



Warszawa, 2 kwietnia 2018 r.

e-mail: obronalokatorow@gmail.com

Uwagi Komitetu Obrony Praw Lokatorów do projektu z dnia 26 marca 2018 r. Ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania

Poniżej przedstawiamy stanowisko Komitetu Obrony Praw Lokatorów w sprawie projektu Ustawy, a także propozycje poprawek, które eliminowałyby pewne istotne braki projektu.

Proponujemy:

- Wprowadzenie nieograniczonych w czasie dopłat w stałej wysokości dla lokatorów wrażliwych
- Nowelizację Ustawy o ochronie praw lokatorów tak, aby osoby, którym nie uda się poprawić swojej sytuacji materialnej lub których sytuacja materialna uległa pogorszeniu, a jednocześnie spełniają kryteria dochodowe kwalifikujące do najmu lokali komunalnych lub socjalnych, mogły ubiegać się o najem w tych zasobach.
- Nowelizację Ustawy o ochronie praw lokatorów zmieniającą zasadę, według której lokatorzy w zasobach objętych Najmem Instytucjonalnym nie mogą otrzymać w razie eksmisji lokali socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych, niezależnie od swojej sytuacji materialnej.

Uzasadnienie

Komitet Obrony Praw Lokatorów krytycznie odnosi się do niektórych istotnych założeń Narodowego Programu Mieszkaniowego. Naszym zdaniem, niniejsza Ustawa ma jedynie na celu przejściowe złagodzenie skutków komercjalizacji zasobów mieszkaniowych wybudowanych ze wsparciem publicznych funduszy. Projekt mija się z deklarowanym celem zapewnienia niezamożnym mieszkańcom czynszu regulowanego, co była jedną z obietnic rządu przy ogłaszaniu programu Mieszkanie Plus. Zamiast zapewnić mieszkańcom stabilny najem oparty na niskich czynszach, rząd chce jedynie zaoferować niewielkie subwencje deweloperom wynajmującym lokale na komercyjnych zasadach, używając instrumentów inwestycyjnych takich, jak REIT-y. Na domiar złego, wprowadzone rozwiązania ułatwiają właścicielom eksmitowanie najemców.

Komitet Obrony Praw Lokatorów bardzo rzadko krytykuje pomoc finansową dla ubogich, gdyż często jest ona bardzo potrzebna, jednak proponowany program pełni w naszej ocenie rolę Konia Trojańskiego i może się okazać bardzo niebezpieczny dla lokatorów.

W uzasadnieniu projektu Ustawy zawarty jest opis zakładanych celów Narodowego Programu

Mieszkańciowego.

"Podstawowe przesądzenie Rady Mieszkalnictwa dotyczy rezygnacji z planowanego systemu wsparcia oszczędzania na cele mieszkaniowe na rzecz systemu dopłat do czynszów. Zmiana ta lepiej odwzorowuje najważniejszy cel polityki mieszkaniowej w Polsce, jakim jest brak dostępnych mieszkań dla osób, których dochody są zbyt wysokie, aby ubiegać się o mieszkania gminne, i jednocześnie zbyt niskie, aby zaciągnąć kredyt na zakup własnego mieszkania."

Warto zaznaczyć, że Komitet zawsze apelował o budowę mieszkań o przystępnych czynszach dla mieszkańców, których dochody są zbyt wysokie, aby ubiegać się o mieszkania gminne. Jednak przyjęte założenia dotyczące dopłat spowodują, że będą one zamiast tego zaadresowane do tych, którzy osiągają niskie dochody i kwalifikują się do najmu w zasobach Gminy.

Progi dochodowe są ustalone w oparciu o przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej. W tabeli poniżej podano kwoty brutto.

Tabela. Progi dochodowe umożliwiające ubieganie się o dopłaty do czynszów, według danych za 2017 r.

