



**RZECZPOSPOLITA POLSKA**  
**Rzecznik Praw Obywatelskich**

*Prof. dr Andrzej ZOLL*

00-090 Warszawa  
Al. Solidarności 77

Tel. centr. 551 77 00  
Fax 827 64 53

Warszawa, dnia 11 grudnia 2002 r.

35870

RPO-425251-V-ST/02

Pan prof. Marek Bryx  
Prezes Urzędu Mieszkalnictwa  
i Rozwoju Miast

Szanowny Panie Prezesie,

W związku z wejściem w życie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2 października 2002 r. ( sygn. akt K. 48/01 ) stwierdzającego niezgodność art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zm. ) z art. 64 ust. 1 i 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP wpływają do mnie skargi od lokatorów wskazujące, że system dodatków mieszkaniowych nie gwarantuje pokrycia zwiększonych wydatków ich rodzin z tytułu czynszu najmu. Stan ten znajduje potwierdzenie w obowiązujących w tym zakresie przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych ( Dz. U. Nr 71, poz. 734).

Zgodnie z art. 6 ust. 5 ustawy o dodatkach mieszkaniowych wysokość wydatków do celów obliczania dodatku mieszkaniowego, w wypadku czynszu wolnego, w tym za podnajem lokalu mieszkalnego, uiszczanego osobie fizycznej, przyjmuje się, z zastrzeżeniem ust. 6, według umów. Jeżeli osoba ubiegająca się o dodatek mieszkaniowy zamieszkuje w lokalu mieszkalnym lub domu nie wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy, do wydatków przyjmowanych dla celów obliczenia dodatku mieszkaniowego zalicza się wydatki, które w wypadku najmu lokalu mieszkalnego byłyby pokrywane do wysokości czynszu, jaki obowiązywałby dla danego lokalu, gdyby lokal ten wchodził w skład zasobu mieszkaniowego gminy ( art. 6 ust. 6 pkt 1 ustawy o dodatkach mieszkaniowych ).

W świetle powołanego art. 6 ust. 6 pkt 1 ustawy o dodatkach mieszkaniowych nie powinno budzić wątpliwości, iż wzrost stawek czynszu związany z wejściem w życie wyroku Trybunału Konstytucyjnego nie znajdzie odzwierciedlenia w wysokości przyznawanych dodatków mieszkaniowych. Zarówno osoby zajmujące lokale mieszkalne w budynkach prywatnych jak też osoby zajmujące porównywalne lokale mieszkalne w budynkach wchodzących do zasobu mieszkaniowego gminy mogą liczyć na jednakowe dodatki mieszkaniowe. W istocie więc ta ostatnia grupa lokatorów znajduje się w uprzywilejowanej sytuacji prawnej, nie tylko bowiem zajmuje lokale za zapłatą czynszu, którego stawki odbiegają od stawek czynszu komercyjnego, lecz także korzysta z takiej samej pomocy publicznej w postaci dodatków mieszkaniowych jak osoby opłacające po wejściu w życie wyroku Trybunału Konstytucyjnego zwiększone stawki czynszu. Stan ten może budzić wątpliwości z punktu widzenia realizacji ustawowego celu polegającego na rekompensowaniu osobom uzyskującym niskie dochody skutków większego obciążenia ich budżetów domowych, wynikających ze zwiększonych wydatków na mieszkanie i podwyżki czynszów. W konsekwencji w obecnym stanie prawnym ukształtowanym wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego treść art. 6 ust. 6 pkt 1 ustawy o dodatkach mieszkaniowych może zostać uznana za niezgodną z zasadą równości wobec prawa (art. 32 Konstytucji RP) oraz z zasadą sprawiedliwości społecznej (art. 2 Konstytucji RP).

Dodatkowo sytuację prawną w omawianym zakresie komplikuje to, że poprzednio obowiązująca ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 Nr 120, poz. 787 ze zm.) dopuszczała najem lokali mieszkalnych przekraczających 80 m<sup>2</sup> należących do zasobu gminy za zapłatą czynszu wolnego (art. 66 ust. 1). Odrębność tego typu najmu została utrzymana również pod rządami ustawy o ochronie praw lokatorów (por. art. 21 ust. 3 pkt 7 ustawy). Odrębność ta znajduje także swój wyraz w uchwałach poszczególnych rad gmin. Dla przykładu z uchwały Nr X/63/02 Rady Gminy Warszawa - Bemowo z dnia 23 maja 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynika, że lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zwolnione przez dotychczasowych najemców mogą być oddawane w najem w drodze przetargu nieograniczonego. Licytację stawek czynszu w takim przypadku dopuszcza również w § 12 ust. 7 uchwała Nr 839/LXVIII/2001 Rady Gminy Warszawa - Centrum z dnia 4 października 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Warszawa - Centrum.

Nie ulega wątpliwości, że wymienione powyżej lokale wchodzą do mieszkaniowego zasobu gminy. Nie ulega też wątpliwości, że stawki czynszu za ich najem są całkowicie wolne, nie aktualizuje się bowiem nawet w stosunku do najmu zawartego pod rządami ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych ograniczenie wynikające z art. 28 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Pomimo to z

punktu widzenia wspomnianego art. 6 ust. 6 pkt 1 ustawy o dodatkach mieszkaniowych w tym przypadku cała wysokość uiszczanego czynszu zostanie zaliczona do wydatków przyjmowanych dla celów obliczenia dodatku mieszkaniowego. Stąd też również i ta okoliczność musi być brana pod uwagę przy ocenie konstytucyjności art. 6 ust. 6 pkt 1 ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

Uwagi powyższe przedstawiam Panu Prezesowi stosownie do art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich ( Dz. U. z 2001 r. nr 14, poz. 147 ) z prośbą o zajęcie stanowiska w tej sprawie.

Będę wdzięczny za informacje o stanowisku Pana Prezesa zajęтым w powyższym zakresie.

Z wyrazami szacunku

/-/