



## **BROŃMY RAZEM NASZYCH MIESZKAŃ**

Warszawa, 19 listopada 2017 r.

**Komitet Obrony Praw Lokatorów**  
e-mail: obronalokatorow@gmail.com

### **Opinia Komitetu Obrony Praw Lokatorów na temat Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2018-2022 oraz Zasad Polityki Czynnoscowej**

**Komitet Obrony Praw Lokatorów ocenia negatywnie tendencje panujace w polityce mieszkaniowej m. st. Warszawy.** Przez politykę mieszkaniową rozumiemy nie tylko Program, ale również Uchwały o zasadach najmu lokali, politykę czynszową i codzienną praktykę urzędów Gminy. Całokształt polityki mieszkaniowej Miasta prowadzi faktycznie do wypędzenia ludzi z zasobów miejskich, do wzrostu niepewności mieszkaniowej oraz do wpędzania mieszkańców w spiralę zadłużenia. Razem z naszymi komentarzami odnoszącymi się do konkretnych punktów Programu i Nowych Zasad Polityki Czynnoscowej, przedstawiamy dodatkowe informacje o problemach warszawskiego mieszkalnictwa. W osobnym dokumencie nakreśliłyśmy informacje o priorytetach, które naszym zdaniem są niezbędne do polepszenia sytuacji.

Szczególnie chcemy zwrócić uwagę na bardzo niekorzystne dla lokatorów zasady ustalania wysokości czynszu. W 2010 roku dowiedzieliśmy się od urzędników Miasta, że połowa zadłużenia lokatorów zasobów miejskich w Warszawie wynikała ze stosowania czynszu na poziomie 3% stawki odtworzeniowej. W ten oto sposób, błędna polityka mieszkaniowa Miasta wytworzyła znaczną część zadłużenia Warszawiaków. Prawdopodobnie było to też jedną z przyczyn wzrostu zapotrzebowania na lokale socjalne.

Analizując dokumenty przedstawione w projekcie (nieznanego autorstwa) z przykrością widzimy, że Miasto nie zamierza zrezygnować z tej fatalnej w skutkach polityki.

#### **Komentarze do Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2018-2022**

**1.1 Wielkość zasobu.** Nie ma informacji o tym, ile mieszkań jest obecnie wyłączonych z eksploatacji (z powodu roszczeń, złego stanu technicznego i innych przyczyn).

**1.2 Informacja o liczbie osób oczekujących na najem** jest zaniżona, gdyż Gmina celowo odmawia umieszczenia na listach oczekujących osób kwalifikujących się pod względem dochodów, ponadto mamy do czynienia z systematycznymi wyrokami eksmisyjnymi bez prawa do lokalu socjalnego w każdym wyroku zaocznym i ciągłego występowania Dzielnic w roli interwenientów ubocznych z wnioskiem o nieprzyznawanie przez Sąd prawa do lokalu socjalnego. Faktyczna liczba osób, które powinny kwalifikować się do najmu mieszkań komunalnych i socjalnych jest znacznie większa. To rezultat polityki poprawiania statystyk i braku chęci rzeczywistego rozwiązania problemów mieszkaniowych.

**1.3.4 Wykres 24.** Pomiędzy 2017 a 2022 r., Miasto przewiduje wzrost mieszkaniowych zasobów o 589 mieszkań – o wiele za mało. Oprócz tego, mieszkań socjalnych przybędzie 2600. (Miasto prawidłowo ocenia, że mieszkania socjalne będą coraz bardziej potrzebne, ale to także pokazuje, jak rośnie ubóstwo.) Jeśli zasób mieszkań socjalnych wzrośnie o 2600 sztuk, to znaczy, że pozostałe kategorie mieszkań zmniejszą się o 2011 lokali. Stanie się tak pomimo budowy prawie 600 nowych lokali komunalnych, przewidywanej w punkcie 3.1.1.

Nie wiadomo, ile stracimy mieszkań komunalnych ponieważ nie są one pokazane jako odrębna kategoria. Jeśli przywiduje się wzrost innych typów mieszkań, liczba mieszkań komunalnych może się zmniejszyć o ponad 2000 sztuk. Uważamy, że zamiast tego liczba mieszkań komunalnych powinna wzrosnąć, a Miasto powinno podjąć kroki, aby mniej ludzi trafiało do lokali socjalnych. To żaden sukces polityki mieszkaniowej, jeśli coraz więcej osób trafia do substandardowych mieszkań socjalnych, zwłaszcza na długi czas.

Z dostępnych informacji wynika, że część lokali socjalnych będzie pochodziła z przekształcania innych lokali, w tym komunalnych. Naszym zdaniem, jeśli zasoby komunalne będą uszczuplane w ten sposób, trzeba intensywnie przystąpić do budowy nowych osiedli komunalnych.

**2.2** Domagamy się, aby zagrożenia dla życia mieszkańców były eliminowane natychmiast. Nadal brak zabezpieczeń przeciwpożarowych w starych budynkach, brak gaśnic i bezpiecznych dróg ewakuacyjnych. Ten problem należy potraktować priorytetowo, przed innymi kwestiami.

