Pozwoli to na bardziej równomierne rozmieszczenie zasobów mieszkaniowych, co pozytywnie wpłynie na dynamikę społeczną i stworzy warunki do lepszego współistnienia różnych grup wiekowych w danej społeczności.

Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynajmowany w ramach umowy najmu senioralnego będzie musiał być dostępny dla osób starszych.

Umowa najmu senioralnego będzie mogła być zawarta po spełnieniu łącznie przesłanek wymienionych enumeratywnie w art. 21d ust. 2 projektu ustawy. Do tych przesłanek należą:

- 1) prowadzenie przez najemcę jednoosobowego albo dwuosobowego gospodarstwa domowego wspólnie z małżonkiem albo rodzeństwem albo zstępnym, będącym osobą starszą, oraz
- 2) nieposiadanie przez najemcę prawa własności lub prawa współwłasności do innego lokalu lub domu jednorodzinnego, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu 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 oraz
- 3) będący przedmiotem umowy najmu senioralnego:
 - a) lokal wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, znajduje się na pierwszej kondygnacji nadziemnej lub ma dostęp do dźwigu osobowego oraz
 - b) lokal, do którego wynajęcia gminie zobowiązuje się najemca nadaje się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny oraz znajduje się na czwartej lub wyższej kondygnacji nadziemnej i nie ma dostępu do dźwigu osobowego oraz jest wolny od hipotek i roszczeń ujawnionych w prowadzonej dla niego księdze wieczystej.

Ponadto w przypadku prowadzenia przez najemcę dwuosobowego gospodarstwa domowego wspólnie z małżonkiem albo rodzeństwem albo zstępnym, będącym osobą starszą, umowa najmu senioralnego będzie zawierana z obojgiem małżonków albo rodzeństwem albo osobą starszą i zstępnym jako współnajemcami.

Przy zawieraniu umowy najmu senioralnego, najemca będzie posiadał obowiązek złożenia oświadczenia o nieposiadaniu prawa własności lub prawa współwłasności do innego lokalu lub domu jednorodzinnego, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu 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. Oświadczenie będzie składane się pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, poprzez zamieszczenie w nim klauzuli w brzmieniu: „Jestem świadomy/świadoma odpowiedzialności

karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”, która będzie zastępować pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. Poza oświadczeniem, najemca będzie posiadał obowiązek złożenia pisemnej zgody, na wynajęcie lokalu gminie, wszystkich współwłaścicieli lokalu, jeżeli osoba lub osoby starsze zawierający umowę najmu senioralnego nie jest lub nie są jedynym jego właścicielem.

Osoby starsze nie będą musiały spełniać kryterium dochodowego obowiązującego w danej gminie przy „standardowej” umowie najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy - wynajęcie osobom starszym takich lokali nie będzie wynikać wszakże z ich trudnej sytuacji materialnej, a z ograniczeń w codziennym życiu spowodowanych utrudnionym dostępem do lokali położonych na wyższych piętrach. Wynajęcie lokalu w ramach umowy najmu senioralnego będzie wiązać się wzajemnie z wynajęciem gminie przez osobę starszą lokalu do podnajmowania, zatem kryterium dochodowe nie będzie tu adekwatne z uwagi na odmienną funkcję regulacji projektowanej ustawy. Gmina będzie mogła podnajmować wynajęte od osoby starszej mieszkanie stanowiące jej własność. Ważne, że w proponowanym rozwiązaniu stan prawny własności mieszkania osoby starszej nie ulegnie zmianie, tzn. że pozostaje jej własnością.

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.

Do dnia wygaśnięcia umowy najmu senioralnego, wypowiedzenie umowy najmu zawartej z podnajemcą, będzie równoznaczne z wypowiedzeniem umowy najmu senioralnego, z tym samym okresem wypowiedzenia, nie krótszym niż 6 miesięcy (art. 21d ust. 7 projektu ustawy).

Okres wypowiedzenia umowy najmu zawartej z podnajemcą, dokonywanego po dniu wygaśnięcia umowy najmu senioralnego, nie będzie mógł być krótszy niż 12 miesięcy (art. 21d ust. 8 projektu ustawy).

W przypadku wypowiedzenia umowy najmu zawartej z podnajemcą, gmina w terminie 14 dni wypowie umowę najmu tego lokalu podnajemcy z okresem wypowiedzenia nie krótszym niż 3 miesiące oraz którego upływ przypadnie przed dniem upływu wypowiedzenia umowy najmu senioralnego (art. 21d ust. 9 projektu ustawy).