Gospodarstwo domowe	Próg dochodowy		
	%	w zł	w zł/os
1-osobowe	60,0	2 562,91	2 562,91
2-osobowe	90,0	3 844,36	1 922,18
3-osobowe	120,0	5 125,81	1 708,60
4-osobowe	150,0	6 407,27	1 601,82
5-osobowe	180,0	7 688,72	1 537,74
6-osobowe	210,0	8 970,17	1 495,03

W wielu gminach można kwalifikować się do najmu lokalu komunalnego osiągając takie dochody. (W Warszawie aktualny limit dochodowy brutto dla jednej osoby jest o ponad 100 zł wyższy, a limit dla wieloosobowych gospodarstw domowych jest również wyższy.)

Jeśli zasoby objęte dopłatami mają być przeznaczone dla osób, które nie kwalifikują się do najmu lokali komunalnych, dlaczego dopłaty dotyczą tylko tych osób, które mieszczą się w kryteriach uprawniających do najmu tej kategorii lokali?

Logiczny wniosek może być tylko taki, że pomimo deklarowanych celów programu, rzeczywistym celem jest zachęcenie osób osiągających niskie dochody do starania się o najem w zasobach komercyjnych, gdzie czynsze są wyższe i gdzie gminy nie będą miały obowiązku zapewniania lokali socjalnych w razie eksmisji lokatorów, gdy już nie będzie ich stać na czynsz.

Uważamy że jeśli gospodarstwo domowe musi wnioskować o dopłaty przez dłuższy czas, np, jeśli jego dochód nie przekracza kryterium przez ponad 3 kolejne lata, właściwym miejscem zamieszkania powinny być raczej lokale komunalne i ci lokatorzy powinni mieć prawo do ubiegania się o najem w lokalu z czynszem regulowanym. Zależy nam na tym, aby wyeliminować przeszkody do ubiegania się o takie lokale osobom, które potrzebują wsparcia.

W uzasadnieniu projektu napisano:

"Docelowo problem mieszkaniowy będzie również udziałem osób starszych, które stanowią coraz większy odsetek społeczeństwa."

Kolejny raz widać tu brak konsekwencji w realizacji deklarowanych założeń. Gospodarstwa domowe składające się z osób starszych osiągają stabilne dochody, z wyjątkiem sytuacji, gdy członek gospodarstwa dorabia do emerytury lub umrze. Idea systemu dopłat jest jednak oparta na milczącym założeniu, że każdy z czasem może poprawić swoją sytuację materialną. Dopłaty będą bowiem zmniejszane co 3 lata i będą przyznane na okres maksymalnie 9 lat.

Wysokość dopłaty jest równa 1/12 średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia w Gminie a współczynnik dopłaty wynosi 1,8% – w okresie pierwszych 36 miesięcy, przez kolejne 3 lata 1,2% , później jedynie 0,6%. Dopłaty będą więc zmniejszane co 3 lata, co czyni je nieodpowiednimi dla osób starszych osiągających niskie dochody na stałym poziomie, mieszczące się w przedziale uprawniającym do dopłat.

Przy uwzględnieniu aktualnych wskaźników, w przypadku Warszawy poziom dopłat wynosiłby nawet 8,64 zł za m² przez pierwsze 3 lata. Choć rozumiemy, że dopłaty nie będą dotyczyły wszystkich lokatorów i nie przez cały czas najmu, dopłata w tej wysokości stanowi bardzo znaczący transfer publicznych środków do kieszeni prywatnych inwestorów.

