



Komitet Obrony Lokatorów

Ul. Targowa 22/27a

03-731 Warszawa

obronalokatorow@gmail.com

Warszawa, 31 marca 2011 r.

Stanowisko Komitetu Obrony Lokatorów w sprawie projektu założeń projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie ustawy o dodatkach mieszkaniowych

Po raz kolejny, rząd zamierza uderzyć w mieszkańców zasobów komunalnych. Proponowane przez rząd zmiany prawne nie tylko nie rozwiążą problemów mieszkaniowych trapiących lokatorów, ale przyczynią się do znacznego pogorszenia i tak już tragicznego położenia ludzi ubogich.

1. Urynkowienie czynszów zamiast urynkowienia kryterium dochodowego

Rząd chce, aby wysokość czynszów została „urynkowiona”. Czynsz ma zależeć od lokalizacji oraz od rodzaju budynku w którym znajduje się lokal. Oznacza to, że gminy będą mogły podwyższać czynsze w bardziej atrakcyjnych dzielnicach. Ludzie niezamożni, którzy niegdyś otrzymali przydziały kwaterunkowe i którym nie dano żadnej możliwości wyboru, którzy mieszkali w swoich mieszkaniach często przez całe życie, remontowali je na własny koszt, teraz będą narażeni na kaprysy rynku nieruchomości - choć nadal obowiązują ich umowy najmu komunalnego.

To sposób, który wymyśliły władze, by więcej zarobić na zasobach komunalnych. Liczą się tylko pieniądze, a nie los lokatorów, choć przecież cała koncepcja mieszkalnictwa komunalnego powstała po to, by chronić ludzi biednych i dać im szansę na normalne warunki życia i mieszkania, a nie po to, by generować zyski dla Miasta.

W tym samym czasie, gdy rząd naciska, aby czynsze były na „bardziej realnym poziomie”, **kryteria dochodowe, które warunkują przyznawanie lokali komunalnych są nadal zupełnie nierealne.** W Warszawie, osoba, która zarabia 1500 zł. już jest uważana za „osobę zamożną”, co świadczy jedynie o tym, że rządzący w stolicy nie mają pojęcia o życiu osób niezamożnych. Politycy nieraz twierdzili, że można bez problemu znaleźć w Warszawie mieszkania do wynajmu za mniej niż 1000 zł miesięcznie, jednak miasto nigdy nie potrafiło podać ile takich lokali jest faktycznie dostępnych. Dostępne oferty najmu zaczynają się od 1300 zł/miesięcznie nie licząc mediów, czyli realnie patrząc, można wynająć mieszkanie począwszy od 1500 zł/miesięcznie.

Aby otrzymać kredyt mieszkaniowy, banki wymagają zarobków w wysokości minimum 3 tys. zł, by być w stanie spłacać miesięczne raty w wysokości 1500 zł. Jest to oparte na racjonalnym założeniu, że człowiek - by żyć - potrzebuje też płacić za żywność, leki, rachunki i inne niezbędne wydatki. Dlatego jedynie ktoś, kto zarabia więcej niż 2500 zł żyjąc w stolicy może sobie pozwolić na wynajem mieszkania na rynku komercyjnym. Dla tych, którzy zarabiają mniej, jest to zupełnie niemożliwe - chyba, że godzą się na patologiczne warunki na pograniczu nędzy, mieszkając z wieloma innymi osobami w jednym pokoju.

W wielu miastach na świecie, pojęcie kryterium dochodowego jest powiązane z kosztem

Komitet Obrony Lokatorów zarejestrowany jest w Urzędzie m. st. Warszawy w Biurze Administracji i Spraw Obywatelskich, wpisany dnia 26 maja 2009 r. do ewidencji stowarzyszeń zwykłych pod nr. 865



Komitet Obrony Lokatorów

Ul. Targowa 22/27a

03-731 Warszawa

obronalokatorow@gmail.com

wynajęcia mieszkania na wolnym rynku. Jednak miasto stołeczne Warszawa nie zamierza urealnić kryterium dochodowego, ponieważ celem władz jest zarabianie na nieruchomościach, a nie likwidacja biedy i patologii społecznej.

