

Wadliwa polityka lokalowa m. st. Warszawy

– raport Komitetu Obrony Lokatorów



Warszawa, kwiecień 2010

Zbyt niskie kryteria dochodowe

Problem: Nierealistyczne i niedostosowane do realnych potrzeb kryteria dochodowe

Niekorzystne skutki: Mieszkańcy, którzy posiadają dochód większy niż 1485 zł, powinni szukać mieszkań na tzw. "wolnym rynku". Jednak w Warszawie niezwykle trudno jest znaleźć mieszkanie, którego czynsz byłby niższy niż nawet 100% takiego dochodu. Ostatnie opublikowane statystyki wskazują na to, że średnia cena wynajęcia mieszkań u prywatnych właścicieli, to 48 zł za metr. Najbardziej pokrzywdzone w tej sytuacji są osoby, które pracują, ale zarabiają od 1500 do 2500 zł miesięcznie, co stanowi udział dużej części mieszkańców miasta. Przyjęcie za niskiego dla nich kryterium dochodowego spowodowało powstanie rażącej niesprawiedliwości.

Emeryci, renciści i inne osoby mieszkające w reprivatyzowanych kamienicach mogą zarabiać aż 2376 zł, aby kwalifikować się do najmu mieszkań komunalnych. W rzeczywistości, zapewne niewiele osób z tej grupy osiąga faktycznie takie dochody. Osoby zamieszkujące w lokalach zagrożonych zawaleniem mogą nie otrzymywać lokali zamiennych ze względu na kryterium dochodowe.

Niezgodność z obowiązującym prawem: Art. 75. Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej zobowiązuje władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli. Zgodnie z Art. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r., zadaniem Gminy jest zapewnianie lokali socjalnych i zamiennych w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.

Proponowane rozwiązanie: Uwzględnienie w definicji minimum dochodowego Art. 1 Uchwały nr. LVIII/1751/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 lipca 2009 r. realnych kosztów najmu lokali na wolnym rynku. Kryterium dochodowe nie może być niższe, niż najniższy dochód umożliwiający wynajęcie mieszkania na wolnym rynku przy jednoczesnym spełnieniu podstawowych potrzeb bytowych osób należących do gospodarstwa domowego.

Lista przypadków, wobec których nie stosuje się kryterium dochodowego, zamieszczona w Art. 5 ust. 1 Uchwały, powinna zostać rozszerzona o lokatorów, którzy zamieszkują w budynkach stanowiących zagrożenie dla życia i zdrowia zgodnie z decyzją Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego. Ci lokatorzy nie powinni być karani za zaniedbania właściciela nieruchomości.

Wydawanie bezprawnych decyzji odmowy zawarcia najmu motywowanych „brakiem zasobów komunalnych”

Problem: Decyzje urzędników odmawiające przyznania lokali komunalnych lub socjalnych są nieprzejrzyste i nie poparte przepisami prawa.

Niekorzystne skutki: Lokatorzy, którym przysługują lokale komunalne lub socjalne spotykają się z odmową podpisania umowy najmu, pomimo iż spełniają wszystkie kryteria przewidziane uchwałami Rady Miasta. Podawanym powodem odmowy jest "trudna sytuacja mieszkaniowa" oraz mała dostępność lokali komunalnych, które mogą zostać uzyskane „jedynie wskutek naturalnego ruchu ludności”. Lokale są odmawiane nawet samotnym matkom wychowującym nieletnie dzieci, które nie mają gdzie zamieszkać (urzędnicy kierują do Domu samotnej matki). Odmawia się również przedłużenia najmu lokali socjalnych ze względu na roszczenia spadkobierców nieruchomości, choć nie istnieje przepis, który uzasadniałby taką odmowę.

Odmowa przyznania lokalu zamiennego bez uzasadnienia w obowiązujących przepisach zdarza się w przypadku, gdy najemca ma tytuł prawny do zajmowanego lokalu. Odmowy zawarcia najmu są również uzasadniane „możliwością zamieszkania u rodziców”, choć lokatorzy stanowią odrębną rodzinę, lub posiadaniem działki, choć brak na niej wybudowanego domu, a wartość działki nie jest dostatecznie wysoka, by po jej sprzedaży zabezpieczyć potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie.

