



## BROŃMY RAZEM NASZYCH MIESZKAŃ

Warszawa, dnia 2 stycznia 2023 r.

### Propozycja urealnienia kryterium dochodowego

**Wraz z kryzysem dostępności zasobów mieszkaniowych na rynku prywatnym i znacznym wzrostem czynszów komercyjnych, a także w związku ze wzrostem wynagrodzenia minimalnego, kryteria dochodowe uprawniające do najmu lokali z zasobu m. st. Warszawy stały się rażąco nieadekwatne.**

Uchwała z 5 grudnia 2019 r. w sprawie wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy określa łączny dochód uprawniający do uzyskania pomocy mieszkaniowej. Kryterium dochodowe oparte jest na wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie Mazowieckim. Sposób obliczania dochodu wprowadzony przez Uchwałę, choć bardziej korzystny niż wcześniej stosowany wskaźnik najniższej emerytury, nie nadąża za rosnącymi kosztami wynajmu i nie umożliwia realnego rozpoznania gospodarstw domowych potrzebujących pomocy mieszkaniowej ze strony Miasta.

### Kto powinien otrzymywać pomoc mieszkaniową?

Co do zasady, pomoc mieszkaniową powinny otrzymywać wszystkie gospodarstwa domowe, które nie są w stanie sprostać wysokości czynszów rynkowych bez uszczerbku dla innych koniecznych wydatków. Poziom ten można określić według formuły: minimum socjalne + realny przeciętny koszt wynajęcia mieszkania na wolnym rynku.

Poziom minimum socjalnego określa Główny Urząd Statystyczny. W trzecim kwartale 2022 r., GUS ogłosił, że minimum socjalne wynosi 1.509,17 zł dla jednej osoby<sup>1</sup> (kwota nie zawiera kosztu najmu mieszkania). Zważywszy, że realny koszt miesięcznego najmu kawalerki wynosi średnio 2.500-3.000 zł,

<sup>1</sup> Poziom i struktura minimum socjalnego w cenach z III kwartału 2022 r. <https://www.ipiss.com.pl/wp-content/plugins/download-monitor/download.php?id=3877>

osoby zarabiające mniej niż 4.010 zł netto są zagrożone kryzysem mieszkaniowym, gdyż nie stać ich na najem komercyjny, a nie spełniają kryteriów pomocy mieszkaniowej. Trzeba też pamiętać, że wynajmując lokal nowy najemca musi wpłacić kaucję i czasem jeden miesiąc czynszu z góry. Aby realnie objąć osoby, których nie stać na najem zasobu komercyjnego, kryterium dochodowe powinno wynosić około 4.010 zł netto w gospodarstwie jednoosobowym, a 5.770 zł netto w gospodarstwie dwuosobowym. Ponadto, możliwość starania się o najem lokalu z zasobów miasta jest uzależniona od spełnienia bardzo restrykcyjnego kryterium metrażowego, które w nieuzasadniony sposób ogranicza dostępność tego zasobu dla osób, których nie stać na najem komercyjny. Zasady pierwszeństwa najmu dla gospodarstw domowych szczególnie wrażliwych powinny zostać utrzymane.

### **Proponowane zmiany w Uchwale z 5 grudnia 2019 r.**

Aby uaktualnić kryterium dochodowe, proponujemy następujące zmiany w Uchwale nr. XXIII/669/2019 Rady m.st. Warszawy z dnia 5 grudnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy:

#### **1) Art. 5 ust. 2 pkt. 1 Uchwały otrzymuje następujące brzmienie:**

"30% – w przypadku obliczania dochodu uprawniającego do najmu socjalnego lokalu, a w przypadku osób, które jednocześnie spłacają zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu Miasta – 50%;"

#### **2) Art. 5 ust. 2 pkt. 2 Uchwały otrzymuje następujące brzmienie:**

"68% – w przypadku obliczania dochodu uprawniającego do oddania w najem lokalu na czas nieoznaczony, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;"

#### **3) Art. 5 ust. 2 pkt. 3 Uchwały otrzymuje następujące brzmienie:**

"75% – w następujących przypadkach:"

[dalej punkt bez zmian]

#### **4) Art. 5 ust. 2 pkt. 4 Uchwały otrzymuje następujące brzmienie:**

"75% – w następujących przypadkach:"

[dalej punkt bez zmian]

#### **5) Uchyla się Art. 7 Uchwały.**

Poniżej przedstawiamy tabelę z nowymi wskaźnikami, obliczonymi według proponowanych wartości procentowych na podstawie aktualnych wskaźników GUS, które będą w przyszłości aktualizowane:

Gospodarstwo domowe	Wartości procentowe określające kryterium dochodowe			
	30%	50%	68%	75%
<b>jednoosobowe</b>	1 818,48 zł	3 030,81 zł	4 158,27 zł	4 455,28 zł
<b>dwuosobowe</b>	2 545,87 zł	4 243,13 zł	5 770,66 zł	6 364,69 zł
<b>trzyosobowe</b>	3 515,74 zł	5 859,56 zł	7 969,00 zł	8 789,32 zł
<b>czteruosobowe</b>	4 121,58 zł	6 869,83 zł	9 342,24 zł	10 303,95 zł

## Komitet Obrony Praw Lokatorów