



**BIURO  
RZECZNIKA PRAW OBYWATELSKICH**

Warszawa, 30.08.2018 r.

**Zespół Prawa Cywilnego**

**IV.7213.2.2018.AK**

**Pani  
Hanna Gronkiewicz-Waltz  
Prezydent m.st. Warszawy  
Pl. Bankowy 3/5  
00-950 Warszawa**

Szanowna Pani Prezydent

Pragnę zwrócić uwagę, że w dniu 21 kwietnia 2019 r. wejdzie w życie art. 2 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r. poz. 756), który istotnie zmienia przepisy dotyczące najmu lokali mieszkalnych. Jednocześnie przepis ten dokonuje zmiany upoważnienia ustawowego przewidzianego w art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów... (art. 2 pkt 15 ustawy nowelizującej) i m.in. nakłada na gminy obowiązek określenia w przepisach prawa miejscowego warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych. Dodany pkt 6a do art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów... stanowi, że zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

Jednocześnie ustawodawca w art. 17 ustawy nowelizującej postanowił, że uchwały, o których mowa w art. 21 w/w ustawy w brzmieniu dotychczasowym, podjęte przed dniem wejścia w życie art. 2 ustawy nowelizującej, zachowują ważność i mogą być zmieniane,

jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie art. 2 tj. od dnia 21 kwietnia 2019 r.

Gminy otrzymały zatem znaczny margines czasowy na wykonanie upoważnienia ustawowego poprzez określenie wymogów dla lokali wskazywanych osobom z niepełnosprawnościami, ale także na przystosowanie lokali znajdujących się obecnie w zasobie mieszkaniowym gminy m.st. Warszawy. W praktyce czas ten pozwoli na przeprowadzenie inwentaryzacji lokali gminnych pod kątem dostępności dla osób z niepełnosprawnościami oraz wykonanie niezbędnych prac modernizacyjnych w lokalach, eliminujących bariery architektoniczne.

Pragnę zwrócić uwagę Pani Prezydent, że już obecnie – w ocenie Rzecznika - istnieje konieczność podjęcia przez gminy, również przez gminę m.st. Warszawy, działań na rzecz poprawy sytuacji osób, które oczekują na lokale z publicznego zasobu mieszkaniowego, dostosowane do ich niepełnosprawności. Niestety do Rzecznika docierają z różnych dzielnic m.st. Warszawy sygnały o wskazywaniu osobom z niepełnosprawnościami lokali rażąco odbiegających od ich potrzeb. Wydaje się, że opisana sytuacja, nie jest – jak mogą to odbierać wnioskodawcy - wyrazem całkowitego lekceważenia szczególnych potrzeb tej grupy osób, ale jej przyczyną jest w istocie brak określenia podstawowych wymogów technicznych, które mają spełniać lokale dla osób z niepełnosprawnościami, w szczególności z ograniczeniami ruchowymi i innego typu dysfunkcjami. Wykonanie upoważnienia ustawowego i określenie wymogów w prawie miejscowym niewątpliwie definitywnie zmieni opisany stan rzeczy, niekorzystny dla tej grupy mieszkańców m.st. Warszawy. Jednak nie sposób przyjąć, że do tego czasu szczególne potrzeby mieszkaniowe osób z niepełnosprawnościami nie będą realizowane albo będą realizowane w sposób daleko odbiegający od przyjętych przez Rzeczpospolitą Polską zasad poszanowania praw osób z niepełnosprawnością.

Mając na względzie postanowienia Konwencji ONZ z dnia 13 grudnia 2006 r. o prawach osób niepełnosprawnych (Dz. U. 2012, poz. 1169) w ocenie Rzecznika gminy, mimo braku wyraźnego obowiązku wskazania lokalu dostosowanego do potrzeb osoby z niepełnosprawnością, powinny już obecnie uwzględniać potrzeby tych osób i wskazywać lokale, co najmniej pozbawione barier architektonicznych. Art. 9 Konwencji nakłada na Państwa strony Konwencji określone obowiązki sprowadzające się do podjęcia środków w celu umożliwienia osobom niepełnosprawnym niezależne życie i pełny udział we wszystkich sferach życia, na zasadzie równości z innymi osobami m.in. do usług, powszechnie dostępnych lub powszechnie zapewnianych. Przyjąć trzeba, że przepis ten obejmuje również usługi najmu, w tym najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy. Przepis ten w dalszej części stanowi, że środki te, obejmujące rozpoznanie i eliminację przeszkód i barier w zakresie dostępności, stosuje się między innymi do budynków, dróg,

transportu oraz innych urzędzeń wewnętrznych i zewnętrznych, w tym szkół, mieszkań, instytucji zapewniających opiekę medyczną i miejsc pracy.

Bez wątpienia realizacja obowiązków wymienionych w art. 9 Konwencji m.in. rozpoznanie i eliminacja przeszkód i barier w zakresie dostępności budynków i mieszkań, obowiązków odnoszących się wprawdzie do Państw – stron Konwencji, nie powinna jednak napotykać na bariery na poziomie samorządu terytorialnego.

Zaznaczyć trzeba, że wobec braku aktów prawnych, określających w sposób generalny wymogi techniczne dla lokali, odnoszące się do poszczególnych dysfunkcji, które gminy musiałyby stosować realizując obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mogą być one określone na poziomie lokalnym w postaci standardów dostępności. Wspomnieć trzeba, że pionierem w zakresie określenia standardów dostępności przestrzeni publicznej jest Gmina Miasta Gdyni (*vide* zarządzenie Prezydenta Miasta Gdyni nr 10740/13/VI/U z dnia 17 maja 2013 r. w sprawie wdrażania Standardów Dostępności budynków dla osób z niepełnosprawnościami).

Wobec powyższego zwracam się do Pani Prezydent – działając na podstawie art. 13 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2017 r. poz. 958 ze zm.) z prośbą o poinformowanie Rzecznika czy w gminie m.st. Warszawy podjęte zostały działania zmierzające do inwentaryzacji zasobu mieszkaniowego pod kątem dostępności dla osób z niepełnosprawnościami, jak też ewentualnie niezbędne prace przystosowujące zasób do ich potrzeb.

Jednocześnie proszę o wskazanie czy zostały określone i są obecnie stosowane w gminie m.st. Warszawy jednolite standardy dostępności mieszkań dla osób z niepełnosprawnościami przy przyznawaniu lokali (m.in. wymogi techniczne, cechy lokalu związane z różnorodnymi dysfunkcjami itp.), a jeżeli nie zostały one jeszcze wprowadzone, to zwracam się z prośbą o rozważenie potrzeby ich określenia w możliwie krótkim czasie, co niewątpliwie będzie wyrazem poszanowania praw i potrzeb osób z niepełnosprawnościami, jak też posłuży do realizacji obowiązku wynikającego z nowelizacji upoważnienia ustawowego zawartego w art. 21 ust. 3 pkt 6a ustawy o ochronie praw lokatorów...

Z wyrazami szacunku

(dyrektor zespołu

Kamila Dołowska)