



Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa
tel. (022) 595 34 02, 595 34 06, faks (022) 595 34 97
www.um.warszawa.pl

Warszawa, dnia 04.09.2009 roku

PL-UM-WLM-TKR-7140-33-2-09

**Pani
Ewa Malinowska – Grupińska
Przewodnicząca
Rady m. st. Warszawy**

W związku z wystąpieniem z dnia 12 sierpnia 2009 roku Warszawskiego Stowarzyszenia Lokatorów (WSL) oraz Komitetu Obrony Lokatorów (KOL) zarzucającym Panu Andrzejowi Jakubiakowi Zastępcy Prezydenta m. st. Warszawy podanie do wiadomości publicznej nieprawdziwych informacji dotyczących skutków podjętej w dniu 9 lipca 2009 roku podczas LVIII sesji Rady Warszawy, uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m. st. Warszawy, wskazujących na celową chęć manipulacji Radnymi Rady m.st. Warszawy i opinią publiczną, nie mogę zgodzić się z postawionymi zarzutami i dlatego poniżej przedstawiam wyjaśnienia w zakresie poruszanych przez ww. organizacje zagadnień.

W swoim wystąpieniu WSL i KOL stawiają hipotezę, iż „nieprawdziwe informacje dotyczące ewentualnych skutków zmian prawnych” miały wpływ na głosowanie radnych, w szczególności tych mniej zorientowanych w treści uchwały, a tym samym – na przyjęcie przez Radę m.st. Warszawy powyższej uchwały.

Uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy wprowadziła istotne zmiany dotyczące pomocy na rzecz wrażliwych grup społecznych: lokatorów zamieszkujących w zwróconych budynkach „dekretowych”, emerytów i rencistów, rodzin wielodzietnych, osób objętych programem wychodzenia z bezdomności oraz wychowanków domów dziecka.

Nowe przepisy wprowadzają także narzędzia racjonalizacji gospodarowania zasobem: ujednoczenie definicji dochodu i dostosowanie jej do definicji z ustawy o dodatkach mieszkaniowych, uregulowanie sytuacji tzw. „lokali oświatowych”, nawiązanie najmu po śmierci najemcy lub opuszczeniu lokalu przez najemcę, przywrócenie tytułu prawnego w przypadku wypowiedzenia z powodu zadłużenia oraz regulacje w przypadku zrzeczenia się dyspozycji do lokalu przez tzw. „służby mundurowe”.

Uchwalenie nowych zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m. st. Warszawy podyktowane było koniecznością wprowadzenia nowych rozwiązań systemowych, m. in. określających sposób obliczania dochodu, który byłby spójny z pozostałymi unormowaniami z zakresu pomocy mieszkaniowej, dotyczącymi przyznawania dodatków mieszkaniowych oraz obniżki czynszu z tytułu niskich dochodów.

Skutkiem decyzji o ujednoczeniu definicji dochodu i kryteriów z zakresu pomocy mieszkaniowej jest zmiana sposobu liczenia dochodu oraz zmiana wskaźnika, do którego odnosi się kryterium uzasadniające oddanie w najem lokalu komunalnego. Zaproponowane zmiany były spowodowane także postulatami ze strony dzielnic m.st. Warszawy i miały na celu wprowadzenie w systemie pomocy mieszkaniowej jednoznacznej definicji dochodu, która nie powodowałaby rozbieżności interpretacyjnych, jakie na tym tle powstawały w różnych dzielnicach przy poprzednio obowiązujących uregulowaniach prawnych.

