

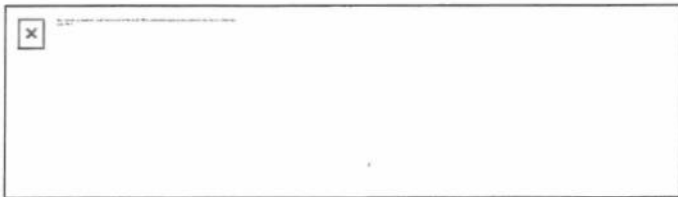
Pawelska Bożena

Od: Kancelaria MRiT
Wysłano: 03-01-2025 15:22
Do: SekretariatBM
Temat: FW: Petycja ws. Ustawy o własności lokali
Załączniki: skan_2025-01-03_14-55-05-470_0001.pdf; formularz_petycji_winda.docx

podrerenual z
Wydział Archiwum Zakładowego i Kancelarii Głównej
Biuro Administracyjne

+48 22 411 92 46, +48 538 626 841
Krzysztof.Mlynarski@mrit.gov.pl
gov.pl/rozwój-technologia

Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa



Mamy obowiązek chronić dane osobowe, które przetwarzamy. Wynika on z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE. To tzw. ogólne rozporządzenie o ochronie danych – RODO. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju i Technologii, z siedzibą w Warszawie (00-507), przy Pl. Trzech Krzyży 3/5. Może Pan/Pani napisać do administratora danych osobowych na adres kancelaria@mrit.gov.pl, a do inspektora ochrony danych – na adres iod@mrit.gov.pl. Może też Pan/Pani poznać szczegółowe zasady, na jakich w MRiT przetwarzamy Pana/Pani dane osobowe i dowiedzieć się, jakie ma Pan/Pani prawa z tym związane. Informacje te zawarliśmy w naszej [klauzuli informacyjnej](#).

From: kontakt <kontakt@kprm.gov.pl>
Sent: Friday, January 3, 2025 3:12 PM
To: Kancelaria MRiT <kancelaria.mr@mrit.gov.pl>
Cc:
Subject: FW: Petycja ws. Ustawy o własności lokali

Ta wiadomość pochodzi od nadawcy zewnętrznego

Ta wiadomość pochodzi spoza Twojej organizacji. Nie klikaj linków ani załączników, chyba że rozpoznajesz nadawcę i wiesz, że treść jest bezpieczna.

Szanowni Państwo,
zgodnie z kompetencjami przekazuję wiadomość e-mail do Ministerstwa Rozwoju i Technologii.
Z wyrazami szacunku

radca
Zespół Analiz i Wystąpień Obywatelskich
Departament Wniosków, Petycji i Skarg

Infolinia dla Obywatela: +48 222500151
e-mail: kontakt@kprm.gov.pl
gov.pl/premier



Kancelaria Prezesa
Rady Ministrów



Dbaj o środowisko! Zanim wydrukujesz,
pomyśl, czy potrzebujesz.

Please take care of the environment -
think before you print!



RODO - Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych znajduje się w Biuletynie Informacji Publicznej Kancelarii Prezesa Rady Ministrów.

Ta wiadomość jest przeznaczona do wyłącznego użytku jej adresata. Jeśli otrzymali Państwo tę wiadomość przez pomyłkę, prosimy o bezzwłoczne skontaktowanie się z nadawcą oraz jej usunięcie. Jeśli nie są Państwo adresatami tej wiadomości, to jej wykorzystanie, w szczególności poprzez rozpowszechnianie, dystrybucję, powielanie, publikację wiadomości lub zawartych w niej informacji i/lub dokumentów, jest zabronione.

From:

Sent: Friday, January 3, 2025 3:01 PM

To: kontakt <kontakt@kprm.gov.pl>

Cc:

Subject: Petycja ws. Ustawy o własności lokali

Szanowni Państwo,

W załączeniu przekazuję treść petycji z prośbą o rozważenie i ewentualne podjęcie odpowiednich działań prawnych zmierzających do zniwelowania nierówności społecznych.

Z poważaniem

Dane wnoszącego petycję	
Imię i nazwisko osoby /każdej z osób	
Nazwa podmiotu /każdego z podmiotów	
Imię i nazwisko osoby/osób reprezentującej podmiot wnoszący petycję	
Adres miejsca zamieszkania /siedziby podmiotu/każdego z podmiotów	
Adres do korespondencji podmiotu/każdego z podmiotów	
E-mail	
Dane podmiotu trzeciego, w interesie którego składana jest petycja ¹ (proszę wypełnić tylko w przypadku, gdy petycja składana jest w imieniu podmiotu trzeciego)	
Imię i nazwisko osoby /każdej z osób	
Nazwa podmiotu /każdego z podmiotów	
Adres miejsca zamieszkania /siedziby podmiotu/każdego z podmiotów	
Adres do korespondencji podmiotu/każdego z podmiotów	
E-mail	
Dane adresata petycji	
Nazwa adresata petycji	Kancelaria Prezesa Rady Ministrów

¹ Podmiot w interesie którego składana jest petycja wyraża zgodę na złożenie w jego interesie petycji w formie pisemnej albo za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Zgoda załączana jest do petycji.