W rządowym projekcie założeń zmian w ustawie czytamy, że utrzymanie dysproporcji w wysokości czynszu między lokalami komunalnymi i tymi na wolnym rynku „nie znajduje uzasadnienia”, ponieważ istnieje możliwość wnioskowania o obniżkę czynszu. Doświadczenia m. st. Warszawy pokazują jednak, że nie tak łatwo otrzymać te obniżki. Rada Warszawy przyjęła uchwałę, która wykluczyła obniżki dla tych wszystkich, którzy już wcześniej zalegali z zapłatą czynszów. A więc pozbawiono pomocy tych, którzy najbardziej jej potrzebowali, skoro nie byli w stanie płacić czynszów w wysokości sprzed podwyżki. Inną przyczyną, która uniemożliwia otrzymanie dodatków mieszkaniowych, jest niedbalstwo Wydziału Zasobów Komunalnych, który systematycznie odmawia lokatorom tytułu prawnego do zajmowanych przez nich lokali, z rażącym niekiedy łamaniem prawa. Komitet Obrony Lokatorów wskazywał w swoich raportach na nagminne przypadki naruszeń prawa przez urzędników miasta. W rezultacie, niewiele osób było w stanie wnioskować o dodatki mieszkaniowe, a urzędnicy miejscy mogli tryumfalnie zadeklarować, że „lokatorzy wcale nie są biedni, bo nie starają się o dodatki mieszkaniowe”. W rozmowach z Komitetem Obrony Lokatorów, urzędnicy miasta przyznali, że zdają sobie sprawę z nieprawdziwości twierdzeń o rzekomej „zamożności” lokatorów. Jednak oficjalne stanowisko miasta jest inne. Czy urzędnicy w innych miastach zachowują się inaczej po wprowadzeniu nowelizacji? Doświadczenia pokazują raczej, że problem jest systemowy.

Dodatkową karą dla lokatorów, których nie stać na czynsz komunalny i którym wymówiono najem z powodu zadłużenia, jest przyznanie... wyższego czynszu, tzw. „odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu”. Wysokość takiego „odszkodowania” wynosi 3% stawki odtworzeniowej i jest obliczana na podstawie kosztów budowy luksusowych budynków – bez żadnego odniesienia do standardu mieszkaniowego w zaniedbanych kamienicach.

2. Rząd proponuje, aby czynsze pokrywały koszty utrzymania budynków

Warto sobie zadać pytanie, w jaki sposób zostaną wykorzystane środki uzyskane z podwyżek czynszów. Utrzymanie i remont kamienicy, która przez wiele lat była zaniedbywana przez administrację będzie kosztować więcej, niż utrzymanie budynku, który był regularnie remontowany. Czy czynsze w zaniedbanych kamienicach będą wyższe, niż w kamienicach będących w dobrym stanie? Czy jest sprawiedliwe, by mieszkańcy, którzy latami płacili czynsze i nie otrzymywali nic w zamian od Gminy, mieszkali w zrujnowanych kamienicach i musieli teraz płacić wyższe czynsze?

Warto też cofnąć się nieco w czasie i przypomnieć sobie uzasadnienia dla poprzednich podwyżek czynszów, uchwalonych przez Radę Miasta Warszawy w 2009 r. Rady również mówili o tym, że środki pochodzące z podwyżek czynszów mają zostać przeznaczone na remonty. Jednak, jak wynika z Wieloletniego planu gospodarowania nieruchomościami, rzeczywisty wzrost nakładów na remonty nieruchomości był niewspółmierny do podwyżek czynszów.

W 2008 roku Miasto planowało wydać na remonty Miasto 2.49 zł/m² miesięcznie. W 2009 prognoza



Komitet Obrony Lokatorów

Ul. Targowa 22/27a

03-731 Warszawa

obronalokatorow@gmail.com

wyniosła 2.69zł/m² miesięcznie (Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLI/1272/200 Rady m.st. Warszawy z dnia 2 października 2008 r. str.53-58). Czyli w 2009 roku Urzędnicy założyli wzrost nakładów na remonty o 20 groszy na m² w stosunku do roku poprzedniego. Jednocześnie urzędnicy podnieśli stawki czynszu 2,5 krotnie!

