

MINISTERSTWO RODZINY I POLITYKI SPOŁECZNEJ
BIURO PEŁNOMOCNIKA RZĄDU DO SPRAW OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH
ul. Nowogrodzka 1/3/5, 00-513 Warszawa, tel. +48 22 461 60 00, fax +48 22 461 60 02
www.mrips.gov.pl; www.niepelnosprawni.gov.pl; e-mail: sekretariat.bon@mrips.gov.pl

Warszawa, dnia 9 lipca 2021 r.

BON-V.055.3.2021.KG

Przewodniczący
NSZZ Solidarność
Region Jeleniogórski
soljg@solidarnosc.org.pl

Szanowny Panie Przewodniczący,

W odpowiedzi na zgłoszoną przez Pana dnia 20 kwietnia 2021 roku petycję w sprawie zapewnienia dostępności architektonicznej dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób z niepełnosprawnościami w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych, w szczególności poprzez poszerzenie katalogu podmiotów zobowiązanych do zapewnienia dostępności na podstawie artykułu 3 ustawy z dnia 19 lipca 2019 roku *o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062)* o wspólnoty mieszkaniowe, uprzejmie proszę o przyjęcie następujących informacji i wyjaśnień w przedmiotowej sprawie.

Na wstępie pragnę zaznaczyć, że podmiotem właściwym w zakresie wskazanej ustawy jest Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej. Ponadto w zakresie kompetencji Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii pozostają kwestie dotyczące nowelizacji rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065). Poniższa odpowiedź na petycję uwzględnia stanowiska obu resortów, przekazane do Biura Pełnomocnika Rządu do Spraw Osób Niepełnosprawnych.

Jednym z przykładów międzysektorowych działań podejmowanych na rzecz poprawy dostępności jest realizowany od 2018 roku Program Dostępność Plus, którego celem jest ułatwienie osobom starszym, niepełnosprawnym i osobom z dziećmi poruszanie się w przestrzeni publicznej. Za Program odpowiada Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej i jest on realizowany w sposób dwuwymiarowy.

Pierwszy wymiar zakłada, że państwo w swoich działaniach będzie zawsze uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych i osób o ograniczonych możliwościach ruchowych. W celu zapewnienia wdrożenia działań mających na celu zagwarantowanie dostępności uchwalono ustawę z dnia 19 lipca 2019 r. *o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami* (dalej „ustawa o dostępności”), która weszła w życie 20 września 2019 r., za wyjątkiem niektórych przepisów, które zgodnie z art.73 tej ustawy weszły lub wejdą w życie później..

niepodległa

POLSKA
STULECIE ODZYSKANIA
NIEPODLEGŁOŚCI

Zobowiązuje ona wszystkie instytucje i podmioty publiczne do zapewnienia dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno – komunikacyjnej. Od momentu wejścia w życie ustawy wszystkie podmioty publiczne są zobligowane do **spełniania minimalnych wymagań** w zakresie ww. trzech obszarów dostępności opisanych w art. 6.

Zgodnie z ww. przepisem ustawy w zakresie dostępności architektonicznej do obowiązków podmiotu publicznego należy m.in.:

- zapewnienie wolnych od barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych budynków,
- instalacja urządzeń lub zastosowanie środków technicznych i rozwiązań architektonicznych w budynku, które umożliwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych,
- zapewnienie informacji na temat rozkładu pomieszczeń w budynku, co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy.

Ponadto w tym miejscu pragnę zaznaczyć, że zarządca budynku (spółdzielnia, wspólnota mieszkaniowa) może również ubiegać się o dofinansowanie na inwestycję w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych zapewniającą dostępność do lokali zamieszkiwanych przez osoby niepełnosprawne ze środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych w ramach programu pod nazwą. „Wyrównywanie różnic między regionami III” obszar A.

Warunkiem przystąpienia do ww. programu w tym obszarze jest udokumentowanie przez ww. adresata potrzeby realizacji działań służących zapewnieniu dostępności w wielorodzinnym budynku mieszkalnym wybudowanym i użytkowanym przed dniem 12 kwietnia 2002 r. Należy również pamiętać, że inwestycja dotycząca zapewnienia dostępności w wielorodzinnym budynku mieszkalnym musi zapewnić dostępność do co najmniej dwóch lokali, w których mieszkają osoby z niepełnosprawnością narządu ruchu o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności.

Wnioski można składać w oddziałach terenowych Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych. Szczegóły dotyczące programu dostępne są pod adresem: <https://www.pfron.org.pl/o-funduszu/programy-i-zadania-pfron/programy-i-zadania-real/program-wyrownywania-ro/program-wyrownywania-roznic-miedzy-regionami-iii-w-2019-roku/obszar-a-programu/informacja-o-sposobie-skladania-i-rozpatrywania-wnioskow-w-ramach-obszaru-a-programu-wyrownywania-roznic-miedzy-regionami-iii/>

Odnosząc się natomiast bezpośrednio do postulatu dotyczącego poszerzenia katalogu podmiotów zobowiązanych do zapewnienia dostępności architektonicznej, określonego w artykule 3 ustawy o dostępności, należy przede wszystkim podkreślić, że zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 1910, z późn. zm.), wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem prawa prywatnego i samodzielnie podejmuje decyzje odnoszące się do nieruchomości wspólnej. Budynki zarządzane przez wspólnoty mieszkaniowe stanowią prywatną własność, a zatem obowiązek utrzymania tych nieruchomości spoczywa na jej współwłaścicielach, czyli na właścicielach lokali.