Jesteśmy też zdania, że budynki powinny być dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, kiedy to jest możliwe, ale windy powinny być instalowane na zewnątrz budynków, tak aby uniknąć utraty mieszkań przez instalację szypów wind wewnątrz budynków. Nowe budynki zawsze powinny być dostosowane do potrzeb. W obecnej sytuacji, osoby niepełnosprawne powinny mieć priorytet w otrzymywaniu nowych mieszkań. Niestety w niektórych przypadkach (np. ul. Jagiellońska) lokatorzy, w tym wysiedleni z ul. Markowskiej, otrzymali takie mieszkania, gdy niepełnosprawni oczekiwali i nadal czekają.

**Wykres 46.** Wydatki na dokumentację wydają się zawyżone względem cen rynkowych, co może wskazywać na korupcję przy podpisywaniu umów na prace techniczne i dokumentacyjne.

### **Docelowy standard lokali mieszkalnych w zasobie (str. 1)**

Popieramy ustalenie co najmniej takiego samego standardu w każdym zasobie, zarówno w lokalach komunalnych, jak i socjalnych. Mieszkania socjalne są traktowane tak, jak wcześniej traktowano mieszkania komunalne. Wzrost poziomu ubóstwa wypycha coraz więcej osób do zasobu socjalnego na coraz dłuższe okresy. W związku z tym, nie powinno być mowy o obniżonym standardzie w takich zasobach. Polityka społeczna w Polsce, oparta na neoliberalnych dogmatach, spowodowała, że ubóstwo wciąż rośnie w najbogatszym mieście w Polsce. Nie akceptujemy wypychania coraz większej liczby ludzi do gett i niepełnowartościowych mieszkań. Domagamy się minimalnego standardu na godnym poziomie dla wszystkich.

Domagamy się też zmian w kryterium metrażowym. Obecnie sytuacja, w której 3 osoby gnieźdzą się w 18 metrowej kawalerce nie jest traktowana jako zbyt „zagęszczenie” dla lokatorów komunalnych, a 5 metrów na osobę jest uznawane za wystarczające w lokalach komunalnych. Żądamy gwarancji osobnego pokoju dla dzieci i osób niepełnosprawnych.

Program nie zawiera żadnych informacji na temat tego, kiedy można oczekiwać wprowadzenia takich standardów. Czy musimy czekać aż do XXII wieku, aby każde mieszkanie w Warszawie

miało toaletę? Proponujemy rezygnację z drugorzędnych wydatków w budżecie Miasta, aby znaleźć więcej pieniędzy na koniecznie remonty.

**3.1.1** Miasto przewiduje, że 602 nowych mieszkań komunalnych realizowanych w ramach ostatniego programu będzie dostępnych do 2020 roku. Pomimo to, nadal będzie występować deficyt mieszkań komunalnych w zasobach Miasta.

Wszystkie inwestycje są na peryferiach: w Ursusie, Wawrze, w Wesolej. Likwidacja mieszkań komunalnych w centrum miasta i wypychanie mieszkańców na peryferie nie ma żadnego sensu. Oprócz tego warto zauważyć, że inwestycja najbliższa Centrum, czyli na Targówku, będzie liczyć 156 mieszkań. W każdym z budynków w Wesolej znajduje się tylko 12 mieszkań. Nie mamy nic przeciwko kameralnemu budownictwu, ale nie za bardzo wiadomo, dlaczego Miasto decyduje się na takie projekty w momencie, gdy brakuje mieszkań.

**3.3** Termin „miejskie mieszkania” uważamy za próbę rozmycia różnicy między mieszkalnictwem komunalnym i socjalnym, prowadzonym na zasadach niekomercyjnych, a budownictwem na zasadach komercyjnych z udziałem Miasta.

Nie jesteśmy przeciwni rozwojowi segmentów C i D, ale uważamy, że obowiązek zapewnienia dachu nad głową powinien w pierwszym szeregu zaspokajać potrzeby wszystkich, których nie stać na wynajem na rynku komercyjnym. Chcemy, aby rozwój segmentu A i B był priorytetem dla Miasta, dopóki nie zostaną zaspokojone realne potrzeby mieszkaniowe (a nie fikcyjne wskaźniki uzyskane przez śrubowanie kryteriów, wadliwą politykę społeczną i celowe nieumieszczenie oczekujących na listach).

Dodajmy, że jesteśmy przeciwni marnotrawstwu pieniędzy i czasu na fikcyjny proces „konsultacji społecznych” jak Miasto 2030, gdzie przedstawiciele Miasta, albo kłamali albo nie chcieli mówić o konkretach, takich jak liczba Mieszkań. Prosimy o mniej takich PR-owych spektakli politycznych, mniej pozorowanych konsultacji, a więcej nakładów na mieszkalnictwo.

W naszej opinii dotyczącej programu Mieszkania 2030, zwróciliśmy uwagę na fakt, że nie wykonano żadnej ekonomicznej analizy dochodów Warszawiaków, w tym emerytów i osób, które przejdą na emeryturę w najbliższych dekadach. W rezultacie nie mamy informacji, ilu Warszawiaków zarabia minimalną pensję lub mniej, ile jest samotnych matek zarabiających do 3200 zł, jaka jest tzw. dominanta zarobków. Dlatego niezrozumiałe dla nas jest stwierdzenie, że „uzasadnione jest oddawanie do użytkowania ok. 300 mieszkań komunalnych rocznie”. Szczególnie, gdy lista osób oczekujących jest i tak drastycznie zaniżona, ale i tak znajduje się na niej ponad 2000 rodzin.