Zarzut, iż Pan Andrzej Jakubiak Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy podczas dyskusji w czasie LVIII sesji Rady m.st. Warszawy w dniu 9 lipca 2009 r. udzielił nieprawdziwych informacji, cytuję z pisma:

„w szczególności wymieniając dokładnie kwoty uprawniające mieszkańców stolicy do ubiegania się o możliwość korzystania z najmu lokali mieszkalnych pozostających w zasobie mieszkaniowym będącym własnością m.st. Warszawy. Kwoty te nie są prawdziwe, lecz zostały zawyżone za pomocą celowej manipulacji, polegającej na przedstawieniu zapisanych w uchwale stawek dochodów obywateli brutto jako stawek netto oraz całkowicie wymaginowanych stawek brutto, które zostały stworzone na podstawie zawyżonych w podany sposób stawek netto.” wskazuje na całkowite niezrozumienie przez przedstawicieli WSL i KOL przyjętych w uchwale założeń i adekwatnego do obowiązującego w Polsce porządku prawnego, rozumienia skutków przyjętej w uchwale definicji dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lokalu komunalnego.

Wypowiedź Pana Prezydenta Andrzeja Jakubiaka, na którą powołują się przedstawiciele WSL i KOL nie była częścią prezentacji uchwały, a głosem w dyskusji – odpowiedzią na wcześniejsze wystąpienie w debacie przedstawiciela WSL i jedynie w tym kontekście może być interpretowana. Nawiązując do wypowiedzi przedstawiciela WSL, Prezydent Jakubiak poinformował o wartości nowego kryterium dochodowego oraz przedstawił w skrócie rzeczywiste skutki wprowadzenia nowej definicji dochodu i nowego wskaźnika. W wyjaśnieniach tych posłużył się wcześniej przyjętą przez przedstawiciela WSL terminologią.

Wypowiedź przedstawiciela WSL w dniu 9 lipca 2009 roku podczas dyskusji na sesji Rady m. st. Warszawy wskazuje, iż błędnie założył on, że minimum dochodowe w nowej uchwale wynosi cyt.: „1012 zł dochodu netto. Poprzednio to kryterium było wyższe, ponieważ wynosiło ponad 1200 zł”. Nawiązując do tej wypowiedzi Pan Prezydent sprostował, iż minimum dochodowe zgodnie z nową uchwałą wynosi aktualnie 1080,16 zł netto. Różnica ta wynika z faktu, iż w wyniku konsultacji społecznych, między innymi z WSL, w projekcie uchwały przedłożonym Radzie na sesji zostało podniesione kryterium dochodowe z pierwotnego planowanego 150% najniższej emerytury (1012,65 zł) do 160% tego wskaźnika (1080,16 zł). Taki wskaźnik dochodowy daje możliwość starania się o lokal komunalny osobie, która brutto, na podstawie umowy o pracę zarabia 1.380,70 zł (w gospodarstwie wieloosobowym). W dalszej wypowiedzi Pan Andrzej Jakubiak

podał wartości wskaźnika dochodowego dla wybranych grup społecznych, dla których został on podwyższony o 30% i 60% oraz dla porównania odpowiednie kwoty po ich ubruttowaniu (czyli doliczeniu składek ZUS i kosztów uzyskania przychodu właściwych dla danej wartości wskaźnika). Na te kwoty wskazywał Pan Andrzej Jakubiak w swojej wypowiedzi podczas dyskusji nad projektem uchwały, starając się wykazać bezpodstawność zarzutów stawianych przez przedstawiciela WSL na sesji Rady m.st. Warszawy. Oczywiście, w przypadku emerytur i rent, wartości ubruttowane mają jedynie charakter porównawczy.

W tym miejscu należy zaznaczyć, iż zastosowany przez obu uczestników debaty zwrot „dochód netto” jest właściwy, jeśli rozumiany jest zgodnie z definicją minimum dochodowego określoną w przepisach uchwały. Nie należy natomiast utożsamiać go z wynagrodzeniem netto (wynagrodzenie po potrąceniu podatków i innych składek i należności zgodnie z odpowiednimi przepisami). Dla kryterium dochodowego nie ma żadnego znaczenia sposób wyrażania najniższej emerytury. Najniższa emerytura podawana przez Prezesa ZUS jest jedynie przyjętym w uchwale wskaźnikiem i dla kryterium dochodowego nie ma żadnego znaczenia, czy jest to kwota brutto, czy netto. Podobnie, jak wcześniej wskaźnikiem była wysokość minimalnego wynagrodzenia za pracę. Różnica w kwotach, na którą wskazuje przedstawiciel WSL spowodowana jest zmianą definicji dochodu w nowej uchwale w stosunku do starych przepisów, co skutkuje zmianą sposobu obliczania dochodu przyjmowanego do kwalifikacji do lokalu komunalnego (stosuje się więcej odliczeń od dochodu brutto niż w starej uchwale).