Mamy więc powody sądzić, że instrument ten ma na celu tymczasowe złagodzenie przejścia osób o niskich dochodach do mieszkań z czynszem komercyjnym. Jednak osoby osiągające niskie dochody powinny mieć prawo do najmu w zasobach z uregulowaniem niskim czynszem, czyli w komunalnych zasobach mieszkaniowych. Warto też zauważyć, że osoby legitymujące się tytułem prawnym do innego lokalu nie będą mogły starać się o lokale komunalne, ponieważ umowa najmu stanowi taki tytuł prawny. Tak więc ci, którzy zdecydują się na najem w mieszkaniach wybudowanych w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego prawdopodobnie nie będą mieli możliwości ubiegania się o lokale z zasobów Gminy, nawet jeśli ich sytuacja finansowa ulegnie gwałtownemu pogorszeniu. Jednym z założeń programu jest też to, że w razie eksmisji (np. gdy lokatorzy nie będą już w stanie opłacać czynszu) nie zostanie im przyznany lokal socjalny.

O dopłaty do czynszu mogą się ubiegać również mieszkańcy budynków mieszkalnych poddanych remontom lub przebudowie, znajdujących się na obszarze Specjalnych Stref Rewitalizacji. Rozumiemy więc, że pomysłodawcy tego projektu przewidują również duże podwyżki czynszów w rewitalizowanych kamienicach.

Proponowane zmiany

Aby zaradzić opisanym powyżej wadom projektu i przybliżyć go do deklarowanych założeń, proponujemy wprowadzenie następujących poprawek:

1) Okres obowiązywania dopłat dla lokatorów wrażliwych

Obecny zapis:

Art. 9. ust. 1. Dopłaty stosuje się przez okres 9 lat, licząc od miesiąca dokonania pierwszej wpłaty dopłaty na rachunek inwestora.

Proponowana zmiana:

Art. 9 ust. 1. Dopłaty stosuje się przez okres 9 lat, licząc od miesiąca dokonania pierwszej wpłaty dopłaty na rachunek inwestora, z zastrzeżeniem ust. 5

Dodanie ust. 5:

Art. 9 ust. 5. Dopłatę stosuje się na czas nieokreślony jeśli wyłącznym źródłem dochodu gospodarstwa domowego jest emerytura, świadczenie przedemerytalne, świadczenie z tytułu

całkowitej niezdolności do pracy oraz do samodzielnej egzystencji albo renta rodzinna.

Obecny zapis:

Art. 9 ust. 2. Prawo do dopłat stosowanych przez okres 9 lat przysługuje najemcy jednorazowo, z zastrzeżeniem ust. 4.

Proponowana zmiana:

Art. 9 ust. 2. Prawo do dopłat stosowanych przez okres 9 lat przysługuje najemcy jednorazowo, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5.

Uzasadnienie:

Milczącym założeniem programu jest to, że dopłaty nie będą konieczne przez czas nieokreślony, gdyż najemcy będą stopniowo poprawiać swoją sytuację finansową. Może tak się stać w przypadku młodych osób rozpoczynających karierę zawodową. Jednak zgodnie z założeniami Art. 8 ust. 1. pierwszeństwo mogą uzyskać wnioskodawcy z niepełnosprawnymi dziećmi, osoby ze znaczną lub umiarkowaną niepełnosprawnością oraz osoby które ukończyły 65 lat. Ta grupa lokatorów powinna być traktowana jak lokatorzy wrażliwi i nie należy oczekiwać, że dochody tej grupy osób będą się zwiększać w stopniu uzasadniającym zmniejszenie i zakończenie dopłat po upływie założonych w projekcie okresów. Z tego też względu dopłaty powinny obowiązywać na czas nieokreślony dla tej kategorii lokatorów. Przyjęta definicja tej kategorii lokatorów została zaczerpnięta z definicji lokatora wrażliwego obowiązującej na mocy uchwały Rady m. st. Warszawy.

2) Wysokość dopłaty

Obecny zapis:

Art. 10 ust. 1. Miesięczna wysokość dopłaty jest równa 1/12 kwoty iloczynu średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującego w dniu złożenia wniosku o dopłaty w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie, powierzchni normatywnej mieszkania oraz współczynnika dopłaty, wynoszącego w okresach każdych kolejnych 36 miesięcy stosowania dopłat, zwanych dalej „okresem dopłatowym”, odpowiednio:

- 1) 1,8% – dla pierwszych 36 miesięcy stosowania dopłat;
 - 2) 1,2% – dla kolejnych 36 miesięcy stosowania dopłat;
- 10 –
- 3) 0,6% – w pozostałym okresie stosowania dopłat.

