



MINISTER INFRASTRUKTURY

BS/WPLmm-0701-205/11/2275

Warszawa, dnia 15 lipca 2011 r.

GABINET MARSZAŁKA SENATU

wpłynęło dn. 18.07.11.

nr. 365 podpis. Borusewicz

SECRETARIAT

Biura Prac Senackich

wpłynęło dn. 19.07.11. zał.

nr. 6863 podpis. [signature]

Pan

Bogdan Borusewicz

Marszałek Senatu

Rzeczypospolitej Polskiej

Stanisław Person

W związku z pismem z dnia 14 czerwca 2011 r. dot. oświadczenia złożonego przez Pana Senatora Andrzeja Persona podczas 78. posiedzenia Senatu RP w dniu 9 czerwca 2011 r., uprzejmie przekazuję poniższe stanowisko.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm.), zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zadania własne obejmują natomiast w szczególności sprawy m.in. gminnego budownictwa mieszkaniowego (pkt 7). Także ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266, z późn. zm.), w art. 4 w ust. 1, określa, iż tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy, zaś gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Bezpośrednie działania w zakresie udzielania pomocy mieszkaniowej najuboższym realizowane są zatem na poziomie lokalnym przez jednostki samorządu terytorialnego. Do władz gminnych należy zatem wybór środków, które pozwolą na wypełnienie tego obowiązku. Istotną rolę wspomagającą w tym zakresie, szczególnie w obszarze pomocy bezdomnym, odgrywają również organizacje pozarządowe.

Należy przy tym wyjaśnić, że od dnia wejścia w życie *ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 281 poz. 2783 z późn. zm.)*, tj. od 1 stycznia 2005 r., w celu realizacji zadań, o których mowa w art. 4 *ustawy o ochronie praw lokatorów...*, gmina oprócz własnego zasobu mieszkaniowego może także wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód. Od podnajemców takich, gmina może pobierać czynsz niższy niż ten, który sama opłaca właścicielowi lokalu. Wobec powyższego, w przypadku braku wolnych mieszkań w zasobie, jednostka samorządu terytorialnego może wskazywać lokale socjalne na potrzeby eksmisji także u innych właścicieli.

Ponadto, formą pomocy dla osób najuboższych jest ustawowy zakaz eksmisji na bruk. Przepisy ustawy chronią w tym zakresie lokatorów, wobec których prowadzone jest postępowanie egzekucyjne, bez względu na rodzaj zasobu mieszkaniowego, w którym zamieszkują. Oznacza to, że w przypadku gdy z wyroku nakazującego eksmisję z lokalu wynika uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, egzekucja nie może być wykonana do czasu, gdy gmina wskaże takie mieszkanie. Jeśli sąd takiego uprawnienia nie przyznał, egzekucja powinna być wykonana do pomieszczenia tymczasowego. Warto przy tym wskazać, że osoby uprawnione do lokalu socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł (art. 18).

Wyjaśniam także, że jeśli gmina nie dostarczyła takiego lokalu osobie uprawnionej, właścicielowi przysługuje na podstawie art. 417 Kodeksu cywilnego roszczenie odszkodowawcze. Przepis ten umożliwia właścicielowi lokalu dochodzenie odszkodowania na zasadach ogólnych, a zatem w zakresie wyznaczonym przez treść art. 361 § 2 Kc (art. 18. ust. 5). Wobec powyższego gmina do czasu wskazania lokalu socjalnego na potrzeby eksmisji obowiązana jest do wypłacenia właścicielowi mieszkania odszkodowania w pełnej wysokości tj. ponosi odpowiedzialność za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła, a naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono (art. 361 § 1 i 2 Kc). Stanowisko to zostało potwierdzone m.in. w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 r. (sygn. III CZP 46/08).

Odnosząc się do szczegółowych pytań postawionych przez Pana Senatora należy zaznaczyć, że stosownie do art. 2 ust.1 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.), ilekroć w ustawie jest mowa o „lokalu socjalnym” należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym może być to lokal o obniżonym standardzie.

Należy zauważyć, że obecnie wszystkie nowobudowane lokale, w tym lokale socjalne, muszą spełniać kryteria zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.). Przepisy ww. rozporządzenia znajdują zastosowanie do budynków wybudowanych na podstawie pozwoleń, które zostały wydane po jego wejściu w życie tj. po dniu 16 grudnia 2002 r.

W szczególności zgodnie z § 92 i § 93 ww. rozporządzenia, lokal w budynku wielorodzinnym powinien m.in. odpowiadać następującym wymogom:

- oprócz pomieszczeń mieszkalnych, powinien mieć kuchnię lub wnękę kuchenną, łazienkę, ustęp wydzielony lub miskę ustępową w łazience, przestrzeń składowania oraz przestrzeń komunikacji wewnętrznej,
- kuchnia i wnęka kuchenna powinny być wyposażone w tron kuchenny, zlewozmywak lub zlew oraz mieć układ przestrzenny, umożliwiający zainstalowanie chłodziarki i urządzenie miejsca pracy,
- w łazienkach powinno być możliwe zainstalowanie wanny lub kabiny natryskowej, umywalki, miski ustępowej (jeżeli nie ma ustępu wydzielonego), automatycznej pralki domowej, a także usytuowanie pojemnika na brudną bieliznę. Sposób zagospodarowania i rozmieszczenia urządzeń sanitarnych powinien zapewniać do nich dogodny dostęp.
- pomieszczenie mieszkalne i kuchenne powinno mieć bezpośrednie oświetlenie światłem dziennym.

