



Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Zastępca Prezydenta

Plac Bankowy 3/5, pok. 114, 00-950 Warszawa, tel. (022) 443 10 17, faks (022) 443 99 21
www.um.warszawa.pl

PL-UM-WLM-TKR-7140-48-2-10

Warszawa, dnia 20.12.2010r.

**Komitet Obrony Lokatorów
ul. Targowa 22/27a
03-731 Warszawa**

Nawiązując do wystąpienia z dnia 25 października br., zawierającego Państwa postulaty dotyczące polityki mieszkaniowej Miasta, przedstawiam poniższe informacje.

Ad. 1. Reforma polityki czynszowej Miasta była niezbędna i ze wszech miar zasadna. Zasady stosowane do końca 2008 r. zostały określone w latach 1999 – 2002 w 12 uchwałach byłych gmin warszawskich i Miasta Wesola. Fakt ten powodował niespójność działań Miasta, a brak jakiejkolwiek waloryzacji czynszu przez prawie 10-letni okres powodował, że w coraz mniejszym stopniu pokrywał on koszty samego utrzymania budynków. Ponadto ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dała możliwość wprowadzenia obniżki czynszu ze względu na niski dochód najemcy, jednak pod warunkiem wprowadzenia przez Radę Miasta odpowiednich zapisów do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem. Zatem jedynym sposobem na właściwe adresowanie pomocy Miasta jest ustalenie czynszu na takim poziomie, który zapewnia w większym niż dotychczas stopniu pokrycie kosztów utrzymania, ale przy jednoczesnym umożliwieniu obniżenia tego czynszu, jeżeli uzasadniają to dochody gospodarstwa domowego. Dodatkowo podkreślić należy, że dzięki zmianie czynszu Miasto mogło pomóc osobom zamieszkałym np. w budynkach zwróconych byłym właścicielom. Wyższy czynsz w zasobie mieszkaniowym gminy oznacza bowiem wyższe dodatki mieszkaniowe dla wszystkich uprawnionych.

W związku ze zgłaszanymi wątpliwościami co do zasadności zmian czynszów pragnę wyjaśnić, iż po podwyżce czynsze pokrywają zaledwie 41% wydatków na zasób lokalowy (bez mediów).

Ad. 2. Kryterium dochodowe uprawniające do wynajęcia lokalu komunalnego przyjęte w Warszawie należy do najwyższych w Polsce. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, gmina zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Aktualne kryterium dochodowe, wprowadzone uchwałą Nr LVIII/1751/2009 z dnia 9 lipca 2009r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m. st. Warszawy, umożliwia objęcie pomocą mieszkaniową osób najbardziej potrzebujących. Jednocześnie należy podkreślić, że aktualna uchwała, w odróżnieniu

od poprzednio obowiązującej, przewiduje zwiększenie kryterium dochodowego dla określonych grup ubiegających się o najem lokalu tj.:

- lokatorów i byłych lokatorów, zamieszkujących w budynkach prywatnych, którym umowę najmu wypowiedziano na podstawie art. 11 ust. 5 lub art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów;
- osób, których wyłącznym źródłem dochodu w gospodarstwie domowym jest emerytura, świadczenie przedemerytalne albo świadczenie z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz samodzielnej egzystencji;
- wychowanków domów dziecka;
- rodzin wielodzietnych;
- osób ubiegających się o wynajęcie dotychczas zajmowanego lokalu socjalnego (po wygaśnięciu dotychczasowej umowy) na czas nieoznaczony.