Proponowana zmiana:

Art. 10 ust. 1. Z zastrzeżeniem ust. 5, miesięczna wysokość dopłaty jest równa 1/12 kwoty iloczynu średniego wskaźnika przeliczeniowego [...]

Dodanie ust. 5:

Art. 10 ust. 5 Dla gospodarstw domowych określonych w Art. 9 ust. 5 wysokość dopłaty nie ulega zmianie w następujących okresach i wynosi 1,8% przez cały czas obowiązywania dopłaty.

3) Pomoc mieszkaniowa w razie pogorszenia sytuacji materialnej

Projekt wprowadza założenie, że także najemcy o niskich dochodach będą korzystać z zasobów komercyjnych objętych programem Narodowego Programu Mieszkaniowego. Tacy najemcy powinni mieć możliwość skorzystania z pomocy mieszkaniowej w razie nagłego pogorszenia ich sytuacji materialnej. W tym celu konieczna jest nowelizacja Ustawy o ochronie praw lokatorów.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, Rozdział 2b, Najem instytucjonalny lokalu

Obecny zapis:

Art. 19f. ust. 3

Do umowy najmu instytucjonalnego lokalu załącza się oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19i ust. 3, oraz przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje.

Proponowana zmiana:

3. Skreślenie fragmentu: „oraz przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje.”

Ustawa o ochronie praw lokatorów, Rozdział 4a, Tymczasowe pomieszczenia

Obecny zapis:

Art. 25d Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi, jeżeli:

[...]

4) dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lokalu.

Proponowana zmiana:

Skreślenie pkt. 4 w art. 25d Ustawie o ochronie praw lokatorów

Ustawa o ochronie praw lokatorów, Rozdział 4, Lokale socjalne

Obecny zapis:

Art. 23. ust. 2:

Umowa najmu lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art. 14 orzeczenie w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego ust. 1, może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy podjętej na podstawie art. 21 programy gospodarowania zasobem gminnym ust. 3 pkt 1.

Proponowana zmiana:

Dodanie ust. 2b:

Osoba posiadająca umowę najmu instytucjonalnego nie traci określonego w ust. 2 prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego, jeżeli spełnia kryteria dochodowe określone w ust. 2.

Uzasadnienie:

Przepisy o najmie instytucjonalnym wprowadzają nieuzasadnione zróżnicowanie sytuacji prawnej lokatorów spełniających kryteria otrzymania pomocy mieszkaniowej w razie niespodziewanego pogorszenia się ich sytuacji materialnej. Nie jest akceptowalne pozbawienie konstytucyjnie gwarantowanej pomocy mieszkaniowej osób, które spełniają wymogi art. 14 Ustawy o ochronie praw lokatorów. Z kolei pozbawienie tych osób prawa do lokalu tymczasowego w razie egzekucji komorniczej oznacza uczynienie z nich osób bezdomnych, co nie do pogodzenia ze zobowiązaniami Państwa wobec obywateli. Nie jest też w żaden sposób uzasadnione w świetle założeń niniejszego projektu, który ma pomóc osobom niezamożnym korzystać z komercyjnych

zasobów wybudowanych w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego. O ile „eksmisja na bruk” może nie być dotkliwa dla osób zamożnych, które stać na najem na warunkach komercyjnych, dla osób które mają być grupą docelową projektu Ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych może oznaczać skazanie na bezdomność i dodatkowe koszty społeczne i budżetowe związane z objęciem tych osób programem wychodzenia z bezdomności.

Komitet Obrony Praw Lokatorów