

Warszawskie Stowarzyszenie Lokatorów

Adres do korespondencji: Skr. Poczтовая 70, 01-680 Warszawa

<http://www.wsl.lokatorzy.pl>

e-mail: info@lokatorzy.pl



Stanowisko Warszawskiego Stowarzyszenia Lokatorów w sprawie projektu nowelizacji ustawy o ochronie praw lokatorów oraz ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

W kwietniu br. Ministerstwo Infrastruktury na swojej stronie internetowej opublikowało „Projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie ustawy o dodatkach mieszkaniowych”. Projekt Ministerstwa został 15 kwietnia skierowany do konsultacji międzyresortowych. Jest on propozycją reformy zarządzania zasobem komunalnym przez gminy, zakładającą wprowadzenie restrykcyjnych zasad dostępu do publicznego zasobu mieszkaniowego i daleko idącą liberalizację postępowania eksmisyjnego. Z tych powodów, Warszawskie Stowarzyszenie Lokatorów sprzeciwia się projektowi ministerstwa oraz postuluje gruntowną reorientację polskiej polityki mieszkaniowej.

Punktem wyjścia do proponowanych zmian jest analiza obecnej kondycji polskiego publicznego sektora mieszkaniowego, która uwarunkowana jest dwoma podstawowymi czynnikami: dużym zapotrzebowaniem na lokale komunalne oraz postępującym zanikiem gminnego zasobu mieszkaniowego. Analiza stanowiąca podstawę do projektowanych zmian wskazuje, że w latach 2001-2008 wybudowano jedynie 22 tys. lokali komunalnych, podczas gdy w tym samym czasie sprywatyzowano lub zwrócono prywatnym właścicielom ok. 400 tys. mieszkań¹. Oznacza to ubytek co najmniej 378 tys. lokali (choć dane te nie biorą pod uwagę wyburzania budynków komunalnych przeznaczonych do rozbiórki). Co więcej, w 2008 r. liczba oczekujących na przydział gminnego lokalu mieszkalnego wynosiła 125 tys. osób, z czego 75 tys. oczekiwało na lokale socjalne. Sama skala zapotrzebowania na mieszkania komunalne w 2008 r. jest więc pięciokrotnie większa niż liczba mieszkań budowanych przez gminy w przeciągu ośmiu lat.

¹ Dane Głównego Urzędu Statystycznego oraz Instytutu Rozwoju Miast cytowane za „Projektem założeń projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie ustawy o dodatkach mieszkaniowych”;

Wychodząc z powyższych założeń, Ministerstwo nie postuluje jednak zwiększenia dynamiki budownictwa w sektorze mieszkań komunalnych, ani nie proponuje wsparcia budownictwa komunalnego z budżetu państwa. Jedynym rozwiązaniem zawartym w „Projekcie” jest zaostrzenie zasad najmu lokali komunalnych, mające doprowadzić do „poprawy gospodarowania [przez gminy] posiadany zasobem mieszkaniowym, większej rotacji lokatorów i zmniejszenia kolejek osób oczekujących na mieszkania komunalne”². W istocie, chodzi o nadanie gminom większych uprawnień kontrolnych i nadzorczych względem lokatorów korzystających z ich zasobów mieszkaniowych oraz o ograniczenie liczby osób, które korzystają lub są potencjalnie uprawnione do korzystania z lokali komunalnych. Służąc temu mają następujące zmiany prawne:

1. Umożliwienie gminom zawierania umów najmu na czas określony,
2. Urynkowanie czynszów w lokalach komunalnych (wprowadzenie zasady, że stawka bazowa czynszu w publicznym zasobie mieszkaniowym powinna pokrywać co najmniej koszty utrzymania nieruchomości),
3. Zniesienie katalogu osób, w stosunku do których sąd jest zobowiązany do przyznania lokalu socjalnego w postępowaniu eksmisyjnym (oddanie do wyłącznej właściwości sądu orzekania o uprawnieniach do otrzymania lokalu socjalnego),
4. Zniesienie „dziedziczenia najmu” w zasobie komunalnym (wprowadzenie weryfikacji dochodu przed zawarcie umowy najmu z członkami rodziny, którzy pozostają w lokalu po śmierci głównego najemcy).