Program Mieszkania 2030 przewiduje, że największa liczba nowych lokali będzie się składać z lokali w sektorze D, dla osób o „średnich dochodach”. Lokale z tego segmentu także mogą być wynajęte dla celów kulturalnych i artystycznych.

Osoby starające się o lokale w TBS-ach kwalifikują się nawet, gdy zarabiają prawie 7 tys. złotych. W przypadku lokali komunalnych – para zarabiających minimalną krajową już jest za bogata. Ale osobę zarabiającą 7 tys. zł stać na wynajem na rynku lub nawet na kupno mieszkania.

Priorytety polityki mieszkaniowej wskazują więc na próbę komercjalizacji mieszkalnictwa w Warszawie. Uważamy, że razem z nową polityką czynszową doprowadzi to do wzrostu problemów mieszkaniowych osób o niskich zarobkach. Domagamy się, aby polityka mieszkaniowa była przyjazna dla klasy pracującej i zapewniała jej jakże potrzebną stabilizację w sytuacji, gdy i tak jest już poszkodowana przez wyzysk ze strony pracodawców i prekaryjne warunki zatrudnienia.

## **Rozdział 4: Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

Sprzeciwiamy się praktyce sprzedaży udziałów miejskich w reprivatyzowanych kamienicach, szczególnie mieszkań z lokatorami. W ostatnich latach, Miasto sprzedawało udziały znanym czyścicielom, jak Marek Mossakowski (Saska 58) i Michał Owsiewski (Marcinkowskiego 7). Polityka Miasta w tej dziedzinie musi się zmienić i Miasto musi skończyć wspieranie dzikiej reprivatyzacji i ułatwianie nękania lokatorów. Sprzeciwiamy się decyzji Prezydent w sprawie sprzedaży udziałów miejskich i żądamy zapisania w Wieloletnim Programie zakazu sprzedaży udziałów miejskich czyścicielom kamienic.

W przypadku, gdyby Miasto twierdziło, że nie wie, kim są czyściciele i jakie budynki są zagrożone, Komitet Obrony Praw Lokatorów jest w stanie dostarczać te informacje na bieżąco.

### **Poznaj Swojego Najemcę (p. 65)**

Niektóre praktyki Zakładów Gospodarowania Nieruchomościami są wyjątkowo inwazyjne i sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Gminy często nie pozwalają najemcom prowadzić normalnego życia prywatnego. To znaczy, że często mieszkańcy wprowadzają do swoich mieszkań konkubentów czy członków rodziny, szczególnie tych eksmitowanych na bruk, ale nie są w stanie zalegalizować ich pobytu. Często lokatorzy skarżą się nam, że starania o legalizację pobytu krewnych kończą się wypowiedzeniem umowy najmu. Słyszając takie historie, najemcy coraz częściej boją się starać o legalizację lub czasami nie wiedzą, że muszą uzyskać zezwolenie na pobyt bliskiej osoby, mając przekonanie, że żyją w wolnym kraju.

Na Pradze Północ, pracownicy ZG Nu wchodzi do niektórych mieszkań, sprawdzają zawartość lodówki, łazienki, liczbę szczoteczki do zębów, domagają się otwarcia szaf, by sprawdzić, czy ktoś tam się nie ukrywa. Dochodzi do patologicznych sytuacji.

Uważamy, że przyjęcie Programu bez rozwiązania patologii panujących w ZGNie i bez zmiany postawy urzędników miejskich po prostu doprowadzi do sytuacji, w której więcej biednych wyląduje na bruku.

Nierealne, można powiedzieć stalinowskie, podejście urzędników do legalizacji pobytu rodziny i konkubentów stanowi bardzo realny problem mieszkalnictwa warszawskiego. (Podkreślamy, że chodzi o użytkowanie lokalu przez osoby bliskie, a nie o podnajem lub stałe przebywanie poza lokalem.)

Należy skończyć z karaniem lokatorów za normalne społeczne zachowania, szczególnie kiedy wiemy, ile rodzin przyjęło do siebie członków rodziny eksmitowanych przez Miasto. Polityka Miasta jest okrutna, kiedy eksmituje ludzi na bruk i grozi wypowiedzeniem umowy najmu rodzinie, która użyczyła takiej osobie kąta w wynajmowanym mieszkaniu.

Gmina ma obowiązek zapewnić osobom kwalifikującym się pod względem dochodów dach nad głową, a jeśli ci ludzie nie mają swojego mieszkania lub dużego dochodu, Gmina powinna po prostu przyjąć do wiadomości, że te osoby mieszkają z rodziną i pobierać za nie opłaty (za wodę, itd.)

Zamiast sprawdzenia lokatorów, aby ich ukarać, proponujemy aby Gmina sprawdziła lokatorów, który zalegają z czynszem, nawet po pierwszym miesiącu, aby dowiedzieć się, czy coś się stało i czy mogą pomóc, np. przyznając dodatki mieszkaniowe. Proponujemy, aby Gmina sprawdzała starszych lokatorów, aby zobaczyć, czy potrzebują pomocy i czy potrzebują np. lokali usytuowanych na parterze. Proponujemy, aby urzędnicy Gminy zwracali się do lokatorów w celu udzielenia im pomocy, a nie w celu pozbawienia ich lokali.