Ad. 3. Przyjęcie postulatu uregulowania tytułu prawnego do lokalu dla każdej osoby, która mieszka w mieszkaniu komunalnym od przynajmniej 10 lat, z przyznaniem „zwykłego czynszu komunalnego”, a nie stawki 3% wartości odtworzeniowej byłoby niezgodne z obowiązującymi przepisami oraz zasadami współżycia społecznego. Zgodnie z art. 30 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego w dniu wejścia w życie ustawy opłacają czynsz w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Ponadto postulat byłby niezgodny z zasadami współżycia społecznego, gdyż dawałby automatycznie prawo najmu osobom zajmującym lokal bez tytułu prawnego, które często nie spełniają żadnego z kryteriów do wynajęcia lokalu komunalnego. Ustawowym zadaniem Miasta jest udzielanie pomocy mieszkaniowej osobom niezamożnym, a nie wszystkim, którzy chcieliby zamieszkać w lokalu komunalnym. Utrwalona linia orzecznictwa oraz obowiązujące przepisy ustawy nie dają możliwości uzyskania lokalu socjalnego nawet przez osoby, które samowolnie zajmują lokal. Byłoby to sprzeczne ze społecznym poczuciem sprawiedliwości, szczególnie wobec osób zakwalifikowanych zgodnie z prawem i oczekujących w kolejce do wynajęcia lokalu komunalnego.

Przepisy obowiązującej uchwały stwarzają natomiast możliwość uregulowania tytułu prawnego osobom bliskim zajmującym lokal po śmierci lub wyprowadzeniu się najemcy (§ 31 uchwały) oraz przywrócenia tytułu prawnego do lokalu po wypowiedzeniu umowy najmu z tytułu zaległości czynszowych (§ 39 uchwały). W obu tych przypadkach czynsz jest naliczany zgodnie z zasadami polityki czynszowej przyjętymi przez Radę m.st. Warszawy. Władzom Miasta zależy bowiem, aby w możliwie największej liczbie przypadków – zgodnie jednak z zasadami współżycia społecznego i poczuciem sprawiedliwości – tytuł prawny do lokalu był uregulowany.

Ad. 4. W sytuacji zajmowania lokalu bez tytułu prawnego osoba użytkująca lokal obowiązana jest płacić odszkodowanie, w żadnym zaś wypadku nie można tego traktować jako „kary”. Zgodnie z przepisami najemca płaci czynsz, a osoba niemająca statusu najemcy opłaca odszkodowanie. Zastosowanie automatycznej abolicji długów osób korzystających z zasobu mieszkaniowego Miasta byłoby nieracjonalne i niesprawiedliwe dla pozostałych mieszkańców Miasta, którzy często pomimo znajdowania się w trudnej sytuacji materialnej, regularnie wnoszą opłaty w związku z umowa najmu lokalu.

Jednocześnie uprzejmie informuję, iż obowiązujące przepisy (Uchwała Nr LXXVI/2333/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 13 czerwca w sprawie szczegółowych zasad umarzania, odraczania lub rozkładania na raty spłaty należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy –Ordynacja podatkowa) umożliwiają w uzasadnionych przypadkach rozłożenie zaległości na raty,

odroczenie lub umorzenie całości lub części zadłużenia. Każdorazowo w takich przypadkach badana jest szczegółowo sytuacja dłużnika i na tej podstawie zawierane jest porozumienie. Zawieranie ugód w sprawie rozłożenia długu na raty (najczęściej z jednoczesnym umorzeniem odsetek) przynosi obopólne korzyści – zapobiega narastaniu zadłużenia, a jednocześnie stanowi pomoc dla tych lokatorów, którzy wykazują wolę rozwiązania problemu. Stosowana jest także w Warszawie praktyka odpracowywania zadłużenia poprzez sprzątanie w okresach chorobowych, urlopowych lub przy tzw. wakatach, na podstawie umowy rejestrowanej w Urzędzie Skarbowym. Zwyczajowo, zgodnie z umową 70% wynagrodzenia potrąca się na poczet długu, zdarza się jednak, że dłużnicy proszą o przekazanie całości wynagrodzenia na konto lokalu. Miejsce wykonywania pracy jest uzgadniane z dłużnikiem (np. w celu zapewnienia ochrony prywatności można pracować w miejscu odległym od miejsca zamieszkania). Takie działania prowadzi np. ZGN Praga Północ.