Niezgodność z obowiązującym prawem: Przepisy Uchwały nr. LVIII/1751/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 lipca 2009 r. – rozdziały 2, 4, 5. Art. 75. Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej zobowiązuje władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli i wspierania budownictwa socjalnego. Zgodnie z Art. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r., zadaniem Gminy jest zapewnianie lokali socjalnych i zamiennych w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.

Proponowane rozwiązanie: Powołanie komisji przy Radach Dzielnic z udziałem społecznych organizacji lokatorskich, które monitorowałyby proces przydziału mieszkań przez komisje mieszkaniowe. Szczegóły dotyczące przyznawania lokali, a w szczególności przyczyny przyznania lokalu i miejsce na liście oczekujących osoby, której przyznano lokal, powinny być przejrzyste i dostępne dla organizacji społecznych. Kontrola radnych nie gwarantuje niezależności, ze względu na ich przynależność do ugrupowań sprawujących władzę na terenie miasta.

Oparcie planów budownictwa komunalnego i socjalnego na realnej liczbie wpływających wniosków o przyznanie lokalu komunalnego lub socjalnego. (Według Programu Komunalnego Budownictwa Mieszkaniowego Miasta Stołecznego Warszawy na lata 2008-2012, jedynie w celu realizacji spraw oczekujących w 2008 r. należałoby przeznaczyć aż 5278 lokali w skali całego Miasta. Jednak Miasto zamierza zbudować jedynie 2500 mieszkań komunalnych w latach 2008-2012 r.) Gwarancja wybudowania nowego domu w budownictwie komunalnym dla każdego domu komunalnego, który zostanie wyburzony na wniosek Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego, w tej samej lokalizacji.

Zachowanie tej samej lokalizacji jest ważne z tego względu, iż budowa lokali komunalnych na obrzeżach Warszawy doprowadzi do powstania podmiejskich gett dla biednych, co wzmocni istniejące już patologie społeczne. Wielkie europejskie metropolie od lat borykają się z konsekwencjami takiego błędnego podejścia, którego koszty w dłuższej perspektywie są większe, niż uzyskane oszczędności. Tam, gdzie to możliwe, istniejący zasób komunalny powinien być remontowany, a lokalizacja domów komunalnych powinna być równomiernie rozłożona na terenie całego miasta.

Brak umowy najmu pomimo skierowania kwaterunkowego

Problem: Nieuregulowana sytuacja lokatorów, którzy nie otrzymali umów najmu po otrzymaniu lokali kwaterunkowych w domach należących do prywatnych właścicieli.

Niekorzystne skutki: Istnieje duża grupa lokatorów, którym w czasach PRL przyznawano lokale kwaterunkowe w domach należących do prywatnych właścicieli. Z tymi lokatorami Gmina nigdy nie podpisała umowy najmu, choć byli lokatorami komunalnymi. Obecnie, lokatorzy ci są pozbawieni możliwości starania się o lokal zamienny i nie mają praw przysługujących lokatorom komunalnym. Nie są również objęci przepisami dotyczącymi lokatorów nieruchomości reprivatyzowanych i nie przysługują im preferencyjne zasady dla byłych lokatorów komunalnych, którzy mieszkają w budynkach, które są własnością prywatną, choć ich sytuacja jest analogiczna.

Niezgodność z obowiązującym prawem: Zgodnie z Art. 660. Kodeksu Cywilnego, umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. Lokatorzy, którzy nie otrzymali umów najmu w wyniku zaniedbań władz publicznych posiadają, zgodnie z Art. 32. Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, prawo do równego traktowania przez władze publiczne. Zgodnie z Art. 417. (171) § 1 Kodeksu Cywilnego za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego.

Proponowane rozwiązanie: Objęcie lokatorów, którzy zostali skierowani do lokali kwaterunkowych znajdujących się w nieruchomościach prywatnych, a z którymi Gmina nie podpisała nigdy umowy najmu, postanowieniami Uchwały nr. LVIII/1751/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 lipca 2009 r. dotyczącymi zasad przyznawania pierwszeństwa najmu i podwyższenia o 30% i 60% (w przypadku emerytów) kryterium dochodowego wobec lokatorów zamieszkujących w budynkach zwróconych dawnym właścicielom.

Pobieranie podwyższonego czynszu wstecz

Problem: Zakłady Gospodarowania Nieruchomościami naliczają wstecz czynsz w wysokości 3% wartości odtworzeniowej, pomimo iż w danym okresie nie nastąpiło pisemne wypowiedzenia wysokości najmu.

