

U S T A W A

z dnia

o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

Art. 1. 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) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2 w ust. 1 w pkt 13 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 14 w brzmieniu: „14) osobie starszej – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych (Dz. U. poz. 1705, z 2024 r. poz. 834 oraz z 2026 r. poz. 160)”;

2) po art. 21c dodaje się art. 21d w brzmieniu:

„Art. 21d. 1. Umową najmu senioralnego jest umowa najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w której najemca zobowiązuje się jednocześnie do wynajęcia gminie należącego do niego lokalu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. b, z prawem do dalszego podnajmowania.

2. Umowa najmu senioralnego może zostać zawarta, jeżeli:

1) najemcą, o którym mowa w ust. 1, jest osoba starsza:

a) prowadząca:

- jednoosobowe gospodarstwo domowe albo
- dwuosobowe gospodarstwo domowe wspólnie z małżonkiem albo rodzeństwem albo zstępnym, będącym osobą starszą, oraz

b) której nie przysługuje prawo własności lub prawo współwłasności innego lokalu lub domu jednorodzinnego, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu dotyczące domu jednorodzinnego ani spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu innego niż lokal, do którego wynajęcia gminie się zobowiązuje oraz

2) będący jej przedmiotem:

- a) lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, znajduje się na pierwszej kondygnacji nadziemnej lub ma dostęp do dźwigu osobowego, w budynku z podjazdem dla niepełnosprawnych do wysokości pierwszej kondygnacji 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.

3. W przypadku, o którym mowa ust. 2 pkt 1 lit. a tiret drugie, umowę najmu senioralnego zawiera się z osobami prowadzącymi to gospodarstwo domowe, jako współnajemcami.

4. Zawierając umowę najmu senioralnego najemca składa:

- 1) oświadczenie o spełnieniu warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b i pkt 2 lit. b tiret trzecie. Oświadczenie składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, zamieszczając w nim klauzulę w brzmieniu: „Jestem świadomy/świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”, która zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia;
- 2) pisemną zgodę, na wynajęcie lokalu gminie, wszystkich współwłaścicieli lokalu, jeżeli osoba lub osoby starsze zawierający umowę najmu senioralnego nie jest lub nie są jedynym jego właścicielem.

5. W przypadku:

- 1) zbycia lokalu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. b albo zmiany jego współwłaściciela, w przypadku, o którym mowa w ust. 4 pkt 2,
 - 2) śmierci osoby będącej jedynym najemcą lokalu
- umowa najmu senioralnego wygasa.

6. W przypadku śmierci jednego ze współnajemców, stroną umowy najmu senioralnego pozostaje drugi z najemców. Jeżeli najemca ten nie jest właścicielem albo współwłaścicielem lokalu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. b, umowę najmu może wypowiedzieć spadkobierca zmarłego najemcy.

7. Do dnia wygaśnięcia umowy najmu senioralnego, o którym mowa w ust. 5, wypowiedzenie umowy najmu zawartej w wyniku realizacji zobowiązania, o którym mowa w ust. 1, jest równoznaczne z wypowiedzeniem umowy najmu senioralnego, z tym samym okresem wypowiedzenia, nie krótszym niż 6 miesięcy.

8. Okres wypowiedzenia umowy najmu zawartej w wyniku realizacji zobowiązania, o którym mowa w ust. 1, dokonywanego po dniu wygaśnięcia umowy najmu senioralnego, nie może być krótszy niż 12 miesięcy.

9. W przypadku wypowiedzenia umowy najmu zawartej w wyniku realizacji zobowiązania, o którym mowa w ust. 1, gmina w terminie 14 dni wypowiada umowę najmu tego lokalu podnajemcy z okresem wypowiedzenia:

- 1) nie krótszym niż 3 miesiące oraz
- 2) którego upływ przypada przed dniem upływu wypowiedzenia umowy najmu zawartej w wyniku realizacji zobowiązania, o którym mowa w ust. 1.

10. W przypadku, gdy do dnia upływu wypowiedzenia umowy najmu zawartej w wyniku realizacji zobowiązania, o którym mowa w ust. 1, podnajemca, o którym mowa w ust. 9, nie opróżnił objętego tą umową lokalu:

- 1) właścicielowi tego lokalu przysługuje od gminy odszkodowanie w wysokości odpowiadającej wysokości odszkodowania należnego gminie od podnajemcy;
- 2) umowa najmu senioralnego nie ulega rozwiązaniu do dnia następującego po dniu opróżnienia lokalu przez podnajemcę, chyba że o jej wcześniejsze rozwiązanie wystąpi najemca.

11. W przypadku, gdy odszkodowanie, o którym mowa w ust. 10 pkt 1, nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od gminy odszkodowania uzupełniającego.

12. Zmiana wysokości czynszu najmu lokalu wynajmowanego w ramach umowy najmu senioralnego obowiązuje nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy od dnia jej wprowadzenia, z wyłączeniem zmian wynikających z rozliczenia kosztów remontu lub przebudowy, o których mowa w ust. 13 i 14.

13. Rada gminy może w drodze uchwały określić:

- 1) uprawnienie do zawarcia umowy odpowiadającej umowie najmu senioralnego przez osoby niepełnosprawne, które mają trudności w poruszaniu się;
- 2) szczegółowe warunki i kryteria zawarcia umowy najmu senioralnego, w tym dotyczące lokali wynajmowanych gminie i ich położenia oraz warunki dotyczące lokali wynajmowanych osobom starszym z mieszkaniowego zasobu gminy i ich

położenia, jak też odmienne nie mniej korzystne dla osób starszych wymagania dotyczące kondygnacji lub dostępności względem tych, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. b tiret drugie;

- 3) szczegółowy tryb składania i rozpatrywania ofert zawarcia umowy najmu senioralnego, w tym podmioty opiniujące oferty;
- 4) szczegółowe warunki zawarcia umowy najmu w wyniku realizacji zobowiązania, o którym mowa w ust. 1, w tym warunki:
 - a) zagwarantowania podnajemcy lokalu spełniającego warunki lokalu zamiennego w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w ust. 5 lub 7,
 - b) złożenia oświadczenia odpowiadającego oświadczeniu, o którym mowa w art. 19f ust. 3,
 - c) odpowiedniego zastosowania trybu, o którym mowa w art. 19i.

14. W umowie najmu senioralnego gmina może zobowiązać się do przeprowadzenia remontu lub przebudowy lokalu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. b.

15. Remont lub przebudowa, o których mowa w ust. 13, mogą być przeprowadzone przez gminę w zamian za obniżenie albo czasowe zwolnienie z czynszu najmu, przy czym wartość obniżenia lub czasowego zwolnienia z czynszu najmu nie może przekraczać kosztów remontu lub przebudowy lokalu.

16. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu senioralnego przed pokryciem w całości kosztów remontu lub przebudowy lokalu, o których mowa w ust. 13 i 14, gminie przysługuje roszczenie o zwrot niepokrytej części tych kosztów:

- 1) wobec osoby, która zawarła umowę najmu senioralnego – w przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt 1;
- 2) wobec spadkobierców tej osoby – w przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt 2.

17. Do umowy najmu senioralnego przepisów art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy, art. 21a–21c ustawy oraz kryterium wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy, o którym mowa w art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy, nie stosuje się.”.

Art. 2. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.