Ad. 5. Wszystkie decyzje Miasta są jawne. Kontrola społeczna realizowana jest m.in. przez Komisje Mieszkaniowe, które składają się z radnych rady dzielnicy, wybranych w demokratycznych wyborach przez mieszkańców społeczności samorządowej. Osoby zakwalifikowane do najmu lokali umieszczane są na listach podawanych do publicznej wiadomości, a listy te wywieszane są w urzędach dzielnic i Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu m.st. Warszawy. Tym samym organizacje lokatorskie mają pełną możliwość zapoznania się z nazwiskami osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, a w przypadku jakichkolwiek wątpliwości mogą zgłosić zastrzeżenia w trybie wyznaczonym przepisami prawa miejscowego.

Dodatkowo w uchwale znajdują się zapisy wyłączające z udziału w pracach Komisji Mieszkaniowej oraz Zarządu Dzielnicy osoby, które same złożyły wniosek o najem lokalu lub też taki wniosek złożyła osoba pozostająca z członkiem komisji lub zarządu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności (§ 21 ust. 2 pkt 3 oraz § 24 ust. 3 uchwały).

W przypadkach budzących zastrzeżenia co do zgodnego z prawem postępowania organów rozstrzygających w sprawach mieszkaniowych, kierowane są wnioski do Biura Kontroli w celu dogłębnego wyjaśnienia wątpliwości.

Ad. 6. Odnosząc się do postulatu informowania organizacji lokatorskich o wszczęciu postępowania administracyjnego o zwrot nieruchomości byłym właścicielom lub ich następcom prawnym uprzejmie informuję, że wykaz nieruchomości zabudowanych objętych roszczeniami dawnych właścicieli został umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu m.st. Warszawy pod linkiem: http://bip.warszawa.pl/Menu_podmiotowe/Biura_Urzedu/GK/Wydzialy/GK_DW/default.htm

Ad. 7. W blisko dziesięcioletnim okresie obowiązywania ustawy o ochronie praw lokatorów, obserwuje się upowszechnianie praktyki dobrych relacji pomiędzy prywatnymi właścicielami nieruchomości, a najemcami, jakkolwiek zdarzają się też niewłaściwe zachowania. Niewątpliwie wywiązywanie się z obowiązków wynajmującego i najemcy leży w interesie obu stron umowy.

Zdarza się, że właściciele nie przestrzegają obowiązku zaopatrzenia budynku w wodę, energię elektryczną i ciepłą oraz usuwania odpadów, jakkolwiek nie można uznać takich praktyk za powszechne. W takich przypadkach stosuje się instrumenty ochrony prawnej naruszonego posiadania i swobodnego korzystania z lokalu, będącego przedmiotem najmu. Zgodnie z przepisami obowiązującymi w RP na straży przestrzegania porządku prawnego stoi policja i niezależne sądy. Organy

samorządu terytorialnego nie mają żadnej legitymacji prawnej do ingerowania w spory (konflikty) między właścicielem a lokatorem. Urząd stara się natomiast pomagać w takich sytuacjach, np. poprzez informowanie najemców o ich prawach w ramach przyjęć interesantów, infolinii oraz darmowych porad prawnych.

Ad. 8. Z chwilą stwierdzenia nieważności decyzji o odmowie przyznania własności czasowej gruntu nieruchomości budynkowa ponownie staje się własnością poprzedniego właściciela. W tej sytuacji działając na wniosek właściciela Miasto musi przekazać aktualnemu właścicielowi posiadanie przedmiotowego budynku, w przeciwnym razie Miasto narażone jest na procesy odszkodowawcze z tytułu korzystania z nieruchomości niebędącej jego własnością.

Ad. 9. Uchwałą z dnia 9 lipca 2009 roku Nr LVIII/1751/2009 Rady m. st. Warszawy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy, postulat umożliwienia wnukom wynajęcia lokalu po śmierci najemcy został zrealizowany i w myśl aktualnie obowiązujących przepisów po spełnieniu określonych warunków możliwe jest zawarcie umowy ze zstępnymi zmarłego najemcy. Przy rozpatrywaniu tego typu spraw istotne jest oczywiście spełnianie kryterium dochodowego (zwiększonego dla tej grupy osób) oraz potwierdzenie wspólnego zamieszkiwania wnioskodawcy z najemcą.