Adres siedziby adresata petycji	Departament Wniosków, Petycji i Skarg Al. Ujazdowskie 1/3 00-583 Warszawa
Przedmiot petycji	

Dot., Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994 Nr 85 poz. 388), Jestem właścicielem lokalu mieszkalnego znajdującego się w osiedlu zarządzanym przez wspólnotę mieszkaniową.

Około 60% lokali posiada dostęp do windy (windy znajdują się na każdej klatce schodowej). Pozostałe lokale nie mają dostępu do windy.

Zgodnie z w.w. ustawą na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności opłaty w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę.

Powyższy przepis stoi w sprzeczności z tzw. zasadami współżycia społecznego. W wielu przypadkach w całej Polsce, mieszkańcy lokali bez dostępu do wind są zmuszeni do wnoszenia opłat bez możliwości korzystania z nieruchomości wspólnej - wind.

Nie bez znaczenie pozostaje fakt, iż mieszkańcy bez dostępu do wind, poza kosztami jej eksploatacji muszą ponosić dodatkowe koszty, którymi nie są obciążani mieszkańcy lokali z dostępem do wind.

Opierając się na własnych doświadczeniach, zmuszony byłem poniesienia kosztów: wnoszenia sprzętu agd stanowiącego elementy wyposażenia lokalu (pralka/łódówka/ tv), zwiększonych kosztów remontu lokalu w związku z koniecznością wnoszenia materiałów budowlanych, mebli itp.

Powyższe koszty należy szacować na poziomie kilku albo kilkunastu tysięcy złotych. Dodatkowo, w dalszym ciągu ponoszone były opłaty za windy.

Dodatkowych kosztów nie ponoszą, albo są one wielokrotnie mniejsze, dla lokali z dostępem do wind.

Należy zauważyć, iż nawet w orzecznictwie sądowym są różne interpretacje ustawy. Np. można spotkać się z wykładnią, która dopuszcza zróżnicowanie obciążeń właścicieli w zależności od tego, w jakim stopniu właściciele korzystają z nieruchomości wspólnej. Sąd Rejonowy w Siedlcach²⁴, wydał wyrok, utrzymany przez Sąd Apelacyjny w Lublinie²⁵, zgodnie z którym wspólnota mieszkaniowa może, w oparciu

o uchwałę, obciążać kosztami utrzymania wind tylko tych właścicieli, których lokale położone są w budynkach, gdzie windy zainstalowano (dotyczy nieruchomości wspólnej, na której usytuowano kilka budynków). W konsekwencji: właściciele lokali w budynkach, w których nie ma wind nie ponoszą kosztów ich utrzymania. Zdaniem sądu, skoro tylko część lokali posiada windy, generujące koszty utrzymania, to przesądza to o możliwości odpowiedniego zróżnicowania w uchwale wysokości zaliczki na ten cel przeznaczonej na właścicieli tych lokali korzystających z tych urządzeń. Zdaniem Sądu fakt obciążenia właścicieli lokali posiadających windy jej kosztami nie świadczy o tym, że uchwała jest niezgodna z przepisami prawa.

Należy zauważyć, iż ustawodawca przewidział podwyższenie opłat, ale jedynie dla lokali użytkowych, pomijając, bez żadnego uzasadnienia lokale mieszkalne.

Co najistotniejsze, ustawa jest niezgodna z Ustawą Zasadniczą, z art. 64 - Prawo do własności, które gwarantuje "prawo do własności...", a nie jego "obowiązkowość" i brak możliwości dobrowolnego zbycia swojej własności.

Argumentem nie bez znaczenia pozostaje również fakt, iż lokale bez dostępu do wind są znacznie tańsze niż lokale z dostępem do nich. Różnica w cenie 1 m² wynosi do 10% wartości lokalu, a więc de facto jest również kosztem, jaki muszą w ostatecznym rozrachunku zapłacić właściciele lokali z dostępem do wind. Biorąc powyższe pod uwagę, faktyczny koszt użytkowania lokalu bez dostępu do windy uwzględniając powyższe składowe, może wynosić od kilkudziesięciu do kilkuset tysięcy zł.

