



RZECZPOSPOLITA POLSKA
Rzecznik Praw Obywatelskich

00-090 Warszawa
Al. Solidarności 77

Tel. centr. 551 77 00
Fax 827 64 53

Warszawa, 29.05. 2003 r.

36064

RPO-428217-V-GT/03

Pan prof. dr hab. Marek Bryx
Prezes Urzędu Mieszkalnictwa
i Rozwoju Miast

Szanowny Panie Prezesie

Do Biura Rzecznika Praw Obywatelskich wpływają skargi obywateli dotyczące braku możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego, pomimo spełnienia podstawowego kryterium - kryterium dochodowego. Obecnie obowiązujące w tym zakresie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734), wzorem poprzednio obowiązujących unormowań ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (t. jedn. Dz. U. z 1998 r., Nr 120, poz. 787 ze zm.) uzależniły możliwość uzyskania dodatku mieszkaniowego także od powierzchni zajmowanego lokalu, i tak, stosownie do art. 5 ust. 1 ustawy o dodatkach mieszkaniowych normatywna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, w którym znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny (dom jednorodzinny), zwana dalej „normatywną powierzchnią”, w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego nie może przekraczać:

- 1) 35 m²-dla 1 osoby,
- 2) 40 m²-dla 2 osób,
- 3) 45 m²-dla 3 osób,
- 4) 55 m² - dla 4 osób,
- 5) 65 m² - dla 5 osób,

6) 70 m² - dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 5 m².

W myśl zaś ust. 5 tego artykułu dodatek mieszkaniowy przysługuje, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie przekracza normatywnej powierzchni o więcej niż:

1) 30% albo

2) 50% pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej tego lokalu nie przekracza 60%.

System przyjęty przez ustawodawcę ma zatem niejako charakter dwustopniowy. Już z tych przyczyn system ten jest dla obywatela nieczytelny. Normatywna powierzchnia użytkowa lokalu określona została w art. 5 ust. 1 ustawy, jednak otrzymanie dodatku mieszkaniowego możliwe jest w przypadku przekroczenia powierzchni normatywnej w zakresie wskazanym w art. 5 ust. 5 ustawy. W przypadku zaś, gdy powierzchnia lokalu mieszkalny przekracza tak ustaloną wartość - dodatek mieszkaniowy w ogóle nie służy. Brak jest przy tym racjonalnego uzasadnienia przyczyn, dla których osoby zajmujące lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej normatywną powierzchnię o więcej niż 30% (czy też 50% w przypadku określonym w art. 5 ust. 5 pkt 2 ustawy), - choćby w bardzo niewielkim stopniu - w ogóle pozbawione są możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego, nawet w zmniejszonej wysokości. Nie sposób również wskazać, jakie względy przemawiają za przyjętym sposobem ustalania wielkości powierzchni lokalu, powyżej której dodatek mieszkaniowy w ogóle nie przysługuje. Przyjęcie takiego rozwiązania przez wielu obywateli, zwłaszcza tych, którzy zajmują lokale mieszkalne przekraczające przyjęte przez ustawę kryteria w bardzo niewielkim stopniu, odbierane jest nie tylko jako nieczytelne, lecz również jako krzywdzące i niesprawiedliwe. Również w ocenie Rzecznika system przyjęty przez ustawodawcę może wzbudzać wątpliwości co do swej przejrzystości i sprawiedliwości.

Warto ponadto wskazać, iż w ocenie Rzecznika wprowadzony w 1994 r. system powiązania możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego z powierzchnią zajmowanego lokalu mieszkalnego nie sprawdził się. Jak należy" wnioskować celem takiego rozwiązania było wyeliminowanie sytuacji, w których dodatki mieszkaniowe otrzymywać będą osoby zajmujące lokale duże, a tym samym wymuszenie na tych osobach zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na taki lokal, za który będą w stanie pokryć należne opłaty. Tymczasem powyższe unormowania doprowadziły do sytuacji, w której niektóre osoby w praktyce w ogóle pozbawione zostały możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego. Ze swej istoty zamiana lokalu mieszkalnego możliwa jest przede wszystkim wówczas, gdy osobie pragnącej dokonać zamiany służy prawo do lokalu o charakterze rzeczowym. Jednakże nawet w tych przypadkach aktualna sytuacja na rynku mieszkaniowym, zwłaszcza w mniejszych miejscowościach, w praktyce wyklucza możliwość dokonania takiej zamiany. Generalnie, popyt na duże mieszkania, zwłaszcza w budynkach starych i zaniedbanych, jest od wielu lat niewielki. Jeszcze trudniej dokonać zamiany lokalu, do którego osobie zainteresowanej służy tytuł prawny jedynie o

charakterze obligacyjnym (np. wynikający z umowy najmu). Brak akceptacji właściciela lokalu w istocie wyklucza możliwość jego zamiany. Sytuacji osób zajmujących lokale o powierzchni uniemożliwiającej otrzymanie dodatku mieszkaniowego nie zmienia hipotetyczna możliwość wynajęcia części zajmowanego lokalu. Z jednej strony podkreślić należy, iż nie zawsze występuje popyt na wynajem części lokalu, nawet w postaci odrębnego pokoju, z drugiej, iż w przypadku praw do lokalu o charakterze obligacyjnym konieczne jest ponadto uzyskanie zgody właściciela lokalu na podnajem. Do Rzecznika Praw Obywatelskich wpływa bardzo wiele skarg od osób, zajmujących duże lokale mieszkalne, które z przyczyn od siebie niezależnych, nie mogą, pomimo wieloletnich starań, znaleźć chętnego do zamiany.

Wyżej wskazane okoliczności świadczą, w ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich o tym, iż założenie, że obowiązujący od 1994 r. system, uzależniający możliwość otrzymania dodatku mieszkaniowego od posiadania mieszkania o określonej powierzchni, doprowadzi do sytuacji, w której obywatele zajmować będą mieszkania o powierzchni umożliwiającej im pokrycie opłat za lokal, nie sprawdziło się w praktyce. Aktualna regulacja prawna w omawianym zakresie jest ponadto nieczytelna dla obywateli, zaś przez tych, którzy jedynie nieznacznie przekraczają powierzchnią uprawniającą do otrzymania dodatku, oceniana jest ponadto jako niesprawiedliwa. W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich istnieje zatem potrzeba ponownego przeanalizowania celu, jakiemu miała służyć przedmiotowa regulacja prawna i rozważenia dokonania stosownych zmian w ustawie o dodatkach mieszkaniowych, tak, aby jej przepisy uwzględniały realne możliwości obywateli zapewnienia sobie lokalu mieszkalnego o powierzchni dostosowanej do ich możliwości finansowych.

Powyższe uwagi przekazuję Panu Prezesowi działając na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (t. jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 14, poz. 147) z prośbą o zajęcie stanowiska w przedstawionej sprawie i poinformowanie o nim Rzecznika Praw Obywatelskich.

Łączę wyrazy szacunku
ZASTĘPCA
Rzecznika Praw Obywatelskich
/-/ Stanisław Trociuk