Komitet Obrony Lokatorów dysponuje przykładami licznych nieprawidłowości i fikcyjnych remontów wykonywanych przez warszawski Zakład Gospodarowania Nieruchomościami, remontów które miały miejsce tylko na papierze, a ich koszty były sztucznie zawyżone. Te przykłady wskazują na to, że podwyższenie czynszów bez zwiększenia kontroli społecznej nad wydatkami Gminy będzie jedynie skutkowało większymi rozmiarami korupcji i nie poprawi stanu substancji mieszkaniowej, z której korzystają lokatorzy.

3. Umowa na czas określony oraz weryfikacja dochodów

Uzasadnieniem dla weryfikacji dochodów lokatorów komunalnych jest zajmowanie zasobu komunalnego przez osoby, które osiągają wyższe dochody. Rzeczywiście, wśród lokatorów komunalnych są zarówno ważni politycy Miasta, jak i znani kamienicznicy. Jednak znając poziom przejrzystości polskiej polityki, mamy powody przypuszczać, że to nie oni zostaną w pierwszym rzędzie pozbawieni prawa do lokali komunalnych.

Weryfikacja dochodów dotknie przede wszystkim tych, którzy mają dochody przekraczające kryterium dochodowe, ale zarabiają zbyt mało, by wynająć mieszkanie na rynku komercyjnym. Weryfikacja dochodów nie ma żadnego sensu, dopóty, dopóki nie zostanie urealnione kryterium dochodowe!

4. Uznanie przy przyznawaniu lokali socjalnych potrzebującym

Projekt nowelizacji zakłada zniesienie art. 14 Ustawy o ochronie praw lokatorów, który stanowi, że sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec pewnych kategorii najemców (m.in. kobiet w ciąży, bezrobotnych, małoletnich).

Jednak Gmina już teraz bezprawnie uchyla się od obowiązku przyznawania lokali socjalnych najbardziej potrzebującym. Zarządy dzielnic już teraz odmawiają osobom, które spełniają kryteria uprawniające do lokali socjalnych. Ustawowe kryteria, uprawniające wnioskodawcę do ubiegania się o zawarcie z gminą umowy najmu lokalu socjalnego ograniczają się wyłącznie do braku tytułu prawnego do lokalu i spełnienia określonego kryterium dochodowego (w Warszawie kryterium zostało zdefiniowane jako dochód nieprzekraczający 100% kwoty najniższej emerytury). Komitet Obrony Lokatorów dysponuje jednak licznymi przykładami odmowy przyznania lokali socjalnych osobom, które spełniają kryteria. Mało tego, Wydział Zasobów Lokalowych rutynowo występuje w sprawach o eksmisję jako interwenient uboczny, wnosząc o odmowę przyznania lokalu socjalnego.



Komitet Obrony Lokatorów

Ul. Targowa 22/27a

03-731 Warszawa

obronalokatorow@gmail.com

Zapis w Ustawie o ochronie praw lokatorów gwarantujący przyznanie lokalu socjalnego jest często ostatnią deską ratunku dla lokatorów znajdujących się w tragicznej sytuacji życiowej, zagrożonych bezdomnością.

Propozycja usunięcia z Ustawy o ochronie praw lokatorów zapisów gwarantujących przyznanie lokali socjalnych szczególnie potrzebującym byłaby jedynie usankcjonowaniem bezprawnych praktyk władz. **Ustawodawstwo nie powinno być pisane pod dyktando urzędników systematycznie łamiących prawo, po to tylko by zalegalizować niedozwolone praktyki. Celem ustawodawcy powinno być natomiast spełnienie zobowiązań konstytucyjnych Państwa wobec obywateli, a działania Gminy powinny być tym celom podporządkowane.**