Błędna polityka mieszkaniowa w tej dziedzinie to wielka hańba dla Warszawy.

**5.2** Popieramy punkt 1, jeśli będzie mieć na celu rzeczywistą pomoc lokatorom, a nie wypychanie ich do coraz mniejszych mieszkań. Polityka czynszowa jest bardzo problematyczna dla starszych lokatorów. Tendencja polegająca na „załatwianiu problemów mieszkaniowych” poprzez wypychanie osób doświadczających biedy emerytalnej do socjalnych klitek, często po spędzeniu całego życia w jednym mieszkaniu, jest wyjątkowo okrutna.

Gmina powinna dostosować poziom czynszów do realnych możliwości finansowych emerytów, a nie starać się ich pozbyć, czy przenieść substandardowych mieszkań socjalnych na „złotą jesień” ich życia.

Znając praktykę administracyjną zarządzania nieruchomościami spodziewamy się, jak realizacja punktów 3 i 4 będzie wyglądać w rzeczywistości. Czas na zmianę podejścia urzędników do lokatorów. Trudno sobie wyobrazić, że niektórzy urzędnicy, znani z niesprawiedliwego traktowania ludzi i aroganckiej postawy, przyzwyczajeni do traktowania ZGNU jak swojego prywatnego folwarku, pokażą teraz miłą twarz polityki lokalowej. Odpowiedzialne za kontakt z lokatorami powinny być całkiem nowe osoby.

## **Rozdział 7**

### **Punkt 2: Zasiedlanie lokali w nowo wybudowanych budynkach**

Uważamy, że należy zaznaczyć, że lokale w nowym budownictwie, dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, powinny trafić w pierwszej kolejności do osób z zaświadczeniem o stopniu niepełnosprawności, zarówno do tych, które już są najemcami komunalnymi, jak i osób oczekujących, jeśli Gmina nie posiada odpowiednich lokali.

Warto zwrócić uwagę na fakt, że różne Gminy niejednokrotnie twierdziły, że lokale są przystosowane dla osób niepełnosprawnych, ale faktycznie dostęp do wind i do drzwi był niemożliwy dla osób poruszających się na wózku. Wolimy, aby w przypadku wątpliwości osoby niepełnosprawne były kierowane do lokali sprawdzonych przez organizacje lokatorskie, czy organizacje broniące praw osób niepełnosprawnych.

### **Punkt 5: Podejmowanie działań zapobiegających powstawaniu zaległości czynszowych**

Niestety dotychczasowe działania Miasta były niedostateczne. Częściowe umorzenia zaległości czynszowych adresowane były tylko do wąskiej grupy lokatorów/dłużników, którzy nie należeli do najbiedniejszych i mieli dość środków, aby spłacić część zadłużenia od razu.

Błędna polityka Miasta jest współodpowiedzialna za część zadłużenia lokatorów. Wśród czynników prowadzących do zwiększenia zadłużenia były:

- Stosowanie kar umownych dla lokatorów/dłużników, co skutkowało zwielokrotnieniem początkowo niewielkiego zadłużenia. Osobom, które nie były w stanie płacić czynszu w podstawowej wysokości naliczano karny czynsz w podwójnej wysokości. Czasami to trwało latami i dochodziły do tego odsetki. Domagamy się umorzenia zadłużenia wynikającego ze stosowania tak drakońskich metod.
- Brak zainteresowania ze strony urzędników w momencie powstawania długu. Nie wszyscy lokatorzy wiedzieli, że istnieją dodatki mieszkaniowe. Jednak po wypowiedzeniu umowy najmu już nie kwalifikują się do tych dodatków. Uważamy, że ludzie w trudnej

sytuacji finansowej powinni otrzymać obniżki czynszu lub dodatki, w tym dłużnicy, bo to oni są w najgorszej sytuacji.

**Możliwość „odpracowania” zadłużenia nie powinna być jedynym rozwiązaniem w sytuacjach, w których dług wynika z karnego czynszu. W takich przypadkach, część długu wynikająca z odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu powinna zostać umorzona.** Jest też niedopuszczalne, żeby młode osoby, uzyskując pełnoletność, były współodpowiedzialne za długi swoich rodziców, szczególnie jeśli w rodzinie występowała patologia. Zamiast udzielania takim osobom pomocy, wymaga się od nich zapłaty astronomicznych dla nich kwot.

W przypadku, gdy najemca jest faktycznie bezrobotny, odpracowywanie może pomóc w spłaceniu długu lub zapobiec jego powstawaniu. Wtedy propozycja pracy może być pożyteczna. Jednak, gdy lokator już pracuje i musiałby zrezygnować z pracy, by odpracowywać dług za niższą stawkę, podobna propozycja nie ma już sensu.

**Wizyta u lokatora mogłaby się już odbyć po 1 okresie niepłacenia** i oferta odpracowania dla bezrobotnych mogłaby pojawić się wtedy, gdy jest duża szansa spłacić powstałe zadłużenie. Nie należy czekać, aż zadłużenie wzrośnie do poziomu, który wymyka się spod kontroli.