Wystąpienie Komitetu Obrony Lokatorów i Warszawskiego Stowarzyszenia Lokatorów, a w szczególności dołączone w załączeniu do pisma wyliczenia wskazują na niezrozumienie mechanizmu związanego ze zmianą sposobu liczenia dochodu uprawniającego do wynajęcia lokalu.

Dla wyjaśnienia zaistniałego nieporozumienia niezbędne jest porównanie kryterium dochodowego ze starej i nowej uchwały. **Na określenie kryterium dochodowego składa się definicja dochodu osiąganego na jednego członka gospodarstwa domowego i wskaźnik wyznaczający granicę uprawniającą do ubiegania się o wynajęcie lokalu komunalnego.**

Stara metoda

Pojęcie „dochód”, o którym mowa w przepisach starej Uchwały Nr XLIII/1010/2004 Rady m. st. Warszawy z dnia 2 grudnia 2004 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m. st. Warszawy rozumiane było jako nadwyżka przychodów (sumy wszystkich przychodów) nad kosztami ich uzyskania. Oznacza to, że na potrzeby kwalifikacji do lokalu komunalnego jedynym odliczeniem od dochodu brutto (wszystkich uzyskanych przychodów) były koszty uzyskania przychodu (w przypadku umowy o pracę 111,25 zł). Tak obliczony dochód, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego porównywany był ze wskaźnikiem dochodowy), który określono jako 100% minimalnego wynagrodzenia za pracę (aktualnie 1276 zł).

Przykład 1:

2 osoby zatrudnione na umowę o pracę (dochód brutto z umowy):

1480 zł – 111,25 zł = 1368,75 zł

+

1276 zł – 111,25 zł = 1164,75 zł

Razem dochody gospodarstwa domowego do kwalifikacji:

1368,75 zł + 1164,75 zł = 2533,50 zł (w kwocie tej zawierają się składki ZUS, NFZ oraz podatek)

2533,50 zł : 2 = 1266,75 zł (na osobę)

1266,75 zł < 1276 zł

Gospodarstwo domowe kwalifikuje się do wynajęcia lokalu komunalnego

Nowa metoda

Wprowadzenie w nowej uchwale definicji dochodu zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2005 roku, Nr 71 poz. 734) spowodowało inny niż dotychczas stosowany sposób wyliczania dochodu do kwalifikacji wniosku o wynajęcie lokalu komunalnego. **Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu.** Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego oraz zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomodze pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2007 r.

Oznacza to, że na potrzeby kwalifikacji do lokalu komunalnego, od dochodu brutto odliczane są – obok kosztów uzyskania przychodu – dodatkowo składki na ubezpieczenia społeczne (emerytalne, rentowe, chorobowe). Tak obliczony dochód, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego porównywany jest ze wskaźnikiem dochodowym, który określono jako 160% najniższej emerytury (aktualnie 1080,16 zł) w gospodarstwie wieloosobowym i 220% najniższej emerytury (aktualnie 1485,22 zł) w gospodarstwie 1-osobowym.

Przedefiniowanie kryterium dochodowego uprawniającego do wynajęcia lokalu komunalnego nie miało na celu jego zaostrzenia, a było jedynie dostosowaniem do pozostałych aktów prawnych regulujących pomoc mieszkaniową w Warszawie i większości innych miast, a w zakresie dodatków mieszkaniowych – w skali całego kraju. Praktycznie dokonano przeliczenia aktualnie obowiązującego kryterium według nowego wskaźnika przy zastosowaniu nowej definicji dochodu, zgodnej z ustawą o dodatkach mieszkaniowych.