Należy też wskazać, iż nie ma możliwości odgórnego zmuszenia właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową do przebudowy budynku celem zapewnienia dostępności architektonicznej budynku mieszkalnego dla osób z niepełnosprawnościami.

Każda wspólnota, czyli właściciele ją tworzący, jako podmiot prywatny może samodzielnie podjąć decyzję o dostosowaniu budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do podejmowania w zakresie dotyczącym nieruchomości wspólnej wszelkich decyzji (w formie uchwał) w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, przykładowo wymienionych w art. 22 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Zgodnie z art. 22 ust.2 tej ustawy do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Uchwały te zapadają większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej zapisanych w aktach notarialnych (art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali).

W myśl zasady wyrażonej w art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali właściciele lokali obowiązani są ponosić wszelkie wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (w tym w zakresie dostosowania budynku mieszkalnego do potrzeb osób niepełnosprawnych) proporcjonalnie do posiadanych udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej zapisanych w aktach notarialnych.

Decyzja wspólnoty o dostosowaniu budynku do potrzeb osób z niepełnosprawnościami oznacza poniesienie wydatków, do których pokrycia zobowiązani będą wszyscy właściciele lokali proporcjonalnie do posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej, niezależnie od tego, że rozwiązania te będą służyć tylko niektórym z nich.

Ponadto art. 17 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali określa odpowiedzialność za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej. Zgodnie z tym przepisem za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

Odnosząc się do samej kwestii zmiany ustawy o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez poszerzenie o wspólnoty mieszkaniowe katalogu podmiotów zobowiązanych do instalacji urządzeń lub zastosowanie środków zapewnienia dostępności architektonicznej, w szczególności technicznych i rozwiązań architektonicznych w budynku, zapewniających dostęp do wszystkich pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych, opierając się o informacje przekazane przez Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej, uprzejmie informuję, że nie są obecnie planowane zmiany ww. ustawy w zakresie nałożenia obowiązku zapewnienia dostępności budynków mieszkalnictwa wielorodzinnego. Warto w tym miejscu podkreślić, że ustawa obowiązuje dopiero od 1,5 roku i w obecnym kształcie nie określa szczegółowych rozwiązań technicznych wymaganych dla zapewnienia dostępności.

Należy w tym miejscu zaznaczyć, że elementem realizacji Programu Dostępność Plus jest prowadzony obecnie proces nowelizacji rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065), w ramach której zaproponowano szereg zmian służących zapewnieniu większej dostępności nowych inwestycji. W projekcie nowelizacji rozporządzenia przewiduje się m.in. obowiązek wyposażenia w windę budynku: użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego mającego dwie lub więcej kondygnacji oraz mieszkalnego wielorodzinnego mającego trzy lub więcej kondygnacji i inne rozwiązania ułatwiające

funkcjonowanie osobom z niepełnosprawnością wzroku, ruchu czy słuchu. Za prace nad nowelizacją rozporządzenia odpowiada Ministerstwo, Rozwoju, Pracy i Technologii.

Rząd dokłada wszelkich starań aby odpowiednio zabezpieczać kwestie związane ze zwiększeniem dostępności budynków mieszkalnictwa wielorodzinnego, dlatego też 10 czerwca br. odbyło się spotkanie Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej, Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii oraz Fundacji Integracja w ww. sprawie, w ramach którego poruszane były kwestie takie jak:

- wymogi dla pomieszczeń higieniczno-sanitarnych umożliwiających montaż dodatkowych urządzeń, w tym przewijaków dla osób dorosłych z niepełnosprawnościami;
- dostępność paneli dotykowych dźwigów osobowych.

W ramach poczynionych ustaleń, po spotkaniu MFiPR przekazało do MRPiT pismo, zawierające proponowane przez MFiPR oraz Koalicję „Przewijamy Polskę” (reprezentowaną przez Fundację Integracja), wymogi dla pomieszczeń higieniczno-sanitarnych, umożliwiających montaż dodatkowych urządzeń, w tym przewijaków dla dorosłych osób z niepełnosprawnością, a także propozycje zapisów do rozporządzenia o warunkach technicznych w zakresie paneli dotykowych umieszczanych w dźwigach osobowych. Wprowadzenie do rozporządzenia o wymogach technicznych zapisów w zakresie ww. rozwiązań w znaczący sposób przyczyni się do rozwiania problemów wskazanych w treści petycji.

Jednocześnie pragnę zaznaczyć że w ramach realizacji samego Programu Dostępność Plus podejmowane są liczne działania mające na celu poprawę dostępności infrastruktury mieszkaniowej, w tym także działania skierowane do spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych.

Pouczenie

Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy *o petycjach* sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

Z poważaniem

Agnieszka Ginel

Dyrektor

Biura Pełnomocnika Rządu
do Spraw Osób Niepełnosprawnych
/elektroniczny podpis kwalifikowalny/

Do wiadomości:

Biuro Ministra w Ministerstwie Rodziny i Polityki Społecznej: BM-II.055.21.2021.CN

niepodległa

POLSKA
STULECIE ODZYSKANIA
NIEPODLEGŁOŚCI