Ad. 10. W przypadku dostarczania lokalu zamiennego w związku z decyzją organu nadzoru budowlanego kryterium dochodowe nie jest badane.

Ad. 11. Najem lokalu socjalnego jest ściśle związany z osobą uprawnioną do zawarcia takiej umowy na czas oznaczony. Lokal socjalny nie może być przedmiotem zamiany z najemcą lokalu legitymującym się umową na czas nieoznaczony. Mogłoby to powodować objęcie lokalu przez osobę nieuprawnioną do korzystania z pomocy miasta w tym zakresie. Ponadto zamiany lokali socjalnych uniemożliwiłoby w praktyce prowadzenie racjonalnej gospodarki w przedmiocie wydzielania lokali socjalnych w mieszkaniowym zasobie m. st. Warszawy. W przypadku objęcia lokalu socjalnego decyzją organu nadzoru budowlanego nakazującego opróżnienie lokalu ze względu na zagrożenie budowlane – Miasto z urzędu dostarcza inny lokal.

Ad. 12. Lokale zamienne dostarczane są w dwóch przypadkach: w związku z potrzebą wykonania koniecznej naprawy (na podstawie art. 10 ust. 4 ustawy), lub na podstawie decyzji organu nadzoru budowlanego, stwierdzającego konieczność opróżnienia dotychczas zajmowanego lokalu w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku (art. 11 ust. 2 pkt. 4 ustawy).

W przypadku naprawy koniecznej, gdy lokal wymaga opróżnienia, lokator ma zagwarantowane ustawowe prawo do przeniesienia się na koszt właściciela do lokalu zamiennego. Po wykonaniu naprawy właściciel ma obowiązek udostępnić lokatorowi naprawiony lokal. Ustawa określa, iż czas naprawy nie powinien przekraczać jednego roku. W praktyce mogą zdarzyć się przypadki, gdy lokal udostępniony na czas remontu wynajmowany jest jako lokal docelowy (za aprobatą najemcy). Zdarza się to wtedy, gdy nieruchomość, ze względu na stan techniczny, wymaga pracochłonnych nakładów, a wykonywane prace są etapowane, co wpływa na wydłużający się czas prowadzenia robót, przekraczający okres jednego roku.

Lokal zamienny, jako lokal docelowy wynajmowany jest w przypadku stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego konieczności opróżnienia

dotychczas zajmowanego lokalu w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku. Należy zaznaczyć, że w przypadku wykonania remontu często zmianie ulega struktura lokali w danym budynku. W celu dostosowania do aktualnych wymogów prawa budowlanego, wytycznych konserwatora zabytków oraz potrzeb mieszkaniowych w dzielnicy, lokale są przebudowywane, łączone oraz wyposażane w łazienki, sanitariaty, kuchnie itp, na skutek czego nowa liczba i struktura lokali nie odpowiada tej sprzed remontu. Powstają nowe lokale, w związku z czym, w sposób oczywisty, powrót najemców do ich dotychczasowych lokali jest niemożliwy. Mając takie sytuacje na uwadze, ustawa przewidziała, jakie warunki powinien spełniać lokal zamienny.

Ad.13. Polityka Miasta w zakresie budownictwa komunalnego określona jest w Programie Komunalnego Budownictwa Mieszkaniowego m. st. Warszawy na lata 2008-2012 (uchwała Nr XLI/1273/2008 Rady m. st. Warszawy z dnia 02.10.2008r.) i obejmuje m.in. założenia odnośnie liczby i lokalizacji nowych inwestycji.

Ad. 14. Koszty remontów budynków komunalnych jako wydatki publiczne podlegają kontroli społecznej oraz kontroli organów ustawowo upoważnionych, takich jak Komisja Rewizyjna Rady m.st. Warszawy, Regionalna Izba Obrachunkowa oraz Najwyższa Izba Kontroli. Istnieje również możliwość indywidualnego udostępnienia informacji publicznej w zakresie dokumentacji remontowej i przetargowej budynków komunalnych w trybie i na zasadach określonych w ustawie z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej. Podmiotami właściwymi do udzielenia informacji w tym zakresie są urzędy dzielnic i podległe im komórki organizacyjne, których zadania statutowe dotyczą zarządu zasobem lokalowym m.st. Warszawy.