## **6) Kontynuowanie działań mających na celu ustalanie przestrzegania przez lokatorów ich obowiązków oraz prawidłowego wykorzystywania zajmowanych przez nich lokali.**

Program Poznaj Swojego Najemcę rzadko jest wykorzystywany, aby pomóc lokatorom wrażliwym lub dłużnikom. Do Komitetu Obrony Praw Lokatorów trafiają dziesiątki lokatorów, którzy nigdy nie otrzymali żadnej pomocy ze strony Miasta i którzy nawet nie wiedzą, jakie mają możliwości. Z programu korzysta się natomiast, aby wykurzyć lokatorów komunalnych, którzy nieprawidłowo (według Miasta) wykorzystywali swoje lokale. Na przykład błędnie wypowiedziano umowy osobom, które nie przybywały w mieszkaniu przez okres krótszy niż rok, albo wypowiedziano umowy osobom, które mieszkają z konkubentami, w tym z partnerami będącymi matkami lub ojcami dzieci.

Miasto powinno zmienić zasady w odniesieniu do osób udostępniających lokale do bezpłatnego użytkowania członkom rodziny i osobom bliskim bez tytułu prawnego do innego lokalu.

Jesteśmy także krytycznie nastawieni wobec wypowiedzania umów najmu w przypadku samowolnych remontów. Wypowiedzenie umowy z powodu instalacji toalety pokazuje złą wolę administracji.

Wspieramy działania zmierzające do przeciwdziałania utracie mieszkań i unikaniu powstawania zadłużenia. Niestety Miasto nie jest efektywne w tej dziedzinie. Ponadto, niektóre przepisy utrudniają wyjście z trudnej sytuacji życiowej, m.in. brak dodatków mieszkaniowych dla dłużników i osób, którym już wypowiedziano umowy najmu. Aby taki program był efektywny, Miasto powinno wysłać pracowników socjalnych już po pierwszym miesiącu niepłacenia, albo przed przekazaniem budynku prywatnemu właścicielowi. Żadna pomoc nie będzie też skuteczna, jeśli nie zmieni się polityka przyznawania dodatków mieszkaniowych i nowych lokali i jeśli nie zostanie skrócony czas oczekiwania w kolejkach mieszkaniowych. Warto także wskazać na problemy natury biurokratycznej, m.in. wynikające z braku udokumentowanego źródła dochodu, albo z pracy dorywczej, gdzie dochód może różnić się z miesiąca na miesiąc.

## **10) Informowanie lokatorów zamieszkujących w budynkach, w stosunku do których toczy się postępowanie o zwrot nieruchomości, o planowanym zwrocie budynków dawnym właścicielom lub ich następcom prawnym oraz możliwości i warunkach**

## **udzielenia pomocy mieszkaniowej przez Miasto.**

**Pomoc ta jest niedostateczna.** Listy oczekujący są bardzo długie, a kryterium dochodowe jest zbyt niskie. Przede wszystkim, błędem polityki mieszkaniowej jest przekazywanie budynków wraz z tzw. „wkładką mięsną” i odmawianie przyznawania nowych lokali osobom którym nie wypowiedziano umów najmu, lub których czynsz nie przekracza stawki odtworzeniowej. Kategoria „lokatora wrażliwego” nadal pomija wiele osób, które zasługują na pomoc, gdyż nie stać ich na czynsz nawet nieprzekraczający stawki odtworzeniowej.

Niestety znamy także przykłady, gdzie Gmina odmawia lokatorom z podniesionymi czynszami i cierpiącymi z powodu nękania zakwalifikowania na listę oczekujących, np. z powodu braku wypowiedzenia umowy najmu. Są nawet przykłady, gdzie odmówiono rozpatrzenia wniosku, ponieważ jeszcze trwa okres wypowiedzenia umowy. Często lokatorom odmawiano przyjęcia wniosku już w okienku w urzędzie.

Setki ludzi już straciło dorobek całego swojego życia dzięki takiej polityce. Powstały horrendalne zadłużenia, a komornicy zajmują i tak mizerne emerytury.

Mamy nadzieję, że niedługo zakończy się praktyka zwrotu budynków w naturze i Miasto nie będzie już takich zwrotów wykonywać. Potrzebne są kompleksowe działania, by udzielić pomocy ofiarom reprivatyzacji. Dotychczasowa „pomoc” okazała się zupełnie niewystarczająca.

## **Społeczna Agencja Najmu i Zatrudnienia (SANiZ) i Najpierw Mieszkania**

Uważamy, że takie programy nie mogą zastąpić rozwoju prawdziwego najmu społecznego, czyli niekomercyjnego mieszkalnictwa komunalnego. Warto zaznaczyć, że obecnie bardzo trudno jest osobom bezdomnym zakwalifikować się do pomocy Miasta, ponieważ często nie uważa się ich za bezdomnych, lub kieruje się ich do Gminy, gdzie byli ostatnio zameldowani (choćby na drugim końcu Polski), nawet jeśli przebywają w ośrodku dla bezdomnych w Warszawie. Zamiast „innovacji”, które nie rozwiązują podstawowego problemu, domagamy się powiększenia zasobów miejskich oraz zmiany traktowania osób bezdomnych.