Wobec powyższego, „lokale o obniżonym standardzie” to lokale, które odbiegają od obecnie obowiązujących norm prawnych zawartych w przedmiotowym rozporządzeniu, ale zakwalifikowane przez poprzednio obowiązujące przepisy jako lokale mieszkalne – czyli nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny. Ze względu na cel (zamieszkiwanie) również w lokalach socjalnych wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody (choć woda może być poza lokalem), ciepła (niekoniecznie musi to być centralne ogrzewanie), energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku. Należy zaznaczyć, że ustawodawca za


takie lokale wyznaczył stawkę czynszu, która nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Dostrzegając problemy samorządów związane z zapewnieniem dostatecznej liczby lokali i pomieszczeń przeznaczonych do udzielania schronienia rodzinom i osobom ubogim, Rząd podejmuje działania wspierające rozwój mieszkalnictwa socjalnego w gminach. Pomoc państwa w tworzeniu zasobu budownictwa dla najuboższych realizowana jest na podstawie *ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr 251, poz. 1844)*. Ustawa przewiduje możliwość ubiegania się o finansowe wsparcie z budżetu państwa przez podmioty, do których ustawowych lub statutowych zadań należy zapewnienie schronienia lub mieszkania potrzebującym, a zatem gminy, powiaty, związki międzygminne i organizacje pożytku publicznego. Dofinansowane przedsięwzięcie może polegać na budowie nowych budynków, ale także na działaniach zmierzających w kierunku modernizacji istniejących zasobów, czyli remoncie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynków, w wyniku czego powstaną lokale socjalne, mieszkania chronione, noclegownie lub domy dla bezdomnych. Możliwy jest także w tym zakresie udział samorządu w inwestycji realizowanej przez towarzystwo budownictwa społecznego, jak również zakup budynków i lokali mieszkalnych na rynku wtórnym. Ważnym rozwiązaniem, zmierzającym w kierunku pobudzenia inicjatywy samorządów w obszarze budownictwa komunalnego jest wprowadzona w 2009 r. w wyniku nowelizacji ustawy możliwość pozyskiwania przez gminy, przy pomocy finansowej z budżetu państwa, także mieszkań komunalnych nie posiadających statusu lokali socjalnych. Niezbędnym warunkiem wykorzystania przez gminy wsparcia na takie inwestycje jest równoległe utworzenie lokali socjalnych o powierzchni i liczbie co najmniej równej powstałym w ramach programu mieszkaniom komunalnym.

Należy podkreślić, że lokale mieszkalne pozyskane z wykorzystaniem finansowego wsparcia muszą charakteryzować się odpowiednim standardem. Ustawodawca przewidział określenie przez ministra właściwego do spraw budownictwa i mieszkalnictwa, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw zabezpieczenia społecznego, w drodze rozporządzenia, m.in. minimalnych wymagań w zakresie wyposażenia lokali mieszkalnych, jakim powinny odpowiadać lokale pozyskane przy udziale finansowego wsparcia, tak aby zapewnić lokatorom godne warunki zamieszkania. W związku z tym w *rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 29 lipca 2009 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych, mieszkań chronionych i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych (Dz. U. Nr 120, poz. 1001)* został zawarty wykaz urządzeń i instalacji, które należy zainstalować w takich lokalach tj. wannę lub kabinę natryskową, umywalkę - w łazience, miskę ustępową - w łazience lub wydzielonym ustępie, zlewozmywak, czteropaleniskową kuchenkę gazową lub na inne paliwo lub równoważną użytkowo kuchenkę elektryczną.

Odnosząc się do pytania Pana Senatora o opinię Ministerstwa na temat osiedli kontenerowych, warto zwrócić uwagę, że w ramach realizacji obowiązku pomocy mieszkaniowej osobom najuboższym to rada gminy uchwała programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, decyduje zatem samodzielnie o konieczności budowy lokali w określonym standardzie, a także o ewentualnej kwalifikacji do zamieszkania w lokalu zlokalizowanym w budynku kontenerowym. Brak jest jednocześnie danych dotyczących skali zjawiska tzw. osiedli kontenerowych w naszym kraju. Na podstawie docierających do resortu infrastruktury informacji można szacować jednak, że na tę formę rozwiązania problemu braku lokali socjalnych decyduje się stosunkowo niewiele gmin. W szczególności dotyczy to budowy dużych osiedli kontenerowych. Gminy obawiają się przede wszystkim problemów społecznych, jakie może przynieść lokalizacja w jednym miejscu dużej liczby tego typu zasobów. Należy jednak pamiętać, że budowa tego typu konstrukcji pozwala w krótkim czasie i stosunkowo małym kosztem utworzyć określoną liczbę schronień dla osób najbardziej potrzebujących.

Z powrotem



Z upoważnienia
MINISTRA INFRASTRUKTURY

Piotr Styczeń
Podsekretarz Stanu

Do wiadomości:

- 1) Departament Spraw Parlamentarnych i Samorządowych
w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów
- 2) Biuro Ministra