W sytuacji, gdy do dnia upływu wypowiedzenia umowy najmu zawartej z podnajemcą, podnajemca nie opróżni objętego tą umową lokalu, właścicielowi tego lokalu będzie przysługiwać od gminy odszkodowanie w wysokości odpowiadającej wysokości odszkodowania należnego gminie od podnajemcy. Z kolei umowa najmu senioralnego nie ulegnie rozwiązaniu do dnia następującego po dniu opróżnienia lokalu przez podnajemcę, chyba że o jej wcześniejsze rozwiązanie wystąpi najemca (art. 21d ust. 10 projektu ustawy). Stanowi to swego rodzaju ochronę dla osoby starszej przed podnajemcą, który nie będzie chciał opuścić lokalu seniora w wyznaczonym terminie, tak aby osoba starsza miała zagwarantowany lokal do dalszego mieszkania. Ponadto, gdy odszkodowanie należne gminie od podnajemcy, nie pokryje poniesionych strat, właściciel będzie mógł żądać od gminy odszkodowania uzupełniającego (art. 21d ust. 11 projektu ustawy).

W przypadku wypowiedzenia umowy najmu senioralnego rozliczenia między gminą a osobą starszą odbywać się będą na zasadach ogólnych wynikających z ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071, z późn. zm.).

Rada gminy, w drodze uchwały, będzie mogła określić:

- 1) szczegółowe warunki zawarcia umowy najmu senioralnego, w tym warunki dotyczące lokali wynajmowanych gminie i ich położenie, jak też odmienne wymagania dotyczące kondygnacji lub dostępności względem tych, o których mowa w art. 21d ust. 2 pkt 2 lit. b tiret drugie (tj. lokal, do którego wynajęcia gminie zobowiązuje się najemca znajduje się na czwartej lub wyższej kondygnacji nadziemnej i nie ma dostępu do dźwigu osobowego) oraz
- 2) szczegółowy tryb składania i rozpatrywania ofert zawarcia umowy najmu senioralnego, w tym może – lecz nie musi –

określić podmioty opiniujące oferty.

Przez położenie lokali wynajmowanych gminie gmina może przyjąć położenie na terenie danej gminy, wybrany obszar danej gminy, jak i położenie lokalu w danym budynku, stosownie do potrzeb lokalnych. Projektodawca pozostawił gminie swobodę do określenia warunków dotyczących położenia lokali wynajmowanych gminie.

Zgodnie z zasadą subsydiarności, zapewniono elastyczność regulacji odpowiednią do dostosowania nowego instrumentu prawnego do zróżnicowanych warunków lokalnych (np. co do wielkości i rodzaju zasobów mieszkaniowych). Dlatego tak szczegółowe warunki zawarcia umowy najmu senioralnego (aspekt materialny), jak i szczegółowy tryb składania i rozpatrywania ofert (aspekt proceduralny), pozostawiono do regulacji gminie. Zna ona bowiem tak aktualne uwarunkowania, jak i potrzeby mieszkańców, które między gminami mogą być zróżnicowane. W konsekwencji jeden model regulacji wskazanych materii byłby nieadekwatny i nieodpowiadający wymogom proporcjonalności. Jednocześnie uchwały, jako akty prawa miejscowego, podlegać będą nadzorowi wojewody.

Gminom zapewnia się swobodę w zakresie tego, czy będą chciały zaangażować inne podmioty w proces opiniowania wniosków o zawarcie umowy najmu senioralnego. Może w tym celu wskazać np. samorządową jednostkę organizacyjną (np. pomocy społecznej), radę seniorów czy specjalną komisję/zespół powołane przez wójta (burmistrza, prezydenta) – stosownie do potrzeb lokalnych. Szczegółowy tryb składania i rozpatrywania ofert zawarcia umowy najmu senioralnego może zatem, lecz nie musi, przewidywać udział podmiotów opiniujących, w tym np. terminy na wydanie przez nie opinii.

Ponadto rada gminy będzie mogła w drodze uchwały określić uprawnienie do zawarcia umowy odpowiadającej umowie najmu senioralnego przez osoby niepełnosprawne, które mają trudności w poruszaniu się. Ich sytuacja i potrzeby mogą być uznane za zbliżone do potrzeb osób starszych.