### **12) Podejmowanie działań mających na celu upowszechnienie Dzielnicowych Programów Wychodzenia z Bezdomności (str. 81)**

W tym programie są poważne błędy. Przede wszystkim, większa część osób bezdomnych jest tak traktowana. Osoby, które nie chcą mieszkać w noclegowni, a zamiast tego nocują w altankach, w samochodzie, w namiocie, w pustostanach, na klatkach, na dworcach, czy „kątem” u kogoś, często nie są kwalifikowane do programu. Oprócz tego, nawet osoby biorące udział w programie często nie mogą przez wiele lat otrzymać lokalu.

### **15) Lokatorzy w budynkach prywatnych (str. 81)**

**Działania Miasta były i są niedostateczne.**

- „zwolnieniu z konieczności spełniania kryterium metrażowego osób, którym wypowiedziano umowę najmu z powodu zaległości czynszowych lub w trybie trzyletniego wypowiedzenia;”

Lokatorom niespełniającym kryterium metrażowego odmawia się pomocy takiej, jak dodatki mieszkaniowe.

- „zwiększeniu kryterium dochodowego o 40% w porównaniu do pozostałych osób starających

*się o najem mieszkania. Natomiast jeżeli jedynym stałym źródłem utrzymania jest emerytura lub renta to kryterium jest o 70% wyższe”;*

Kryterium dochodowe w Warszawie jest ustawione na nierealistycznym poziomie, więc podwyższenie go o 40% niewiele pomoże. Taka polityka tworzy sytuację, gdzie faktycznie to jest pomocne dla wielu emerytów lub rencistów, ale nie tak pomocne dla lokatorów pracujących, ale słabo zarabiających lub dla emerytów lub rencistów w sytuacji, gdy ktoś w rodzinie pracuje. Zaznaczamy, że kryterium powiększone o 40%, to jedynie 2240 zł na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

*- „przyznaniu pierwszeństwa najmu w sytuacji, gdy ustalony przez właściciela czynsz pozostawał w rażącej dysproporcji z dochodami gospodarstwa domowego lokatora, któremu wypowiedziano umowę najmu z tytułu zaległości czynszowych (zapobieganie narastaniu zadłużenia)”*

Niestety pojęcie „rażącej dysproporcji” pozostaje całkowicie uznaniowe i nie może stanowić obiektywnego kryterium.

*„- możliwości zakwalifikowania osoby, której wygasła umowa najmu lokalu socjalnego usytuowanego w budynku zwróconym, do najmu innego lokalu socjalnego lub lokalu na czas nieoznaczony z zasobu Miasta;”*

To jest dobre rozwiązanie i popieramy je. Jednak warto zaznaczyć, że to powoduje często poczucie niesprawiedliwości wśród lokatorów w sytuacji, gdy lokatorzy socjalni, czasem po eksmisjach, otrzymują mieszkania szybko ponieważ wygasły ich umowy, a lokatorzy komunalni muszą czekać latami, bo Gmina twierdzi, że mają nadal ważne umowy i niekiedy urzędnicy nawet nie pozwalają im składać wniosków (np. lokatorom z ul. Ziemowita). Wtedy lokatorzy, którzy zawsze sumiennie płacili swoje czynsze czują się dyskryminowani w porównaniu do lokatorów socjalnych.

*„Przyjęta przez Miasto polityka spowodowała, że w latach 2009 – 2017 udzielono pomocy mieszkaniowej blisko 3000 gospodarstw domowych (łącznie ze sprawami umieszczonymi na listach).”*

Nie podano jaki to był rodzaj „pomocy”. Nie uważamy umieszczenia emerytów w niepełnowartościowych lokalach socjalnych na czas oznaczony za „pomoc”. Skala tej „pomocy” jest też zupełnie nieodpowiednia do skali problemu, który według różnych szacunków dotknął przecież od 40 do 50 tys. osób.

## **17. Rewitalizacja str. 83**

*„Realizacja remontów zwłaszcza w sytuacji, gdy wiążą się one ze zmianą struktury pomieszczeń lub remontem stropu oznacza konieczność opuszczenia lokali przez dotychczasowych najemców. Jednakże mając na uwadze cel rewitalizacji zakłada się umożliwienie dotychczasowym najemcom z terenów objętych rewitalizacją powrotu do zajmowanych poprzednio lokalizacji. Zgodnie z wyrażoną wolą najemcy będą mieli prawo zdecydować czy wrócą czy też pozostaną w lokalu zaproponowanym w ramach zamiany. W sytuacji, gdy nie będzie możliwy powrót do uprzednio zajmowanego lokalu, najemcy będzie zaproponowany lokal w zbliżonej lokalizacji. „*

Komitet Obrony Praw Lokatorów już niejednokrotnie wykazywał problemy związane z tą procedurą. Jako najlepszy przykład, niech posłużą kamienice przy ul. Markowskiej i Siedleckiej.



Plany miasta zakładały połączenie często pełnowartościowych lokali, aby utworzyć mniejszą liczbę większych lokali dla większych gospodarstw domowych pomimo, że największy popyt jest na małe mieszkania.

