



Minister - Członek Rady Ministrów Szef Kancelarii Prezesa Rady Ministrów

DS.WWS.161.16.2025
Warszawa, 10 stycznia 2026 r.

Pan Marcin Stempniak

██████████
44-238 Czerwionka-Leszczyny
marcin.stempniak@wp.pl

ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

Na podstawie art. 13 ust. 1 i art. 15 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach¹ zawiadamiam o nieuwzględnieniu petycji z 2 września 2025 r. w sprawie podjęcia inicjatywy legislacyjnej, której celem będzie opracowanie i przyjęcie ustawy o wspólnych mieszkaniach senioralnych (*cohousing senioralny*).

UZASADNIENIE

1. Zasadność podniesionego problemu i cele publiczne

Petycja trafnie identyfikuje narastające wyzwania demograficzne (spadek dzietności, szybki wzrost populacji 60+ oraz wydłużanie trwania życia) i brak „pośrednich” form wsparcia między samodzielnym mieszkaniem a opieką całodobową. Najnowsze dane i prognozy Głównego Urzędu Statystycznego potwierdzają, że w 2030 r. liczba osób 60+ wzrośnie do ok. 10,3 mln (wobec 2023 r.), a udział seniorów w populacji będzie dalej rósł w horyzoncie 2040–2060, co wymusza rozwój rozwiązań środowiskowych i mieszkaniowych sprzyjających samodzielności i integracji społecznej. Równocześnie statystyki dzietności (EU/PL) potwierdzają utrzymywanie się współczynników poniżej prostej zastępowalności pokoleń, z historycznie niskimi poziomami w ostatnich latach, co wzmacnia presję na system mieszkalnictwa i usług dla seniorów.

Idea cohousingu pozostaje zbieżna z celami dokumentu Polityka społeczna wobec osób starszych 2030. Bezpieczeństwo – Uczestnictwo – Solidarność² oraz celami dokumentu polityki publicznej pt. „Strategia Demograficzna 2040”³, akcentujących środowiskowe formy wsparcia, aktywne i zdrowe starzenie, przeciwdziałanie samotności i rozwój infrastruktury przyjaznej seniorom. Zgodnie z ujęciem WHO, koncepcje „age friendly cities and communities”⁴ (miasta i społeczności przyjazne starzeniu) wspierają takie rozwiązania jak dostępne

¹ Dz. U. z 2018 r. poz. 870.

² Uchwała nr 161 Rady Ministrów z dnia 26 października 2018 r. w sprawie przyjęcia dokumentu Polityka społeczna wobec osób starszych 2030. BEZPIECZEŃSTWO – UCZESTNICTWO – SOLIDARNOŚĆ (M.P. poz. 1169).

³ Uchwała nr 224 Rady Ministrów z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie ustanowienia polityki publicznej pt. „Strategia Demograficzna 2040” (M.P. poz. 1196).

⁴ WHO: Age friendly cities and communities, <https://www.who.int/activities/creating-age-friendly-cities-and-communities>.



Minister - Członek Rady Ministrów Szef Kancelarii Prezesa Rady Ministrów

mieszkalnictwo, przestrzenie wspólne i mechanizmy przeciwdziałania izolacji - co wzmacnia argumenty za rozwijaniem modeli z elementami współzamieszkiwania i samopomocy sąsiedzkiej.

2. Aktualne i możliwe podstawy prawne

Część podstaw do rozwijania przedsięwzięć z elementami wspólnotowego zamieszkiwania seniorów istnieje już dziś — zwłaszcza w polityce mieszkaniowej prowadzonej przez jednostki samorządu terytorialnego oraz w reżimach społecznej inicjatywy mieszkaniowej, towarzystwa budownictwa społecznego lub Krajowego Zasobu Nieruchomości. Ustawa o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa⁵ oraz ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości⁶ przewidują narzędzia inwestycyjne i organizacyjne, które — po odpowiednim zaprojektowaniu — mogą wspierać projekty mieszkaniowe ukierunkowane na seniorów (np. najem w budynkach o podwyższonych standardach dostępności, z przestrzeniami wspólnymi i usługami towarzyszącymi).

