



MINISTER
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA

BIURO RZECZNIKA
PRAW OBYWATELSKICH

WPL. 2017 -09- 14

ZŁ. NR



RPW/54228/2017 P
Data: 2017-09-14

Warszawa, dnia 14 września 2017 r.

DM.IV.6301.99.2017.PK

nr: 141644 jk

Pan
Adam Bodnar
Rzecznik Praw Obywatelskich

Szanowny Panie Rzeczniku

odpowiadając na pismo z dnia 10 sierpnia br., znak: IV.7216.17.2017.JS, dotyczące osób posiadających zaciągnięte kredyty hipoteczne – w tym tzw. „frankowiczów” – które wskutek zmiany sytuacji materialnej nie są w stanie spłacać kredytu, informuję, iż w razie utraty tytułu prawnego do posiadanej nieruchomości właściciele mieszkań, w tym mieszkań objętych egzekucją komorniczą w związku z zaciągniętym kredytem hipotecznym (także walutowym we frankach), mają prawo do uzyskania lokalu na czas nieoznaczony z gminnego zasobu mieszkaniowego (tzw. „lokalu komunalnego”). Trzeba jednak zastrzec, iż prawo to jest uzależnione od sytuacji majątkowej i dochodowej konkretnej osoby ubiegającej się o przyznanie takiego lokalu. Związane jest to z faktem, iż mieszkaniowy zasób gminy jest tworzony w celu realizacji zadań wynikających z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) dalej *uol*, czyli w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Jak stanowi art. 4 ust. 1 i 2 *uol* tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Podstawowym kryterium decydującym o istnieniu uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy jest istnienie po stronie danej osoby niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych – rozumianych jako potrzebę zobjektywizowaną warunkami zamieszkiwania uznanymi za kwalifikujące je do poprawy według zgodnych z ustawą kryteriów przyjętych przez radę gminy¹ – nie zaś posiadanie innego lokalu mieszkalnego. Natomiast krąg tych osób wyczerpująco określa art. 4 ust. 1 *uol*. Jak wynika z treści tego przepisu, uprawnionymi są wszyscy członkowie wspólnoty samorządowej, którzy posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i którzy spełniają jednocześnie „kryterium dochodowe”. W kręgu uprawnionych do ubiegania się o wynajem lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego są zatem również osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu, wobec których wszczęto postępowanie egzekucyjne. Przesłanka niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych ma bowiem szeroki zakres, gdyż może odnosić się m.in. do sytuacji, w której osoba ubiegająca się o najem lokalu

¹ Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21 października 2008 r., sygn. akt I OSK 598/08.

gminnego posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego obciążony wadą (wynikającą z okoliczności o charakterze prawnym bądź faktycznym) uniemożliwiająca zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych uprawnionego. Prawo to przysługuje każdemu mieszkańcowi gminy niemającemu zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, uzyskującemu zarazem niskie dochody. Przywołana ustawa nie wprowadza innych kryteriów zawarcia umowy najmu lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego, czyli obejmuje także osoby wobec których wszczęta została procedura egzekucyjna z posiadanego lokalu. Gmina zobowiązana jest także do uwzględnienia w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego, o której mowa w art. 21 ust. 3 *uol*, kryteriów wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, gdzie także mogą zostać uwzględnione potrzeby osób objętych postępowaniem egzekucyjnym. Trzeba mieć jednak na uwadze, iż rada gminy została przez ustawodawcę upoważniona do ustalenia granicznej wysokości dochodu, przekroczenie której wykluczać będzie możliwość ubiegania się o zawarcie umowy najmu z gminnego zasobu mieszkaniowego.

W świetle powyższego należy stwierdzić, iż w przypadku osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej objętych postępowaniem egzekucyjnym z nieruchomości, w przypadku jeśli spełniają kryteria, o których mowa powyżej, mogą one ubiegać się o najem lokalu na czas nieoznaczony z gminnego zasobu mieszkaniowego. Zważywszy, iż przyjęte przez gminę zasady wynajmowania lokali mają rangę aktu prawa miejscowego, to prawo do uzyskania najmu lokalu na czas nieoznaczony z gminnego zasobu mieszkaniowego przez każdego z mieszkańców spełniających ustawowe kryteria stanowi realizację zawartą w art. 32 Konstytucji RP konstytucyjnej zasady równości.² W ten sposób gmina wywiązuje się z ustawowego wymogu zapewnienia mieszkańcom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej określonych potrzeb o charakterze socjalno-bytowym.

Jednocześnie, dostrzegając potrzebę zwiększenia dostępności mieszkań komunalnych, Rząd przyjął Narodowy Program Mieszkaniowy, który określa nową politykę mieszkaniową państwa, w tym wskazuje narzędzia dotyczące rozwoju zintegrowanego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego. Jednym z mechanizmów wynikających z NPM jest nowy instrument bezwrotnego finansowego wsparcia, udzielanego na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem przeznaczonych dla osób nieaspirujących do własności mieszkaniowej z uwagi na niższe dochody i preferencje mieszkaniowe. Wsparcie to, w wysokości 20% kosztów przedsięwzięcia, będzie przeznaczane na pokrycie udziału gminy lub związku międzygminnego w kosztach tworzenia mieszkań przez innego, w tym również prywatnego inwestora. W zamian, gminie lub związkowi międzygminnemu, będzie przysługiwało określone w umowie prawo wskazywania najemców takiego mieszkania. Pozwoli to samorządom na rozbudowę gminnych zasobów mieszkaniowych, a docelowo poprzez te mechanizmy, na pomoc chociażby osobom, o których mowa w piśmie Pana Rzecznika.

Z powołaniem
Z upoważnienia
MINISTRA
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA
Kazimierz Smoliński

² Art. 32 Konstytucji RP „Wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne”.

141677/17

MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA
DEPARTAMENT MIESZKALNICTWA
00-920 Warszawa, ul. Chalubińskiego 4/6

BIURO RZECZNIKA
PRAW OBYWATELSKICH

WPL. 2017-09-14

ZAL. NR

OPŁATA POBRANA
TAXE PERÇUE - POLOGNE
Umowa z Póçtą Polską S.A.
Nr 350971/W

Ss. P.

Adam Bodner

Rzecznik Praw Obywatelskich

al. Solidarności 77

00-080 Warszawa