Na Pradze lokatorzy byli informowani, że nie będą mogli powrócić do swoich starych mieszkań. Proponowano im lokale na Bemowie zamiast w zbliżonej lokalizacji (ze względu na brak wystarczających zasobów).

Niepotrzebne przekształcenia lokali mogą być próbą wysiedlenia lokatorów i wprowadzenia na ich miejsce innych najemców.

## **ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

**2.** „Obniżka czynszu przysługuje, z zastrzeżeniem ust. 11, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 160% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 220% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku. „

Kryterium dochodowe jest ustawione na poziomie zbyt niskim i nie jest dostosowane do realiów rynku najmu w Warszawie. Wskaźnik powinien uwzględniać wszystkie gospodarstwa domowe, które nie mogą sobie pozwolić na najem na wolnym rynku. Tak więc wskaźnik musi uwzględniać rynkowe ceny najmu.

*„ § 9. 1. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku. W przypadku, gdy niski dochód gospodarstwa domowego utrzymuje się w granicach określonych w § 8 ust. 2, na wniosek najemcy, udziela się obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne. „*

Zapis oznacza sprawdzenie dochodu raz do roku. Ponieważ kryterium ustalone dla obniżki czynszu jest na poziomie obecnego kryterium dochodowego, podejrzewamy, że prawdziwym celem takiej polityki jest stworzenie bazy osób, które są podejrzewane o przekroczenie kryterium.

Sprawdzenie dochodu raz do roku wiąże się dużym obciążeniem administracyjnym. W sytuacji, gdy mamy do czynienia z emerytami i rencistami, pracownikami sfery budżetowej o niskich dochodach, długoterminowych bezrobotnych itd., można przyjąć, że poziom ich dochodów nie zmienia się zbyt często. W takim przypadku lepiej przyznać obniżkę czynszu na dłuższy okres.

Miasto chce w ten sposób wprowadzić tylnymi drzwiami koncepcje znane z projektu nowelizacji Ustawy o ochronie Praw Lokatorów, które zostały wycofane, w tym doroczną weryfikację dochodów.

*„ 3. Obniżki czynszu udziela się po przedstawieniu deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W zakresie wzoru składanej deklaracji stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych. „*

Dłużnicy, oraz osoby, które otrzymały wypowiedzenie umowy najmu, oraz lokatorzy z nadmetrażem nie otrzymują dodatków mieszkaniowych. **Konieczna jest zatem zmiana przepisów.** Osoby, które popadły w zadłużenie z obniżonym czynszem nie powinny być zmuszane do płacenia odszkodowania w wysokości pełnego czynszu, gdyż powoduje to zwielokrotnienie zadłużenia.

**„§ 11. Obniżki czynszu nie udziela się:**

*5) najemcy, który zajmuje lokal o powierzchni większej niż uprawniająca do otrzymania dodatku mieszkaniowego i nie wyraził zgody na zmianę lokalu z inicjatywy wynajmującego na lokal spełniający warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania lub po wyrażeniu tej zgody nie przyjął drugiej propozycji wskazanego przez wynajmującego lokalu, „*

Warto zwrócić uwagę, że mowa tu o powierzchni użytkowej (całkowitej powierzchni mieszkania), a nie powierzchni mieszkalnej (pokoje).

Dla 1 osoby: 45,5 m<sup>2</sup>

Dla 2 osób: 52 m<sup>2</sup>

Dla 3 osób: 58,5 m<sup>2</sup>.

Mowa tu o lokalach 2-pokojowych, (czasami 3-pokojowych) z powierzchnią mieszkalną o 15-20 m. niższą.

**Osoby starsze, zamieszkujących w budynkach po 30, 40 a nawet 60-70 lat, często nie chcą wyprowadzić się do innego mieszkania, tracąc swoje centrum życiowe.** Czasami znacznie poprawili standard swojego mieszkania, m.in. poprzez przeprowadzenie remontów. Proponowana polityka będzie oznaczać dyskryminację w procesie przyznawania dodatków i obniżek osobom najbardziej przywiązanim do swoich lokali, które nie chcą wprowadzić się do niewielkiej klatki w swoich ostatnich latach.

Proponujemy zrezygnowanie z prób zmuszania lokatorów do wyprowadzenia się jeśli mieszkają co najmniej 30 lat. W niektórych innych miastach świata, nie wysiedla się lokatorów mieszkających nieprzerwanie przez 20 lat bez zalegania z czynszem.

W optyce Miasta, lokatorzy często są traktowani jako „patologia”, „roszczeniowcy”, czy „oszuści”. Jak wynika z danych Miasta, rzeczywista skala tych zjawisk jest niewielka i wielu jest wzorowych lokatorów, którzy nigdy nie zalegali z czynszem, lub tylko chwilowo, gdy byli w trudnej sytuacji. Dzięki wysiłkom wielu lokatorów, zasoby Miasta nie popadły w ruinę. Zamiast nagrodzić dobrych lokatorów, którzy przez wiele lat płacili czynsz i dbali o swoje mieszkania i zamiast tworzyć politykę, dzięki której osoby starsze czują się bezpiecznie i nie muszą się martwić o utratę mieszkania lub o przeprowadzkę, Miasto szuka najskuteczniejszych metod, by im odebrać mieszkania lub zmusić ich do wyprowadzki. Ludzie się nie liczą.