Powyższe rozwiązanie, w ocenie projektodawcy, w większym stopniu zapewni poszanowanie samodzielności gminy i będzie odpowiadać zasadzie pomocniczości. Gmina jako podmiot dysponujący lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy będzie posiadać wiedzę co do liczby tak lokali, którymi dysponuje, jak i lokali, które oferować będą osoby starsze.

W umowie najmu senioralnego gmina będzie mogła się zobowiązać do przeprowadzenia remontu lub przebudowy lokalu. Remont lub przebudowa będą mogły być przeprowadzone przez gminę w zamian za obniżenie albo czasowe nieuiszczanie czynszu najmu.

W sytuacji rezygnacji osoby starszej z wynajmu mieszkania w lokalu gminy, mieszkanie stanowiące jej własność jest jej zwracane, a w przypadku śmierci osoby starszej umowa najmu senioralnego wygasa. Z kolei w przypadku śmierci jednego ze współnajemców, stroną umowy najmu senioralnego pozostanie drugi z najemców.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Mieszkalnictwo socjalne, definiowane jako mieszkanie na wynajem dostarczane po cenach niższych od rynkowych, które jest ukierunkowane i przydzielane zgodnie ze szczegółowymi zasadami, takimi jak zidentyfikowane potrzeby lub listy oczekujących.

Na Litwie gminy są zachęcane do wynajmowania mieszkań na rynku prywatnym i podnajmowania ich gospodarstwom domowym znajdującym się na liście oczekujących na mieszkania socjalne.

W Stanach Zjednoczonych mieszkania publiczne są dostarczane przez lokalne władze mieszkaniowe, obok specjalnych programów skierowanych do osób starszych i niepełnosprawnych.

W Irlandii zasób mieszkań socjalnych jest uzupełniany mieszkaniami, które są publicznie dzierżawione od prywatnych właścicieli i przydzielane odbiorcom dodatków mieszkaniowych.

W krajach takich jak: Bułgaria, Czechy, Dania, Estonia, Irlandia, Włochy, Łotwa, Luksemburg, Słowenia, jednym z kryteriów priorytetowych przydziału mieszkania uprawnionym odbiorcom jest wiek (obecność osoby starszej w gospodarstwie domowym).

W Danii istnieją trzy grupy mieszkań socjalnych: socjalne mieszkania rodzinne, mieszkania socjalne dla osób starszych

i mieszkania socjalne dla młodzieży. Ustawa o budownictwie komunalnym zawiera wiele narzędzi mających na celu udostępnienie mieszkań dla różnych grup obywateli znajdujących się w trudnej sytuacji społecznej. Gmina może przydzielić osobom starszym i niepełnosprawnym mieszkania socjalne dla osób starszych.

Osoba ubiegająca się o mieszkanie ma prawo do tego, aby małżonek, osoba pozostająca w konkubinacie lub zarejestrowany partner nadal pozostawał członkiem gospodarstwa domowego tak, aby mieszkanie było odpowiednie dla dwóch osób.

Dostępne mieszkania muszą zostać przydzielone w oparciu o szczegółową ocenę potrzeb mieszkaniowych osób poszukujących mieszkania. Ocena potrzeb może obejmować warunki społeczne, fizyczne, psychologiczne i finansowe osób poszukujących mieszkania. Przydział mieszkania musi zostać dokonany na rzecz osoby, która według oceny ma największe potrzeby mieszkaniowe.

Po dokonaniu przydziału mieszkań osobom najbardziej potrzebującym, dostępne mieszkania są przydzielane tym osobom, które najdłużej znajdowały się na liście oczekujących.

Część publicznych mieszkań dla osób starszych i domów opieki jest własnością niezależnych instytucji i organizacji zajmujących się mieszkalnictwem publicznym. Gmina może porozumieć się z niezależnymi instytucjami i organizacjami budownictwa socjalnego, że same będą przydzielać wolne mieszkania.

Opracowanie na podstawie:

OECD (2020 r.), Social housing: A key part of past and future housing policy (<https://doi.org/10.1787/5b54f96b-en>)
OECD Affordable Housing Database, wskaźnik P.H 4.3.5 (<https://www.oecd.org/content/oecd/en/data/datasets/oecd-affordable-housing-database.html>)
<https://www.sbst.dk/bolig/almene-boliger/aeldre-og-plejeboliger/anvisning-til-almene-aeldre-og-plejeboliger>

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Osoby starsze tj. osoby w wieku 60 lat lub więcej, które mieszkają w budynkach wielopiętrowych bez dźwigu osobowego, które muszą dotrzeć do mieszkania położonego na czwartej kondygnacji nadziemnej lub wyższej.	590 tys. - 1 180 tys. osób	Obliczenia własne na podstawie badania Survey of Health, Ageing and Retirement (SHARE).	Osoby, które potencjalnie będą mogły skorzystać z najmu senioralnego.
Gminy	2479	GUS (https://stat.gov.pl/statystyka-regionalna/jednostki-terytorialne/podzial-administracyjny-polski/)	Realizacja zadań związanych z najmem senioralnym w gminach, które będą stosować to rozwiązanie.