W praktyce, powyższe mechanizmy mają trzy cele: rozszerzenie zastosowania mechanizmów weryfikacji dochodowej, urynkowanie czynszów w zasobie komunalnym oraz ograniczenia prawa do ochrony przed eksmisją. **Ministerstwo zakłada więc, że podstawową przyczyną niedoboru lokali komunalnych jest korzystanie z istniejących zasobów gminnych przez osoby do tego nie uprawnione** (osiągające dochody pozwalające im wynająć mieszkanie na wolnym rynku). **Założenie to nie jest jednak poparte żadnymi wiarygodnymi danymi na temat struktury dochodowej najemców lokali komunalnych** – ministerstwo *a priori* zakłada, że skoro występuje deficyt mieszkań komunalnych, to jego główną przyczyną są „nadużycia” spowodowane obowiązującymi przepisami regulującymi najem lokali komunalnych oraz zasadami przyznawania lokali socjalnych w postępowaniu eksmisyjnym. Tymczasem, dostępne dane na temat zaległości w opłatach czynszowych w poszczególnych typach zasobu mieszkaniowego pokazują, że odsetek osób zalegających z opłatami za czynsz zamieszkujących w zasobie gminnym (40,5 % w 2007 r.) jest znacząco wyższy niż w zasobach spółdzielczych (27,5%), zakładów pracy (27,5%), osób fizycznych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (12,6%) oraz pozostałych podmiotów (25,1%)³. Jedynie w zasobach stanowiących własność Skarbu Państwa odsetek lokatorów z zaległościami

² Ibid ss. 1-2

³ Gospodarka mieszkaniowa w 2007 r., Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2008, s. 27

czynszowymi w 2007 r. był wyższy (40,7%)⁴. Co więcej, dane Głównego Urzędu Statystycznego wskazują także, że postępowania eksmisyjne najczęściej dotyczą lokatorów komunalnych, a ich głównym powodem są zaległości czynszowe: w 2007 r. 62% z 17 tys. toczących się postępowań eksmisyjnych dotyczyło lokatorów z zasobów komunalnych, a w przypadku 87,3% tych postępowań ich przyczyną były zaległości czynszowe⁵. **Z dostępnych danych w żaden sposób nie można więc wyciągnąć wniosku, że podstawowym problemem gmin są lokatorzy, którzy zajmują mieszkania komunalne choć stać ich na najem rynkowy. Dane o zadłużeniu i eksmisjach mogą natomiast świadczyć o bardzo złej sytuacji materialnej lokatorów z zasobu komunalnego. W tym kontekście, zaostżanie zasad korzystania z lokali komunalnych w żaden sposób nie przyczyni się do poprawy sytuacji mieszkaniowej. Proponowane przez Ministerstwo Infrastruktury zmiany prawne w zakresie zasad najmu lokali komunalnych, mechanizmów ustalania czynszu oraz ochrony przed eksmisjami przyczynią się natomiast do zwiększenia liczby osób zagrożonych bezdomnością lub przymusowym przesiedleniem (eksmisją) do lokali substandardowych.**

Weryfikacja dochodów

Pojawiająca się w projekcie założeń idea możliwości weryfikowania czy w mieszkaniach komunalnych nie zamieszkują osoby zamożne sama w sobie jest słuszna: mieszkania komunalne powinny bowiem być wynajmowane tym osobom, które nie są w stanie wynająć lub kupić mieszkania na wolnym rynku. Problematyczne są jednak przyjęte mechanizmy, które zakładają, że osoba przekraczająca kryterium dochodowe automatycznie powinna utracić prawo do najmu lokalu komunalnego. Takie założenie zupełnie abstrahuje od problemu obowiązujących kryteriów dochodowych uprawniających do najmu lokalu komunalnego oraz sytuacji na rynku mieszkaniowym.