Poza aspektem prawnym i finansowym, jest jeszcze aspekt czysto ludzki, którego zdefiniowanie czy ujęcie w ramach prawnych nie jest możliwe. Jestem osobą niepełnosprawną w trakcie leczenia nowotworów, po ciężkiej wielomiesięcznej chemioterapii, w wyniku której został uszkodzony nerwy, a co za tym idzie miałem duże problemy z poruszaniem się. Ponadto w wyniku innych chorób musiałem przez kilka miesięcy poruszać się na wózku inwalidzkim. Również w mieszkaniu, nie byłem w stanie poruszać się inaczej. Faktycznie, przez brak dostępu do windy, byłem zamknięty w mieszkaniu, a gdy musiałem wyjść do lekarza wiązało się to z niesamowitym bólem, przy schodzeniu, czy wchodzeniu po schodach. Dodatkowo, ciężki wózek inwalidzki musiała znosić, a później wnosić na 3 piętro żona.

Reasumując powyższe Ustawa o własności lokali, jest niezgodna z Ustawą Zasadniczą, zasadami współżycia społecznego i jest dyskryminująca i ograniczająca prawa osób z niepełnosprawnością. Jednocześnie uprzywilejowuje osoby posiadające dostęp do wszystkich wind poprzez zapewnienie znacznie niższych kosztów użytkowania lokali, niż lokali bez dostępu do wind.

W związku z powyższym proszę, w ramach swoich kompetencji, przeprowadzić proces wprowadzenia zmian do wspomnianych przepisów, tak aby obywatele-osoby zamieszkujące lokale bez dostępu do wind, miały zapewnione takie same prawa i przywileje związane z równym dostępem do nieruchomości wspólnej, aby osoby niepełnosprawne i chore, które nie dość, że zmagają się z chorobami, dodatkowymi kosztami związanymi ze swoim kalectwem, czy też swoim wiekiem, nie były źródłem utrzymania dla innych osób.

Podpis/Podpisy

Załączniki:

- 1) Zgoda podmiotu trzeciego na złożenie w jego interesie petycji (w przypadku składania petycji w interesie osoby trzeciej)
- 2) Zgoda na ujawnienie na stronie internetowej podmiotu rozpatrującego petycję lub urzędu go obsługującego danych osobowych podmiotu wnoszącego petycję lub podmiotu w którego interesie składana jest petycja (w przypadku gdy składający petycję wyraża zgodę).



Warszawa, 22-01-2025 r.

**BIURO
RZECZNIKA PRAW OBYWATELSKICH**

Zespół Prawa Cywilnego

IV.7212.5.2017.AK

**Ministerstwo Rozwoju i Technologii
ePUAP**

Działając na podstawie art. 11 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. ustawy o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2024 r. poz. 1264 ze zm.), przekazuję w załączeniu wniosek Pana _____ zainicjowanie zmian w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz., 1048), do rozpoznania zgodnie z właściwością.

Uprzejmie proszę o poinformowanie Rzecznika o treści odpowiedzi udzielonej Wnioskodawcy.

Zał. 1 (wniosek z dnia 3 stycznia 2025 r.)

Z poważaniem

Naczelnik Wydziału

/-wydano i podpisano elektronicznie/

Do wiadomości:

Pan

e-mail: _____

zał. 1 (klauzula RODO)

Biuro Rzecznika Praw Obywatelskich
al. Solidarności 77
00-090 Warszawa

Tel. centr. (+48 22) 55 17 700
Infolinia obywatelska 800 676 676
biurorzecznika@brpo.gov.pl
bip.brpo.gov.pl

Wnioskodawca:

Data wysyłki: 2025-01-03 13:23:24
Imię i nazwisko:
Organizacja:
Email:

Dane adresowe:

Ulica:
Numer domu:
Numer mieszkania:
Kod pocztowy:
Miejscowość:
Pocztą:
Kraj:

Dodatkowe informacje:

661781615

Załączniki:

Brak załączników

Rejestracja:

data wpływu: 2025-01-03 13:24:28
przyjęte przez:

Treści wniosku:

Dot., Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994 Nr 85 poz. 388),

Jestem właścicielem lokalu mieszkalnego znajdującego się w osiedlu zarządzanym przez wspólnotę mieszkaniową.

Około 60% lokali posiada dostęp do windy (windy znajdują się na każdej klatce schodowej). Pozostałe lokale nie mają dostępu do windy.

Zgodnie z w.w. ustawą na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności opłaty w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę.

Powyższy przepis stoi w sprzeczności z tzw. zasadami współżycia społecznego. W wielu przypadkach w całej Polsce, mieszkańcy lokali bez dostępu do wind są zmuszeni do wnoszenia opłat bez możliwości korzystania z nieruchomości wspólnej - wind.

Nie bez znaczenie pozostaje fakt, iż mieszkańcy bez dostępu do wind, poza kosztami jej eksploatacji muszą ponosić dodatkowe koszty, którymi nie są opciążani mieszkańcy lokali z dostępem do wind.