Podsumowanie

Zmiany proponowane przez rząd są krokiem do dalszej zapaści mieszkalnictwa komunalnego i skazania coraz większej liczby ludzi na biedę, weteranację i bezdomność. Liczba nowo wybudowanych mieszkań komunalnych jest rażąco nieadekwatna do liczby lokali komunalnych utraconych w wyniku reprivatyzacji. Jak wynika z danych podawanych przez urzędników m. st. Warszawy, liczba lokali komunalnych, które zostały utracone z zasobu komunalnego w wyniku zwrotu nieruchomości dawnym właścicielom lub ich spadkobiercom od 2007 do 2009 r. wyniosła 1902. Dane dotyczące okresu po 31 grudnia 2009 r. nie zostały jeszcze udostępnione. W latach 2007-2010 w trybie bezprzetargowym sprzedano 8457 lokali mieszkalnych należących do miasta. Na liście nieruchomości wobec których toczą się postępowania o zwrot spadkobiercom dawnych właścicieli znajduje się ok. 10 tys. adresów. Wszystkie lokale znajdujące się w reprivatyzowanych lub sprzedawanych nieruchomościach nie są już częścią komunalnego zasobu miasta. Do tego należy dodać dziesiątki kamienic wycofanych z użytku w wyniku decyzji Powiatowego Inspektoratu Budowlanego, w związku z zaniedbaniem remontów przez Gminę.

Jednocześnie, jak wynika z danych przedstawianych przez urzędników Biura Polityki Lokalowej m. st. Warszawy, w ciągu roku miasto było w stanie przekazać tylko 90 mieszkań lokatorom, którzy musieli opuścić zasoby zreprivatyzowane. W obecnym tempie, rozwiązanie kwestii mieszkaniowej zajmie więc władzom Warszawy parę tysięcy lat.

Warto w tym miejscu nadmienić, że przekazywanie lokatorów komunalnych prywatnym właścicielom podczas zwrotu kamienic komunalnych, z powołaniem się na Art. 678 Kodeksu Cywilnego, jest co najmniej wątpliwe z punktu widzenia prawnego. Gmina nadal jest zobowiązana zapewnić lokale zamienne lokatorom zamieszkującym kamienice reprivatyzowane. Gmina jednak znalazła „kruczek prawny” by odstąpić od realizacji tego obowiązku.

Proces reprivatyzacyjny, który ma miejsce w Warszawie i innych wielkich miastach, wskazuje kierunek polityki komunalnej, którą rząd chce wprowadzić na skalę całego kraju. Jest to polityka ignorowania realnych, ekonomicznych podstaw rynku wynajmu mieszkań i likwidacji i tak ograniczonych form pomocy dla niezamożnych rodzin.



Komitet Obrony Lokatorów

Ul. Targowa 22/27a

03-731 Warszawa

obronalokatorow@gmail.com

Domagamy się rozwoju budownictwa komunalnego i przeznaczenia środków na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych obywateli, zgodnie z Art. 75 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej:

Art. 75.

1. Władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.

Środki publiczne powinny być przeznaczone na zaspokajanie potrzeb publicznych, takich jak mieszkalnictwo, edukacja, służba zdrowia i transport publiczny. Jednak rząd planuje cięcia we wszystkich tych podstawowych dziedzinach życia, budując Polskę dla wybranych, a nie dla wszystkich.

Komitet Obrony Lokatorów domaga się:

- Wzrostu nakładów przeznaczonych na budownictwo komunalne i socjalne
- Urealnienia kryterium dochodowego tak, by było powiązane z rzeczywistym kosztem wynajęcia i utrzymania mieszkania na rynku
- Remontów w domach komunalnych – bez dodatkowych kosztów dla lokatorów, z gwarancją powrotu do mieszkania po remoncie jeśli lokatorzy będą chcieli wrócić do zajmowanych wcześniej lokali. Nie jest winą lokatorów, że administracja przez tyle lat nic nie robiła oprócz pobierania czynszów.
- Gwarancji przyznania lokali socjalnych potrzebującym
- Zmiany nastawienia władz do mieszkalnictwa komunalnego - mieszkanie to podstawowa potrzeba człowieka, a nie sposób na zarabianie pieniędzy!

KOMITET OBRONY LOKATORÓW