Ustalanie kryterium dochodowego uprawniającego do najmu lokalu komunalnego, zarówno wg. obowiązujących przepisów, jak i w myśl „Projektu założeń projektu ustawy” jest zadaniem gmin. W większości miast kryteria te są ustawione na niskim poziomie, co powoduje, że prawo do najmu lokalu komunalnego mają jedynie osoby otrzymujące bardzo niskie dochody. W Warszawie, prawo do lokali komunalnych przysługuje tylko osobom najbiedniejszym i wyklucza nawet ludzi zarabiających znacznie poniżej średniej krajowej (por. Tabela 1).

⁴ Ibid.

⁵ Ibid. s. 28

Tabela 1. Wysokość kryteriów dochodowych dla różnych typów gospodarstw domowych w Warszawie (2009 r.)

Wielkość gospodarstwa domowego	Wysokość kryterium dochodowego na osobę
Wieloosobowe	1080,16/osobę
Jednoosobowe	1404,2
Wieloosobowe – lokal zreprivatyzowany	1404,20/osobę
Jednoosobowe – lokal zreprivatyzowany	1930,79
Wieloosobowe – emeryckie	1728,26/osobę
Jednoosobowe – emeryckie	2376,35

Źródło: obliczenia własne WSL

Obowiązujące kryteria dochodowe powodują, że istnieje liczna grupa osób, którym nie przysługuje prawo wynajęcia lokalu komunalnego (z powodu zbyt wysokich dochodów), a jednocześnie nie są one w stanie wynająć bądź kupić mieszkania na rynku. Analiza przeprowadzona przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych wskazuje, że „możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w drodze zakupu mieszkania na rynku mają tylko gospodarstwa [domowe] o dochodach wyższych od przeciętnych (lokujące się od VIII grupy decylowej wzwyż w rozkładzie osób według wysokości dochodu)”⁶. Oznacza to, że zakup mieszkania (przy założeniu skorzystania z kredytu bankowego) jest rozwiązaniem problemów mieszkaniowych dla ok. 30% osób otrzymujących najwyższe dochody.

W tej sytuacji, wprowadzenie okresowej weryfikacji dochodowej poprzez zawieranie umów najmu na czas określony oraz wyłączenie lokatorów komunalnych z przepisów Kodeksu cywilnego umożliwiających małżonkom, dzieciom i osobom faktycznie pozostającym we wspólnym pożyciu z głównym najemcą lokalu automatyczne wstąpienie w stosunek najmu po śmierci najemcy spowoduje, że zwiększy się liczba osób, które utracą prawo do lokalu komunalnego i będą zmuszone do poszukiwania mieszkania na wynajem na rynku. W wielu wypadkach, dochody tych osób nie będą jednak wystarczające aby zrealizować potrzeby mieszkaniowe w ten sposób, co ostatecznie skutkować będzie albo koniecznością zamieszkania z bliższą lub dalszą rodziną (czyli zwiększeniem skali przeludnienia) albo bezdomnością.

⁶ Hanka Zaniewska (red.), Bieda mieszkaniowa i wykluczenie. Analiza zjawiska i polityki, Instytut Pracy i Spraw Socjalnych, Warszawa 2007, s. 113

Wprowadzenie zmian proponowanych przez ministerstwo skutkować będzie pewnym przyrostem ilości lokali komunalnych do dyspozycji gmin, które zostaną przydzielone osobom oczekującym obecnie w kolejce do najmu. Jednak w żaden sposób nie rozwiąże to problemu zbyt małej, w stosunku do potrzeb, liczby lokali komunalnych – trudno bowiem zakładać, że gminy pozyskają w ten sposób w krótkim okresie czasu ponad 100 tys. mieszkań.