Opierając się na własnych doświadczeniach, zmuszony byłem poniesienia kosztów: wnoszenia sprzętu AGD stanowiącego elementy wyposażenia lokalu (pralka/lodówka/ tv), zwiększonych kosztów remontu lokalu w związku z koniecznością wnoszenia materiałów budowlanych, mebli itp.

Powyższe koszty należy szacować na poziomie kilku albo kilkunastu tysięcy złotych. Dodatkowo, w dalszym ciągu ponoszone były opłaty za windy.

Dodatkowych kosztów nie ponoszą, albo są one wielokrotnie mniejsze, dla lokali z dostępem do wind.

Należy zauważyć, iż nawet w orzecznictwie sądowym są różne interpretacje ustawy. Np. można spotkać się z wykładnią, która

dopuszcza zróżnicowanie obciążeń właścicieli w zależności od tego, w jakim stopniu właściciele korzystają z nieruchomości wspólnej. Sąd

Rejonowy w Siedlcach²⁴, wydał wyrok, utrzymany przez Sąd Apelacyjny w Lublinie²⁵, zgodnie z którym wspólnota mieszkaniowa może, w oparciu

o uchwałę, obciążać kosztami utrzymania wind tylko tych właścicieli, których lokale położone są w budynkach, gdzie windy zainstalowano (dotyczy nieruchomości wspólnej, na której usytuowano kilka budynków). W konsekwencji: właściciele lokali w budynkach, w których nie ma wind nie ponoszą kosztów ich utrzymania. Zdaniem sądu, skoro tylko część tylko lokali posiada windy, generujące koszty utrzymania, to przesądza to o możliwości odpowiedniego zróżnicowania w uchwale wysokości zaliczki na ten cel przeznaczonej na właścicieli tych lokali korzystających z tych urządzeń. Zdaniem Sądu fakt obciążenia właścicieli lokali posiadających windy jej kosztami nie świadczy o tym, że uchwała jest niezgodna z przepisami prawa.

Należy zauważyć, iż ustawodawca przewidział podwyższenie opłat, ale jedynie dla lokali użytkowych, pomijając, bez żadnego uzasadnienia lokale mieszkalne.

Co najistotniejsze, ustawa jest niezgodna z Ustawą Zasadniczą, z art. 64 - Prawo do własności, które gwarantuje "prawo do własności...", a nie jego "obowiązkowość" i brak możliwości dobrowolnego zbycia swojej własności.

Argumentem nie bez znaczenia pozostaje również fakt, iż lokale bez dostępu do wind są znacznie tańsze niż lokale z dostępem do nich. Różnica w cenie 1 m² wynosi do 10% wartości lokalu, a więc de facto jest również kosztem, jaki muszą w ostatecznym rozrachunku zapłacić właściciele lokali z dostępem do wind. Biorąc powyższe pod uwagę, faktyczny koszt użytkowania lokalu bez dostępu do windy uwzględniając powyższe składowe, może wynosić od kilkudziesięci do kilkuset tysięcy zł.

Poza aspektem prawnym i finansowym, jest jeszcze aspekt czysto ludzki, którego zdefiniowanie czy ujęcie w ramach prawnych nie jest możliwe. Jestem osobą niepełnosprawną w trakcie leczenia nowotworów, po ciężkiej wielomiesięcznej chemioterapii, w wyniku której zostały uszkodzone nerwy, a co za tym idzie miałem duże problemy z poruszaniem się. Ponadto w wyniku innych chorób musiałem przez kilka miesięcy poruszać się na wózku inwalidzkim. Również w mieszkaniu, nie byłem w stanie poruszać się inaczej. Faktycznie, przez brak dostępu do windy, byłem zamknięty w mieszkaniu, a gdy musiałem wyjść do lekarza wiązało się to z niesamowitym bólem, przy schodzeniu, czy wchodzeniu po schodach, Dodatkowo, ciężki wózek inwalidzki musiała znosić, a później wnosić na 3 piętro żona.

Reasumując powyższe Ustawa o własności lokali, jest niezgodna z Ustawą Zasadniczą, zasadami współżycia społecznego i jest dyskryminująca i ograniczająca prawa osób z niepełnosprawnością.

Jednocześnie uprzywilejowuje osoby posiadające dostęp do wszystkich wind poprzez zapewnienie znacznie niższych kosztów użytkowania lokali, niż lokali bez dostępu do wind.

W związku z powyższym proszę, w ramach swoich kompetencji, przeprowadzić proces wprowadzenia zmian do wspomnianych przepisów, tak aby obywatele-osoby zamieszkujące lokale bez dostępu do wind, miały zapewnione takie same prawa i przywileje związane z równym dostępem do nieruchomości wspólnej. Aby osoby niepełnosprawne i chore, które nie dość, że zmagają się z chorobami, dodatkowymi kosztami związanymi ze swoim kalectwem, czy też swoim wiekiem, nie były źródłem utrzymania dla innych osób.

koniec treści