Niekorzystne skutki: Osoby, które nabyły tytuł prawny do zajmowanego lokalu w wyniku zamieszkiwania w nim w latach 1991-2001 to często osoby starsze, które nie są w stanie spłacić zadłużenia naliczonego przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w wysokości kilkunastu tysięcy złotych.

Niezgodność z obowiązującym prawem: W myśl art. 30 ust. 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r., czynsz w wysokości 3% wartości odtworzeniowej jest naliczany **w dniu nawiązania umowy najmu**. Ponadto, zgodnie z Art. 8a ust. 3 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r., wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie. Tak więc w sytuacji, gdy **nie nastąpiło** pisemne wypowiedzenie wysokości czynszu i nie została jeszcze podpisana umowa najmu, naliczanie opłat wstecz jest bezzasadne.

Proponowane rozwiązanie: Umorzenie długów wynikających z kary za bezumowne korzystanie z lokalu i niezwłoczne sporządzenie umów najmu dla lokatorów, którzy mieszkali w domach komunalnych od 1991 roku. Ze względu na zadłużenie lokatorów wynikające z niezgodnego z prawem naliczania wstecz czynszu w podwyższonej wysokości, nie mogą oni starać się o obniżkę czynszu. W związku z tym, zasadne wydaje się przyznanie wszystkim lokatorom, którzy zostali obciążeni niezgodną z prawem podwyżką, umorzenia naliczonych nieprawidłowo długów. Dodatkowo, gdy występuje zadłużenie lokalu, należy umożliwić lokatorom podpisanie umowy najmu ze zwykłą stawką czynszu komunalnego, a nie stawką 3% wartości odtworzeniowej, w tym samym, lub innym lokalu.

Utrudniony odbiór kaucji przy opróżnianiu lokalu

Problem: Nieuregulowana kwestia odbierania kaucji za mieszkania komunalne przy opuszczaniu lokali.

Niekorzystne skutki: Lokatorzy nie są informowani o sposobie odebrania kaucji wpłaconej przy zawieraniu umowy najmu. Zwaloryzowana kaucja powinna zostać zwrócona w ciągu miesiąca od opróżnienia lokalu. W przypadku nieruchomości reprivatyzowanych, nie jest jasne, czy kaucja powinna być wypłacana przez Gminę, czy przez właściciela nieruchomości. Na lokatorach spoczywa konieczność występowania o określenie waloryzacji kaucji wpłaconych przed dniem 12 listopada 1994 r. na drodze sądowej, co w oczywisty sposób ogranicza możliwość odzyskania kaucji przez większość lokatorów.

Niezgodność z obowiązującym prawem: Zaniechanie informowania lokatorów o możliwości odebrania kaucji przy opróżnianiu lokalu jest sprzeczne z Art. 36 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r., który nakłada obowiązek zwrotu kaucji w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu.

Proponowane rozwiązanie: Wprowadzenie jasnych kryteriów waloryzacji kaucji wpłaconych przed dniem 12 listopada 1994 r. na podstawie krotności średniego wynagrodzenia w dniu wpłacania kaucji i w dniu zwrotu kaucji, określenie podmiotu zobowiązanego do zwrotu kaucji i przekazanie lokatorom opróżniającym lokale informacji na temat możliwości odzyskania kaucji.

Brak gwarancji powrotu do lokali po remoncie

Problem: Lokatorzy nie mogą wrócić do zajmowanych poprzednio lokali po remoncie kapitalnym budynku

Niekorzystne skutki: Lokatorzy budynków komunalnych poddanych remontom generalnym, w wyniku których zostaje podniesiony standard budynków, nie mogą wrócić do zajmowanych wcześniej lokali, gdyż otrzymują skierowanie do innych lokali, o gorszym standardzie. Jest to niezgodne z Art. 10 ust. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów, który nakłada na właściciela obowiązek udostępnienia lokatorowi naprawionego lokalu.

Niezgodność z obowiązującym prawem: Art. 10 ust. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r.

Proponowane rozwiązanie: Wprowadzenie do Uchwały nr. LVIII/1751/2009 Rady m. st. Warszawy z dnia 9 lipca 2009 r. zapisu wprowadzającego obowiązek sporządzania poświadczonych notarialnie gwarancji dla lokatorów wysiedlonych z remontowanych kamienic, zapewniających, że po zakończonym remoncie kapitalnym będą mogli znów zamieszkać w swoich wyremontowanych lokalach.