W opinii Warszawskiego Stowarzyszenia Lokatorów, okresowa weryfikacja dochodów lokatorów mieszkań komunalnych ma sens jedynie w sytuacji, gdy kryteria dochodowe zostaną ustalone na poziomie gwarantującym mieszkanie komunalne wszystkim osobom, które nie są w stanie wynająć lub nabyć mieszkania na wolnym rynku oraz gdy rozmiary publicznego zasobu mieszkaniowego będą adekwatne do tak zdefiniowanych potrzeb społecznych.

Liberalizacja przepisów o eksmisjach

Zaniepokojenie WSL budzi również proponowana zmiana dotycząca przyznawania w postępowaniu eksmisyjnym prawa do lokali socjalnych. Obecnie, zgodnie z art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, sąd w postępowaniu eksmisyjnym ma obowiązek przyznać lokal socjalny kobietom w ciąży, niepełnosprawnym osobom małoletnim, osobom obłożnie chorym, emerytom i rencistom spełniającym kryteria uzyskania świadczeń z pomocy społecznej, osobom posiadającym status bezrobotnego oraz osobom spełniającym przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały. Tak zdefiniowane prawo do lokalu socjalnego obowiązuje w stosunku do lokatorów z zasobów komunalnych, spółdzielczych, TBS oraz wynajmujących lokal w zasobach prywatnych, o ile umowa najmu została zawarta przed 1 stycznia 2005 r. Według propozycji Ministerstwa Infrastruktury uprawnienie to ma zostać zniesione, a o prawie do lokalu socjalnego każdorazowo powinien decydować sąd, opierając się jedynie na wysokości dochodów osoby(osób) eksmitowanej. Wejście w życie założeń ministerialnego projektu oznacza, że sąd w postępowaniu eksmisyjnym kierowałby się jedynie „sytuacją materialną najemcy”. W praktyce postępowań eksmisyjnych może to doprowadzić do częstszego orzekania eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego w stosunku do osób, które nie są w stanie w inny sposób zrealizować swoich potrzeb mieszkaniowych. Praktyka sądów jest w tym zakresie bardzo różna – w sprawach monitorowanych przez Warszawskie Stowarzyszenie Lokatorów wielokrotnie zasądzano wyroki eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego w stosunku do osób, które w żadnym wypadku nie były w stanie wynająć mieszkania na rynku.

Konsekwencją zmiany będzie więc wzrost liczby eksmisji do tzw. „pomieszczeń tymczasowych” – czyli udostępnianych na krótki okres czasu pomieszczeń, z których następnie można dokonać eksmisji na bruk. W myśl projektu Ministerstwa, instytucja pomieszczenia tymczasowego ma „zapobiegać bezdomności”. Jednakże, w praktyce jest to często jedynie „rozłożenie eksmisji na bruk na raty”, ponieważ eksmitowana osoba po krótkotrwałym pobycie w pomieszczeniu tymczasowym jest następnie wyrzucana na bruk ponieważ nie chronią już jej przepisy o ustawie o ochronie praw lokatorów. Co więcej, przepisy o pomieszczeniach tymczasowych zostały uznane za niezgodne z ustawą zasadniczą

przez Trybunał Konstytucyjny w dniu 4 listopada 2010 r. W myśl wyroku, ich nieprecyzyjność jest niezgodna z Konstytucją RP. Parlament został jednocześnie zobowiązany do zmiany w/w przepisów do 5 listopada 2011 r. Oznacza to, że instytucja pomieszczenia tymczasowego nie może być uznawana za skuteczną ochronę przed bezdomnością.