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt ustawy był skierowany do uzgodnień, opiniowania i konsultacji publicznych, które rozpoczęły się 12 września 2025 r. i zakończyły 16 października 2025 r. Wniesione opinie posłużyły do opracowania zmienionej wersji projektu ustawy.

Projekt został przekazany do opinii reprezentatywnym organizacjom związków zawodowych, pracodawców.

Projekt ustawy został skierowany do uzgodnień międzyresortowych, opiniowania oraz konsultacji publicznych.

W ramach konsultacji publicznych projekt został przekazany do:

- 1) Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów;
- 2) Fundacji Ogólnopolskie Porozumienie Uniwersytetów Trzeciego Wieku;

- 3) Ogólnopolskiej Federacji Stowarzyszeń Uniwersytetów Trzeciego Wieku;
- 4) Stowarzyszenia Obywatelski Parlament Seniorów;
- 5) Ogólnopolskiego Porozumienia o Współpracy Rad Seniorów;
- 6) Fundacji na Rzecz Seniorów „BONUM VITAE”;
- 7) Stowarzyszenia mali bracia ubogich;
- 8) Związku Gmin Wiejskich RP;
- 9) Federacji Regionalnych Związków Gmin i Powiatów RP;
- 10) Związku Miast Polskich;
- 11) Unii Miasteczek Polskich;
- 12) Unii Metropolii Polskich;
- 13) Fundacji Habitat For Humanity Poland;
- 14) Towarzystwa Pomocy im. Św. Brata Alberta;
- 15) Instytutu Rozwoju Miast i Regionów;
- 16) Krajowego Zasobu Nieruchomości;
- 17) Polskiego Zrzeszenia Lokatorów – Zarząd Główny w Krakowie;
- 18) Koalicji „Na pomoc niesamodzielnym” Związek Stowarzyszeń;
- 19) Polskiego Forum Osób z Niepełnosprawnościami.

- 1) Sądu Najwyższego;
- 2) Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej;
- 3) Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów;
- 4) Rzecznika Praw Obywatelskich;
- 5) Krajowej Rady Notarialnej;
- 6) Prezesa Banku Gospodarstwa Krajowego;
- 7) Krajowej Izby Radców Prawnych;
- 8) Naczelnej Rady Adwokackiej.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

[illegible]

Niemierzalne	Osoby w wieku 60 lat lub więcej	Poprawa jakości życia osób w wieku 60 lat lub więcej, w tym osób z niepełnosprawnościami poprzez zapewnienie lokali mieszkalnych, pozbawionych barier w dostępie do nich. Zmniejszenie ryzyka wystąpienia problemów z możliwością zaspokojenia podstawowych potrzeb życia codziennego, takich jak samodzielne dokonywanie zakupów, wyjście na spacer, do lekarza lub załatwienie innych spraw prywatnych. Obniżenie ryzyka osamotnienia i wystąpienia potrzeby korzystania ze wsparcia z usług opiekuńczych np. w ramach systemu pomocy społecznej.
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Projektowana ustawa nie będzie miała wpływu na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców.	
8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu		
☐ nie dotyczy		
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).		☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy
☐ zmniejszenie liczby dokumentów ☐ zmniejszenie liczby procedur ☐ skrócenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:		☐ zwiększenie liczby dokumentów ☐ zwiększenie liczby procedur ☐ wydłużenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.		☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy
9. Wpływ na rynek pracy		
Brak wpływu.		
10. Wpływ na pozostałe obszary		
☐ środowisko naturalne ☐ sytuacja i rozwój regionalny ☐ sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe	☐ demografia ☐ mienie państwowe ☐ inne:	☐ informatyzacja ☒ zdrowie
Omówienie wpływu	Regulacja wpłynie pozytywnie na aktywność osób starszych, a przez to ich zdrowie.	
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego		
Projektowana ustawa wejdzie w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.		
12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?		
Brak.		
13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)		
Brak.		