Ad. 15. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, kaucja wpłacona przed 12.11.1994 r. podlega zwrotowi bez dokonania waloryzacji świadczenia. Ze względu na bardzo wysoką inflację z końca lat 80-tych i brak waloryzacji, kaucje wpłacone w okresie obowiązywania prawa lokalowego zwracane są w bardzo niskiej wysokości. Waloryzacja świadczenia pieniężnego możliwa jest jedynie na drodze postępowania sądowego. Kaucja winna być zwrócona w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę.

Ad. 16. W okresie obowiązywania prawa lokalowego, lokale w budynkach prywatnych zasiedlane były na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale, wydawanej przez ówczesne organy administracji. Z uwagi na fakt, iż postulat *„Objęcia lokatorów, którzy zostali skierowani do lokali kwaterunkowych znajdujących się w nieruchomościach prywatnych, a z którymi Gmina nie podpisała nigdy umowy najmu, postanowieniami dotyczącymi zasad przyznawania pierwszeństwa najmu i podwyższenia o 30% i 60% (w przypadku emerytów) kryterium dochodowego”* jest niejasno sformułowany, brak jest możliwości odniesienia się do niego.

Ad. 17. Ustawa o ochronie praw lokatorów (...) określa warunki, jakim powinny odpowiadać lokale zamienne, a zapisy ustawowe są przestrzegane przez Miasto. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nie dotyczy budynków i lokali oddanych do użytkowania przed jego wejściem w życie, co nie oznacza, iż proponowane lokale, wybudowane przed 2002r. nie spełniają warunków lokali przeznaczonych na pobyt stały ludzi.

Ad. 18. Program budownictwa komunalnego oparty jest na wnikliwej analizie liczby spraw osób oczekujących na realizację wniosków o przyznanie lokalu. Obecnie realizuje się zadania z zakresu budownictwa komunalnego w wyniku których powstanie do roku 2012 około 2.500 lokali mieszkalnych.

Należy jednak zaznaczyć, iż trudno jest w krótkim okresie przewyżyć zaległości polityki mieszkaniowej powstałe od końca II wojny światowej.

Ad. 19. W obowiązujących przepisach prawa lokalowego występuje pojęcie obowiązku alimentacyjnego, który może być realizowany m. in. poprzez zapewnienie warunków mieszkaniowych osobie alimentowanej. Przy rozpatrywaniu wniosków o najem lokalu każdorazowo dokonywana jest analiza prawna podjętego rozstrzygnięcia, w tym również pod kątem prawidłowego stosowania przepisów o obowiązku alimentacyjnym.

Ad. 20. W świetle obowiązujących przepisów uchwały odmawia się zawarcia umowy najmu, w przypadku gdy osoby starające się o zawarcie umowy najmu posiadają tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie, lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Przy rozpatrywaniu wniosków o najem lokalu każdorazowo analizowana jest możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie (np. poprzez sprzedaż posiadanej nieruchomości).

Jednocześnie, w związku z podnoszonymi przez Państwa podczas Warszawskich Spotkań Mieszkaniowych zarzutami, że nie otrzymali Państwo odpowiedzi na przekazane podczas nadzwyczajnej sesji Rady m. st. Warszawy w dniu 8 kwietnia 2010r. postulaty i wnioski, uprzejmie informuję, że przedmiotowe wyjaśnienia zostały przekazane przez Prezydenta m.st. Warszawy bezpośrednio do Rady m. st. Warszawy. Pismo z obszernymi wyjaśnieniami dotyczącymi poruszanych przez Państwa na sesji kwestii zostało przekazane do Przewodniczącej Rady m.st. Warszawy w dniu 17 maja 2010r., a jego kopię otrzymali następnie wszyscy Radni Rady m.st. Warszawy.

7 powiatem
ZASTĘPCA PREZYDENTA
m.st. Warszawy
Andrzej Jakubiak