W opinii Warszawskiego Stowarzyszenia Lokatorów, ochrona przed eksmisją na bruk powinna zostać rozszerzona, tak, aby zagwarantować osobom eksmitowanym realną ochronę przed bezdomnością. Wymaga to znacznego poszerzenia katalogu osób uprawnionych do uzyskania lokalu socjalnego (lub też komunalnego), czyli działań dokładnie przeciwnych niż te, które proponuje Ministerstwo Infrastruktury.

Urynkowanie czynszów w zasobach komunalnych

Zaniepokojenie WSL budzi również zapis mówiący o konieczności finansowania kosztów utrzymania komunalnego zasobu mieszkaniowego z opłat zamieszkujących w nim osób. Oznacza to drastyczne podwyżki i komercjalizację tego zasobu sprzeczną z jego ideą. Zgodnie z ustawowymi założeniami, zasób komunalny służy osobom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej, w związku z czym powinien być częściowo finansowany przez samorząd.. Dane o zadłużeniu lokatorów mieszkań komunalnych, cytowane na początku niniejszego stanowiska świadczą natomiast wyraźnie o zbyt wysokim poziomie czynszów w stosunku do dochodów. W tej sytuacji podwyżki czynszów doprowadzą jedynie do dalszego narastania zadłużenia czynszowego i większej liczby postępowań eksmisyjnych, co doprowadzi do pogłębienia problemów społecznych związanych z mieszkalnictwem.

W opinii WSL, mieszkalnictwo komunalne, podobnie jak edukacja czy kultura, to dziedzina działań samorządu, która musi być w pewien sposób dotowana i nie można oczekiwać aby była w pełni samowystarczalna (utrzymywana w całości z bezpośrednich opłat za korzystanie z niej).

Podsumowanie i rekomendacje

W obecnej sytuacji społeczno-ekonomicznej, propozycje Ministerstwa prowadzą do pogłębienia problemów społecznych związanych z deficytem mieszkań komunalnych i systematycznym zanikiem tego zasobu. Nie rozwiązują one głównego problemu, jakim jest niewystarczająca liczba mieszkań a jedynie ograniczają liczbę osób potencjalnie uprawnionych do najmu mieszkania z zasobu komunalnego. W związku z powyższym, wzywamy środowiska lokatorskie do protestu przeciwko proponowanym zmianom, a Ministerstwo do odrzucenia ich w całości i rozpoczęcia prac nad nowym, prospołecznym projektem nowelizacji ustawy o ochronie praw lokatorów.

Rozwiązaniem problemu deficytu mieszkań komunalnych nie jest zaostżenie kryteriów dostępu do nich czy podnoszenie opłat, ale prowadzone na szeroką skalę programy budownictwa komunalnego. W chwili obecnej, priorytetem jest zwiększenie liczby mieszkań oraz zapewnienie prawa do wynajęcia mieszkania komunalnego wszystkim osobom, które nie

są w stanie wynająć lub nabyć mieszkania na wolnym rynku. Postulat ten znajduje potwierdzenie w wynikach kontroli realizacji przez gminy zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przeprowadzonej przez Najwyższą Izbę Kontroli. Zgodnie z informacją pokontrolną NIK:

„Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia tworzenie przez gminy warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnot samorządowych w zakresie utrzymania i powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy.

Gminy wykazywały bardzo słabe zaangażowanie w przygotowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe, a działania dla usprawnienia procesu rozpoczęcia i realizacji inwestycji mieszkaniowych były niewystarczające.

Nie nastąpił istotny wzrost powierzchni gmin objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, co nie sprzyja zwiększeniu tempa inwestycji mieszkaniowych.

Brak strategii rozwoju mieszkalnictwa spowodował, że gminy w ograniczonym zakresie realizowały przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane dotyczące budownictwa mieszkaniowego, co skutkuje wysokim poziomem niezaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnot samorządowych.

Nie opracowano wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy bądź opracowane programy nie zawierały podstawowych założeń dotyczących sposobu i zasad zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Nieefektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy, w tym nieracjonalne gospodarowanie, m.in. przez systematyczne zmniejszanie zasobu mieszkaniowego, powoduje pogarszanie sytuacji mieszkaniowej społeczności lokalnych.