Brak kontroli społecznej nad remontami domów komunalnych

Problem: Brak jawności w dziedzinie informacji o pracach remontowych w domach komunalnych, brak informacji o przetargach i kosztach remontów. Brak realnego powiązania podwyżek czynszów z remontami kamienic.

Niezgodność z obowiązującym prawem: Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych, Ustawa z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.

Proponowane rozwiązanie: Udostępnienie lokatorom i organizacjom lokatorskim, zgodnie z Ustawą z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej, dokumentacji dotyczącej remontów przeprowadzonych do dnia dzisiejszego w domach komunalnych, oraz wszelkich szczegółów dotyczących przetargów na przeprowadzane prace, celem umożliwienia niezależnej kontroli społecznej.

Brak możliwości zamiany lokali socjalnych

Problem: Brak możliwości zamiany lokali socjalnych w sytuacji, gdy występuje np. katastrofa budowlana, lub budynek nie nadaje się do zamieszkania.

Niekorzystne skutki: Lokatorzy mieszkań socjalnych, z którymi umowy zawierane są na czas określony, nie mogą starać się o zamianę lokali, nawet w przypadku stwierdzonego przez Inspektorat Budowlany zagrożenia dla życia lub zdrowia mieszkańców i nawet jeśli właściciel budynku nie zapewnia prawidłowego funkcjonowania istniejących instalacji w budynku.

Niezgodność z obowiązującym prawem: Art. 75. Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej zobowiązuje władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli i wspierania budownictwa socjalnego. Zgodnie z Art. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r., zadaniem Gminy jest zapewnianie lokali socjalnych i zamiennych w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.

Proponowane rozwiązanie: Uchylenie Art. 10 Ust. 1 Uchwały nr. LVIII/1751/2009 Rady m. st. Warszawy z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy w brzmieniu: „Zgody na dokonanie zamiany odmawia się, jeżeli: do zamiany został zgłoszony lokal objęty umową na czas oznaczony”.

Odmowa zawarcia najmu z wnukami zmarłego najemcy

Problem: Odmowa zawarcia umowy najmu z wnukami pozostającymi w lokalu po śmierci dziadków - mimo wieloletniego zamieszkiwania w lokalu.

Niekorzystne skutki: Wydziały zasobów lokalowych odmawiają zawarcia umowy najmu wnukom, które zamieszkiwały wraz z najemcą i prowadziły wspólne gospodarstwo domowe i opiekowały się dziadkami przez wiele lat.

Niezgodność z obowiązującym prawem: Art. 75. Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej zobowiązuje władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli. Art. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r., zadaniem Gminy jest zapewnianie lokali zamiennych w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców. Art. 31 ust. 1 i ust. Uchwały nr. LVIII/1751/2009 Rady m. st. Warszawy z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy określają możliwość spełnienia potrzeb lokalowych mieszkańców, jednak te przepisy nie są wykonywane.

Proponowane rozwiązanie: Zmiana Art. 31 Ust. 1 Uchwały nr. LVIII/1751/2009 Rady m. st. Warszawy z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy. Zastąpienie zwrotu „może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu” zwrotem „zostaje zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu”. Zmiana Art. 31 Ust. 3 Uchwały – zastąpienie zwrotu „dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu innego mniejszego lokalu” zwrotem „zawiera się umowę najmu innego mniejszego lokalu”.

Oferowanie lokali nie spełniających wymogów prawnych i technicznych

Problem: Przyznawanie lokali nie spełniających wymogów lokali zamiennych, oraz kierowanie do najmu lokali nie spełniających wymogów lokali mieszkalnych

Niekorzystne skutki: Osoby, którym przysługują lokale komunalne lub socjalne są kierowane do lokali, które nie spełniają norm Ustawy o ochronie praw lokatorów, lub warunków technicznych budynków mieszkalnych, bądź stanowią zagrożenie dla życia lub zdrowia.

Niezgodność z obowiązującym prawem: Art. 2 ust. 1 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. oraz Art. 94 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r.),

Proponowane rozwiązanie: Zmiana Art. 27 Uchwały nr. LVIII/1751/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 lipca 2009 r. Wprowadzenie zapisu, iż przepisów ust. 2 nie stosuje się w przypadku, gdy oferowany lokal nie spełnia przepisów prawnych i wymogów technicznych.