Przykład 2:

2 osoby zatrudnione na umowę o pracę (dochód brutto z umowy):

1480 zł – 111,25 zł – 202,91 zł (ZUS) = 1165,84 zł

+

1276 zł – 111,25 zł – 174,94 (ZUS) = 989,81 zł

Razem dochody gospodarstwa domowego do kwalifikacji:

1165,84 zł + 989,81 zł = 2155,65 zł (w kwocie tej zawierają się składki NFZ oraz podatek)

2155,65 zł : 2 = 1077,83 zł (na osobę)

1077,83 zł < 1080,16 zł

Gospodarstwo domowe kwalfikuje się do wynajęcia lokalu komunalnego.

Jak widać na powyższych przykładach, nowa uchwała nie zmieniła w sposób istotny wysokości podstawowego kryterium dochodowego do wynajęcia lokalu komunalnego, a jednocześnie wprowadziła podwyższenia dla wrażliwych grup społecznych, w tym lokatorów z budynków tzw. dekretowych.

Różnicą między starymi i nowymi przepisami jest **podwyższenie o 30%** kryterium dochodowego dla wybranych grup społecznych, do których należą:

- lokatorzy zamieszkujący w budynkach zwróconych dawnym właścicielom,
- emeryci i osoby otrzymujące świadczenie z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz do samodzielnej egzystencji;
- rodziny wielodzietne;
- wychowankowie domów dziecka;
- osoby objęte dzielnicowymi programami wychodzenia z bezdomności.

Mając na uwadze szczególnie trudną sytuację osób starszych zamieszkujących w budynkach prywatnych, dla których jedynym źródłem utrzymania są świadczenia emerytalno-rentowe, w uchwale przyjęto dla tej grupy osób szczególne rozwiązanie polegające na **podwyższeniu o 60%** kryterium dochodowego.

Dla zobrazowania nowego sposobu liczenia dochodu, zgodnego z ustawą o dodatkach mieszkaniowych i przy uwzględnieniu podwyższeń dla wybranych grup społecznych, opisane wyżej założenia uchwały przedstawiam w tabeli.

Grupa (gospodarstwo)	wskaźnik zależny od wielkości gospodarstwa domowego	kryterium dochodowe	kryterium dochodowe ubruttowane	wskaźnik podwyższający dla wybranych grup społecznych	podwyższone kryterium dochodowe	podwyższone kryterium dochodowe ubruttowane
wieloosobowe	160% NE	1080,16	1380,70	130%	1404,21	1756,24
wieloosobowe	160% NE	1080,16	1380,70	160%	1728,26	2131,78
jednoosobowe	220% NE	1485,22	1850,12	130%	1930,79	2366,49
jednoosobowe	220% NE	1485,22	1850,12	160%	2376,35	2882,84

NE – najniższa emerytura

Dla umożliwienia porównania odpowiednich wartości ze starym kryterium, obok wysokości kryterium dochodowego podano kwoty ubruttowane (po dodaniu wartości odpowiadających składkom na ubezpieczenia społeczne i kosztów uzyskania przychodu). W przypadku emerytur i rent ma to tylko znaczenie porównawcze (w wymiarze emerytury i renty nie ma składek na ubezpieczenia społeczne). Jednocześnie trzeba podkreślić, że prezentowane kwoty zostały obliczone dla osób osiągających przychody na podstawie umowy o pracę i mają charakter poglądowy (w zależności od rodzaju uzyskiwanego przychodu różnie będą liczone koszty uzyskania przychodu, składki na ubezpieczenia społeczne, a ponadto niektóre składniki przychodu zgodnie z definicją nie będą zaliczane do dochodu podlegającego weryfikacji, np. stypendium uczniowskie, dodatek mieszkaniowy, zasiłki okresowe z pomocy społecznej).