Gminy nie sprawowały kontroli nad zarządcami mieszkaniowego zasobu, co powodowało nierzetelne wykonywanie uprawnień i obowiązków związanych z zarządzaniem zasobami.

Kolejni ministrowie właściwi do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej nie doprowadzili do opracowania i wdrożenia długookresowego programu rozwoju budownictwa mieszkaniowego.”⁷

Podobne wnioski zawarte zostały w wystąpieniu Rzecznika Praw Obywatelskich do Prezesa Rady Ministrów z dnia 8 marca 2010 r.:

„W szczególności należy podkreślić, że choć obowiązująca ustawa o ochronie praw lokatorów nakłada na gminy określone obowiązki w zakresie zaspokojenia potrzeb

⁷ Najwyższa Izba Kontroli, Informacja o wynikach kontroli realizacji przez gminy zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, Warszawa, kwiecień 2008 r. Cytat za: „Ubóstwo i wykluczenie społeczne w Polsce. Raport Krajowy Polskiej Koalicji Social Watch i Polskiego Komitetu European Anti-Poverty Network, Kampania Przeciwko Homofobii, 2011, ss.122-123

mieszkaniowych najuboższych mieszkańców, to jednocześnie nie przewiduje żadnych sankcji, na wypadek nierealizowania przez gminy tego zadania. Ustawa ta nie wyposaża żadnego organu w odpowiednie instrumenty, które mogłyby niejako spowodować przymuszenie gminy do określonego zachowania.”⁸

Polska polityka mieszkaniowa wymaga więc gruntownych zmian, idących w kierunku przeciwnym do propozycji Ministerstwa. W opinii WSL, reorientacja polityki mieszkaniowej powinna zostać oparta na rekomendacjach przedstawionych w Raporcie krajowym Polskiej Koalicji Social Watch i Polskiego Komitetu European Anti-Poverty Network pt. „Ubóstwo i wykluczenie społeczne w Polsce”. Co ważne, w raporcie tym znalazł się postulat umożliwienia gminom zawierania umów najmu na czas określony (który został także sformułowany przez Rzecznika Praw Obywatelskich w cytowanym wystąpieniu do Prezesa Rady Ministrów z dnia 8 marca 2010 r.), jednakże był on tylko jednym z szesnastu punktów rekomendacji w zakresie poprawy polskiej polityki mieszkaniowej. Jego wprowadzenie bez realizacji pozostałych rekomendacji wydaje się więc próbą reformowania polityki mieszkaniowej podjętą bez dokładnej analizy wszystkich aspektów występujących w Polsce problemów mieszkaniowych.

Poniżej cytujemy wybrane rekomendacje z dokumentu, które w naszej opinii zasługują na szczególną uwagę⁹:

1. Przygotowanie i wdrożenie strategii obejmującej rozwój mieszkalnictwa społecznego, która powinna zostać przygotowana i implementowana przez Ministerstwo Infrastruktury i inne ministerstwa odpowiedzialne za politykę społeczną m.in. Ministerstwo Pracy i Polityki Społecznej. Strategia taka powinna zdefiniować cele i zadania związane z rozwojem budownictwa społecznego oraz harmonogram realizacji zadań, a także wyznaczać instytucje odpowiedzialne za realizację. Niezbędne jest ujednoczenie terminologii, stworzenie i wdrożenie definicji m.in. mieszkalnictwa społecznego oraz stworzenie długofalowej strategii jego rozwoju w Polsce, obejmującej także regulacje związane z tworzeniem mieszkań społecznych i naprawą sytuacji mieszkaniowej.
2. Inicjowanie i wspieranie współpracy międzysektorowej i międzywydziałowej w zakresie tworzenia mieszkań społecznych; gminy samodzielnie nie są w stanie rozwiązać problemów mieszkaniowych, stąd w tym zakresie powinna zaistnieć szeroka współpraca międzysektorowa i międzyresortowa.

