



RZECZNIK PRAW OBYWATELSKICH

Warszawa, [13 marca 2017 r.]

Adam Bodnar

XI.7215.1.2017.AK

Pan
Andrzej Adamczyk
Minister Infrastruktury
i Budownictwa
Ministerstwo Infrastruktury
i Budownictwa
ul. Chałubińskiego 4/6
00-928 Warszawa

Jako Rzecznik Praw Obywatelskich z zainteresowaniem obserwuję prace nad projektem ustawy o Narodowym Funduszu Mieszkaniowym i przekazywaniu nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa na cele budownictwa mieszkaniowego (numer z wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów: UA28). W moim szczególnym zainteresowaniu pozostają rozwiązania architektoniczne wykorzystywane przy zabudowie nieruchomości przekazanych do Zasobu Nieruchomości Mieszkaniowych, a także warunki techniczne, jakie spełniać będą budynki i lokale mieszkalne utworzone w toku realizacji inwestycji.

Jak wynika z przekazu medialnego oraz wypowiedzi Prezesa BGK Nieruchomości, Mirosława Barszcz, w rozmowie z reporterką TOK FM, bloki budowane w ramach Pakietu „Mieszkanie +” mają powstać przy wykorzystaniu tanich i szybkich, nowoczesnych technologii. Zakłada to całkowitą rezygnację z takich rozwiązań, jak parkingi podziemne, windy, czy nawet klatki schodowe. Optymalizacja kosztów związanych z inwestycją jest zrozumiała w kontekście konieczności zapewnienia niskich kosztów użytkowania lokali przez odbiorców programu (takich jak czynsz). Jednak przy poszukiwaniu oszczędności należy mieć na względzie potrzeby mieszkaniowe osób o szczególnej sytuacji życiowej, takich jak rodziny z małymi dziećmi, osoby z niepełnosprawnościami, czy w podeszłym wieku. O ile wybudowanie parkingu podziemnego pod budynkiem znacząco zwiększa koszt inwestycji (nawet o 25%) i nie jest to kluczowe w zapewnieniu odpowiednich warunków mieszkalnych, tak wątpliwości wzbudza planowana rezygnacja z wind.

Zgodnie z § 54 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422) budynek mieszkalny wielorodzinny oraz każdy inny budynek mający najwyższą kondygnację z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt więcej niż 50 osób, w których różnica poziomów posadzek pomiędzy pierwszą i najwyższą kondygnacją nadziemną, niestanowiącą drugiego poziomu w mieszkaniu dwupoziomowym, przekracza 9,5 m, powinien być wyposażony w dźwig osobowy. Każda kondygnacja jako pozioma nadziemna część budynku ma średnią wysokość w świetle większą niż 2 m (§ 3 pkt 16 rozporządzenia). Z informacji prasowych wynika, że budynki mieszkalne wznoszone w ramach Pakietu „Mieszkanie +” mają mieć 3 piętra, co pozwoli na rezygnację z budowy wind.

W tym kontekście pragnę zwrócić uwagę Pana Ministra na wynikającą z Konwencji z dnia 13 grudnia 2006 r. o prawach osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2012 r., poz. 1169) zasadę uniwersalnego projektowania. Polska wraz z ratyfikacją tego aktu prawnego zobowiązała się do projektowania produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. Uniwersalne projektowanie nie wyklucza przy tym pomocy technicznych dla szczególnych grup osób z niepełnosprawnościami, jeżeli jest to potrzebne. Należy wskazać, że brak konieczności zapewnienia dźwigów osobowych w blokach mieszkalnych o wysokości do 3 pięter nie wydaje się urzeczywistniać w pełni zasady projektowania uniwersalnego. W moim przekonaniu zastosowanie wyższych wymogów, wynikających m.in. z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, przy zabudowie nieruchomości przekazanych do Zasobu Nieruchomości Mieszkaniowych stanowiłoby pozytywny przykład standardów zachowywanych przy realizacji nowych inwestycji budowlanych.

Należy mieć na uwadze, że obniżenie sprawności organizmu nie zawsze następuje już od urodzenia. Osoba zdrowa może stać się osobą z niepełnosprawnością na dalszym etapie życia, nawet w dorosłym wieku. Ponadto wraz z demograficznym starzeniem się społeczeństwa polskiego liczba osób o szczególnych potrzebach mieszkaniowych będzie stale wzrastać. Realizacja zasady uniwersalnego projektowania przy wznoszeniu nowych budynków i lokali mieszkalnych ułatwi odpowiednie dostosowanie mieszkań do specjalnych potrzeb osób z niepełnosprawnością, zwłaszcza ruchową, gdy zaistnieje taka potrzeba w przyszłości bez konieczności zmiany dotychczasowego miejsca zamieszkania. Należy zwracać również uwagę na odpowiednią szerokość korytarzy i drzwi bez progów, zarówno w części wspólnej budynku, jak i w samych mieszkaniach, ułatwiająca poruszanie się np. przy pomocy wózka inwalidzkiego. Dostępność środowiska fizycznego i społecznego dla osób z niepełnosprawnościami ma fundamentalne znaczenie dla pełnego korzystania przez nich ze wszystkich praw człowieka i podstawowych wolności. Osoby

z niepełnosprawnościami są członkami społeczności lokalnych, a dostępność architektury sprzyja włączaniu społecznemu i zapobiega wykluczeniu.

Na marginesie pragnę zwrócić uwagę, że wyposażenie budynków wznoszonych w ramach Pakietu „Mieszkanie +” w dźwigi osobowe również w przypadku, gdy blok nie przekracza wysokości 3 pięter, mogłoby stanowić krok w stronę dalszego obniżenia maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych wielorodzinnych dopuszczającej rezygnację z budowy windy.

Jednocześnie chciałbym wyrazić uznanie w związku z uwzględnieniem w celach i obszarach interwencji priorytetowych Narodowego Programu Mieszkaniowego zwiększenia możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową, w tym rozwój mieszkalnictwa wspomaganego. Równie istotne jest wypracowanie i wdrożenie strategicznego podejścia polityki mieszkaniowej do potrzeb mieszkaniowych grup o specjalnych potrzebach, w szczególności osób starszych i z niepełnosprawnościami.

Mając na uwadze powyższe, działając w oparciu o art. 13 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz. U. z 2014 r. poz. 1648, z późn. zm.), zwracam się do Pana Ministra z uprzejmą prośbą o udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy w założeniach lub planach wdrożenia Narodowego Programu Mieszkaniowego uwzględniono szczególne potrzeby seniorów, osób z niepełnosprawnościami oraz rodzin z małymi dziećmi. W szczególności będę zobowiązany za poinformowanie, czy zasada uniwersalnego projektowania znajdzie zastosowanie w toku realizacji Programu.

(-) [*Adam Bodnar*]