Równolegle ustawa o pomocy społecznej⁷ w ostatnich nowelizacjach ugruntowała instrumenty mieszkań wspomaganych i treningowych oraz rozwój środowiskowych form wsparcia, co tworzy potencjalne „mosty” operacyjne między mieszkalnictwem a usługami dla osób starszych (opiekuńczymi, asystenckimi, animacyjnymi) — korzystne także dla projektów w formule wspólnotowej.

Dodatkowo warto podkreślić, że z inicjatywy Ministra do spraw Polityki Senioralnej obecnie są prowadzone prace nad wprowadzeniem tzw. najmu senioralnego – rozwiązania będącego bezpośrednim wsparciem mieszkaniowym dla osób starszych. Zaproponowane rozwiązania w projekcie ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (UD239)⁸ pozwolą seniorom na:

- zawieranie umowy najmu lokalu gminnego dostępnego architektonicznie (np. parter lub mieszkania w budynkach z windą) bez konieczności spełniania standardowych kryteriów dochodowych,
- równoczesne wynajęcie gminie własnego lokalu przy zachowaniu prawa własności do tego lokalu, co umożliwi sprawną zamianę lokali i ułatwi dostęp do odpowiednich warunków mieszkaniowych,
- rozwiązanie problemu tzw. „więźniów czwartego piętra” – seniorów, którzy nie mogą opuścić mieszkań wskutek braku windy lub dla których jest to istotnie utrudnione z tego powodu.

⁵ Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2025 r. poz. 1273).

⁶ Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2025 r. poz. 834).

⁷ Ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1214 i 1302).

⁸ Treść projektu ustawy została opublikowana na stronie Rządowego Centrum Legislacji: <https://legislacja.gov.pl/projekt/12402053>



Minister - Członek Rady Ministrów Szef Kancelarii Prezesa Rady Ministrów

3. Ryzyka i warunki powodzenia

Adaptacje starszych pustostanów i budynków generują często koszty nie mniejsze niż budowa nowych (w tym koszty dostępności i modernizacji energetycznej), a brak jasnych reguł podziału kosztów w ramach wspólnoty może podnosić ryzyko sporów. Należy wskazać również na możliwe bariery kulturowe (silne przywiązanie do samodzielnego, własnościowego mieszkania) oraz organizacyjne (kompetencje operatorów, mechanizmy mediacyjne).

Jednocześnie przykłady międzynarodowe (m.in. Hogeweyk – „wioska” dla osób z demencją⁹) pokazują, że dobrze zaprojektowane środowiska mieszkaniowo-usługowe mogą ograniczać izolację i poprawiać dobrostan, choć są to rozwiązania wyspecjalizowane i nie stanowią prostego wzorca ustawowego dla całego segmentu cohousingu senioralnego.

4. Stanowisko organu w sprawie petycji

Postulat zawarty w petycji jest zasadny w zakresie kierunkowym, jednak jego realizacja wymaga:

- przeprowadzenia pogłębionych analiz,
- integracji z polityką mieszkaniową, społeczną, senioralną i rewitalizacyjną,
- określenia źródeł finansowania.

Warto podkreślić, że kierunek wskazany w petycji znajduje odzwierciedlenie w bieżących działaniach legislacyjnych. Trwające prace nad wprowadzeniem tzw. najmu senioralnego potwierdzają, że temat instrumentów mieszkaniowych dla osób starszych nie jest jedynie postulatem społecznym, lecz realną inicjatywą ustawodawczą. Tym samym główna idea zaproponowanych w petycji rozwiązań – poprawa warunków mieszkaniowych i przeciwdziałanie izolacji osób starszych – jest realizowana w ramach innych narzędzi prawnych. Jednocześnie projekt regulacji prawnej wskazany w petycji nie spełnia wymagań legislacyjnych umożliwiających przyjęcie do dalszego procedowania.

W związku z powyższym zawiadamiam Pana, że postępowanie w sprawie złożonej petycji zostało zakończone oraz postanowiono jak na wstępie. Dziękuję jednocześnie za Pana zainteresowanie działaniami na rzecz poprawy sytuacji seniorów.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy o petycjach sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

Z wyrazami szacunku,
Z upoważnienia

Marzena Okła-Drewnowicz
Sekretarz Stanu
/dokument podpisany elektronicznie/

⁹ <https://hogeweyk.dementiavillage.com/>



Minister - Członek Rady Ministrów Szef Kancelarii Prezesa Rady Ministrów

Załącznik:

Klauzula informacyjna.