⁸ Rzecznik Praw Obywatelskich – Janusz Kochanowski – wystąpienie do Prezesa Rady Ministrów Donalda Tuska w sprawie polityki mieszkaniowej, Warszawa, 8 marca 2010 r. cytata za: Cytat za: „Ubóstwo i wykluczenie społeczne w Polsce. Raport Krajowy Polskiej Koalicji Social Watch i Polskiego Komitetu European Anti-Poverty Network, op. cit. s. 123

⁹ Ubóstwo i wykluczenie społeczne w Polsce. Raport Krajowy Polskiej Koalicji Social Watch i Polskiego Komitetu European Anti-Poverty Network, Kampania Przeciwko Homofobii, 2011, ss. 126-127

3. Możliwie jak najszybsze przygotowanie wszystkich koniecznych zmian legislacyjnych, organizacyjnych, programowych oraz finansowych, aby możliwe było w całości wprowadzenie nowatorskich rozwiązań oraz wykorzystanie potencjalnie jak największej ilości środków na cele związane z mieszkalnictwem dla zmarginalizowanych społeczności w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego. [...]

[...]

5. Zwiększenie liczby budowanych mieszkań komunalnych, spółdzielczych oraz prywatnych na wynajem (zgodnie z sugestiami Habitat for Humanity); zwiększanie nakładów inwestycyjnych na tanie i dostępne mieszkalnictwo (społeczne, na wynajem).

[...]

8. Uspójnienie i uporządkowanie istniejących zapisów prawnych, tak by w sposób jasny i przejrzysty definiować role i odpowiedzialność poszczególnych organów administracji publicznej w zakresie mieszkalnictwa dla mieszkańców samorządów. Wprowadzenie sankcji za nierealizowanie obowiązków nałożonych na poszczególne instytucje.
9. Inwestowanie w remonty i adaptacje zniszczonej substancji mieszkaniowej – system wspierania gmin, spółdzielni, właścicieli mieszkań i wspólnot mieszkaniowych; stworzenie Funduszu Krajowego przeznaczonego na podnoszenie jakości i standardu mieszkań publicznych i społecznych.
10. Włączenie sektora prywatnego (deweloperów) w tworzenie mieszkań społecznych, np. w zamian za preferencje budowlane w każdym powstającym budynku mieszkaniowym znajduje się jedno mieszkanie społeczne; w kraju brakuje społecznej odpowiedzialności za tworzenie mieszkań dla najuboższych, w wielu krajach europejskich istnieje obowiązek inwestowania przez prywatnych deweloperów w mieszkania społeczne.
11. Włączenie TBS w proces tworzenia mieszkań prawdziwie społecznych – także jako konieczność oddawania mieszkań społecznych bez wkładu partycypacyjnego (lub minimalnego wkładu) ze strony mieszkańców.
12. Zabronienie tworzenia gett socjalnych oraz stworzenie dokładnych wytycznych dla funkcjonowania mieszkań socjalnych; należy stworzyć społeczne standardy funkcjonowania mieszkań komunalnych, socjalnych i społecznych.
13. Zmniejszenie skali prywatyzacji mieszkań oraz inna redystrybucja zysków uzyskanych z ich sprzedaży; należy dążyć do zwiększenia odsetka mieszkań społecznych.

[...]

16. Ratyfikowanie Zrewidowanej Europejskiej Karty Praw Społecznych wraz z protokołem skargowym – zapisy w tym dokumencie mówią o tym, że prawo do mieszkania jest jednym z niezbywalnych praw człowieka, dałoby to silny instrument nacisku w kierunku poprawy polityki mieszkaniowej, umożliwiając m.in. polskim obywatelom egzekwowanie prawa do mieszkania.