W debacie nad projektem uchwały Pan Andrzej Jakubiak przedstawił kwoty zamieszczone w powyższej tabeli.

Jak wynika z powyższej tabeli, dochód uprawniający do wynajęcia lokalu komunalnego lokatorów z prywatnych budynków będzie znacznie wyższy niż w pozostałych przypadkach, a także wyższy niż w dotychczas obowiązującym systemie.

Nadmieniam, iż postulowana przez WSL i KOL konieczność ponownego rozpatrzenia przez Radę m.st. Warszawy zasad najmu lokali komunalnych i wprowadzenia zmodyfikowanych zasad obliczania kryterium dochodowego wskazuje na wybiórcze i fragmentaryczne zapoznanie się przedstawicieli tych organizacji z tekstem przyjętej przez Radę Miasta uchwały. Fakt niezajomości postanowień uchwały przypisywany jest przez WSL i KOL również Radnym m.st. Warszawy, tymczasem projekt uchwały był prezentowany Radnym na posiedzeniach odpowiednich Komisji Rady.

Podsumowując należy zauważyć, iż przyjęte przez Radę m.st. Warszawy nowe zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta są znacznie

korzystniejsze dla mieszkańców, a ponadto niespotykane w skali całego kraju, jeśli chodzi o osoby mieszkające w tzw. budynkach dekretowych.

Kryterium dochodowe uprawniające do ubiegania się o najem lokalu komunalnego jest dla osób ze zwróconych kamienic zdecydowanie wyższe niż w starej uchwale, o 30% wyższe niż dla pozostałych ubiegających się mieszkańców (w przypadku emerytów i osób całkowicie niezdolnych do pracy oraz do samodzielnej egzystencji – o 60% wyższe). Przyjęte zasady świadczą wręcz o uprzywilejowaniu tej grupy w stosunku do pozostałych członków wspólnoty samorządowej.

O lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta mogą ubiegać się teraz osoby, które dotychczas nie miały żadnych szans na pozytywne rozpatrzenie wniosków. Dotyczy to przede wszystkim osób, które z uwagi na niskie dochody nie mogły we własnym zakresie zapewnić sobie mieszkania, a zaległości z powodu niepłacenia narzuconych przez właścicieli bardzo wysokich czynszów, urastały do niemożliwych do spłacenia kwot, pogrążając je w niedostatku. Często są to osoby, na których ciężą wyroki eksmisyjne, a jedynym dotąd ratunkiem było dla nich orzeczenie przez sąd uprawnienia do lokalu socjalnego.

Zgodnie z nowymi zasadami po raz pierwszy osoby z wypowiedzeniem z tytułu zaległości czynszowych będą mogły ubiegać się o lokal komunalny bez badania kryterium metrażowego, będą też mogły starać się o pierwszeństwo najmu.

Omawiana uchwała jest istotnym elementem spójnego systemu pomocy mieszkaniowej w Warszawie, na który składają się ponadto Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem (obniżka czynszu z tytułu niskich dochodów) i Program Komunalnego Budownictwa Mieszkaniowego, zgodnie z którym w latach 2008-2012 ma powstać ok. 2500 mieszkań komunalnych.

Przedstawiając powyższe wyjaśnienia uprzejmie informuję, że nie mogę zgodzić się z zarzutami stawianymi przez WSL i KOL, gdyż nie mają one umocowania w faktycznej treści i postanowieniach uchwały, i jak sądzę, wynikają z niezrozumienia przez ww. organizacje zastosowania nowego wskaźnika kryterium dochodowego i zmiany definicji dochodu.

PREZYDENT
miasta stołecznego Warszawy

Hanna Gronkiewicz-Waltz

Do wiadomości:

1. Warszawskie Stowarzyszenie Lokatorów
2. Komitet Obrony Lokatorów
3. Komisja Etyki Rady Warszawy