**Zamiast polityki zmierzającej do zaniżania standardów mieszkaniowych, zachęcamy władze samorządowe do przemyślenia, jak można poprawić warunki życia pracujących biednych i osób starszych mieszkających w zasobach Miasta.**

Oczywiście, lokator może sam/a zdecydować się na mniejszy lokal, ale nie powinno to się odbywać pod groźbą utraty ulg.

*„6) najemcy, który zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny za okres co najmniej 3 miesięcy chyba, że zostanie z nim zawarta umowa określająca spłatę zaległości, „*

Gmina nie ma obowiązku zawarcia umowy o spłacie zaległości i czasami odmawia, czy stawia warunki niemożliwe do spełnienia dla lokatorów. Lokatorzy znajdujący się w najgorszej sytuacji materialnej często nie uzyskują żadnej pomocy od Gminy i nie jest celowe dodatkowe pogarszanie ich sytuacji przez pozbawianie ich obniżek i dodatków.

**„§ 12. 1. Odstępuje się od obniżenia czynszu, jeżeli:**

*2) najemca utracił tytuł do zajmowanego lokalu,”*

Miasto od lat pobiera czynsz od takich najemców. Czasami utratę tytułu najmu lub nieprzyznawanie go wynika z winy Gminy, np. nie uznanie dziedziczenia najmu lokalu po rodzicu, lub odmowa uregulowania tytułu prawnego po spłaceniu zadłużenia. Miasto często zawiera umowy o spłacenie zadłużenia bez przywrócenia umowy najmu. Domagamy się zaprzestania nadużyć w tej dziedzinie i wykreślenia tego punktu z Uchwały.

*„ 3) najemca nie wywiązuje się z warunków umowy określającej spłatę zaległości.”*

Miasto powinno zrezygnować z nierealistycznych warunków umowy i umorzyć część zadłużenia, w tym wszystkie niesłusznie naliczone kwoty. Miasto powinno ponadto uwzględnić życiową sytuację osób które starają się płacić regularnie, ale spotkały się z sytuacją utraty pracy lub zostali oszukani przez pracodawców.

Pamiętajmy, że wśród oszukanych pracowników także były osoby pracujące w ochronie Urzędów, czy remontujące lokale dla ZGN. Miasto nadal korzysta z tanich pracowników zatrudnionych przez podwykonawców, których nie sprawdzają i nie kontrolują. Pracownicy prekaryjni nie tylko żyją w niepewności w zakresie wypłaty ich pensji, ale także często mają problemy z płaceniem czynszu.

*„§ 13. Z zastrzeżeniem § 14 miesięczne odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się w wysokości czynszu naliczonego dla danego lokalu, określonego zgodnie z zasadami wskazanymi w § 2 - § 4 albo § 6.”*

Już wskazywaliśmy, że część osób jest pozbawionych tytułu prawnego, w wyniku niestosowania zasad dziedziczenia umowy najmu, a także osoby po spłacie zadłużenia, którym nie uregulowano tytułu prawnego. Przypomnijmy, że są lokatorzy, którzy płacą czynsz regularnie od dekad, a mimo to nie uregulowano ich stanu prawnego. Często to jest wynik sytuacji z lat 70-tych i 80-tych. Jeśli Miasto nie uznaje ich tytułu prawnego, nie powinno wysyłać im rachunków przez kilkadziesiąt lat.

*„§ 14. Odszkodowanie, o którym mowa w § 13, ustala się w wysokości czynszu naliczonego dla danego lokalu:*

*2) określonego zgodnie z zasadami wskazanymi w § 2 - § 3, w przypadku: „*

Zapis powraca do koncepcji odszkodowania w wysokości 3% wartości odtworzeniowej. Od lat całe środowisko organizacji lokatorskich zwraca uwagę na fakt, że nałożenie takiego czynszu powoduje powstanie spirali zadłużenia. W 2010 roku uzyskaliśmy informacje od Miasta, że **50% zadłużenia warszawskich lokatorów wynika z błędnej polityki karania osób znajdujących się w najbardziej problematycznych sytuacjach.**

Mówimy stanowczo **NIE!** takim propozycjom. Nie dla wpędzania lokatorów w spiralę zadłużenia!

*„2) określonego zgodnie z zasadami wskazanymi w § 2 - § 3, w przypadku:*

*a) samowolnego zajęcia lokalu będącego pustostanem, „*

Są mieszkańcy, którzy zajęli pustostany nawet dawno temu. Ci, którzy regularnie płacili czynsz powinni liczyć na uregulowanie swojego statusu, a nie obawiać się kary.

**Cały punkt 14 uważamy za przejawy antyspołecznej polityki Miasta.**

**Podsumowując, wizja zarządzania nieruchomościami mało się zmieniła, nie zlikwidowano istotnych problemów w jej podstawowych założeniach, szczególnie w zakresie zapisów odpowiedzialnych za wpędzenie lokatorów w zadłużenie. W związku z tym, trudno uwierzyć w deklaracje Miasta, że chce „pomóc lokatorom”. Raczej wygląda na to, że chce tylko usprawnić windykację zadłużenia, które samo nadal pomaga tworzyć.**

***Komitet Obrony Praw Lokatorów***