



BROŃMY RAZEM NASZYCH MIESZKAŃ

Warszawa, dnia 2 kwietnia 2023 r.

W związku z przedstawieniem projektu zmian w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy zaprezentowanego przez Biuro Polityki Lokalowej na posiedzeniu BKDS przy BPL w dniu 28 marca 2023 r., prezentujemy nasze komentarze i propozycje zmian w Uchwale.

A. Propozycje Komitetu Obrony Praw Lokatorów

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) Uchyła się Art. 7 Uchwały. (Wariant 1)

Albo:

5) Art. 7 ust. 1 Uchwały otrzymuje następujące brzmienie: (Wariant 2)

Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, z zastrzeżeniem ust. 2-5, uznaje się sytuację, w której gospodarstwo domowe zamieszkuje w lokalu, którego łączna powierzchnia mieszkalna w przypadku zamieszkiwania 1 osoby w lokalu na osobę zamieszkującą w lokalu wynosi nie więcej niż 14 m² w przypadku zamieszkiwania 1 osoby w lokalu, a w przypadku zamieszkiwania 2 osób w lokalu nie więcej niż 18 m², powiększone o dodatkowe 6 m² na każdą kolejną osobę zamieszkującą w lokalu.

6) Art. 7 ust. 3 otrzymuje następujące brzmienie:

Jeżeli jeden lub więcej pokoi w lokalu zajmowanych jest przez osoby niespokrewnione z gospodarstwem domowym wnioskodawcy i prowadzące odrębne gospodarstwa domowe, to dla oceny warunków zamieszkania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy stosuje się odpowiednio § 7 ust. 1 przy czym przy obliczaniu powierzchni liczy się wyłącznie powierzchnię wynajmowanego pokoju przez gospodarstwo domowe wnioskodawcy, gdy wnioskodawca zamieszkuje w wynajmowanym pokoju na podstawie odrębnej umowy najmu oraz przez ostatnie 2 lata rozlicza podatek dochodowy od osób fizycznych w urzędzie skarbowym na terenie Miasta.

7) W art. 7 po ust. 4 dodaje się ust. 5 o następującym brzmieniu:

Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się również sytuację, w której wnioskodawca zamieszkuje w pomieszczeniu przeznaczonym do krótkotrwałego pobytu osób, jeżeli rozlicza podatek dochodowy od osób fizycznych w urzędzie skarbowym na terenie Miasta co najmniej od 2 lat, bez względu na to, czy wnioskodawca osiąga dochód.

Uzasadnienie

1. Kryterium dochodowe

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 osoby¹ (kwota nie zawiera kosztu najmu mieszkania). Zważywszy, że realny koszt miesięcznego najmu kawalerki wynosi średnio 2.500-3.000 zł, 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

1 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>

5.770 zł netto w gospodarstwie dwuosobowym. Zasady pierwszeństwa najmu dla gospodarstw domowych szczególnie wrażliwych powinny zostać utrzymane.

Poniżej, prezentujemy kalkulację kryteriów dochodowych zgodnych z propozycją KOPL:

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

2. Kryterium metrażowe

Przekroczenie kryterium metrażowego stanowi częstą przyczynę odmowy przyznania najmu socjalnego lub najmu na czas nieoznaczony. Według danych podanych przez Prezydenta m.st. Warszawy w odpowiedzi na interpelację Posłanki Magdaleny Biejał z dnia 20 marca 2023 r., w 2022 r. na 770 wniosków o pomoc mieszkaniową rozpatrzonych negatywnie, 561 (72%) przekroczyło kryterium metrażowe o ponad 4 m².

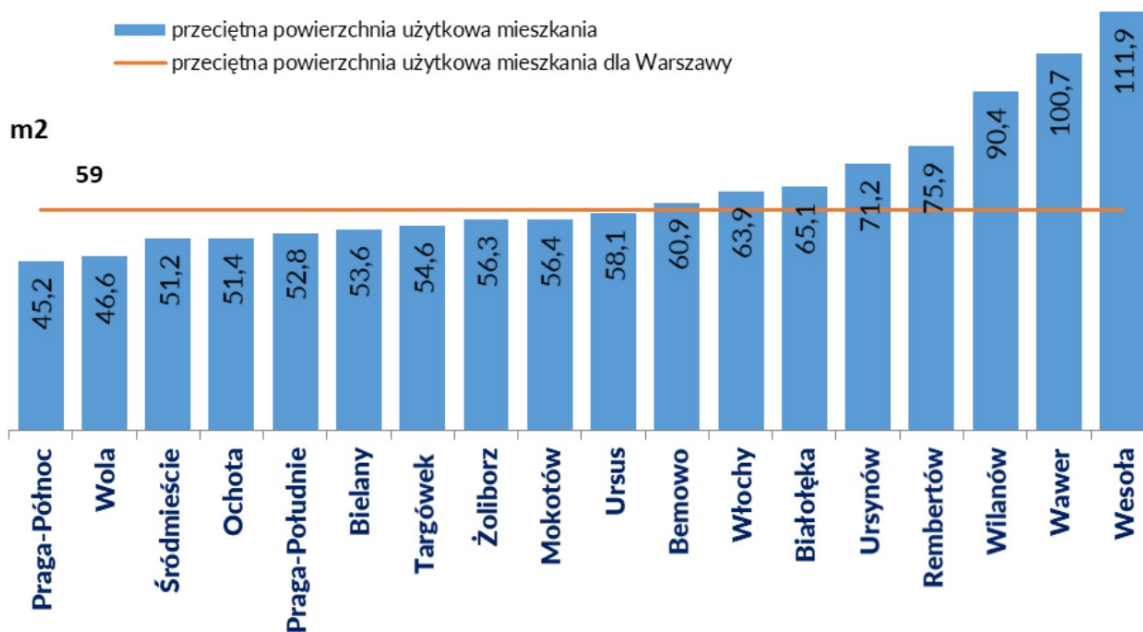
Wnioski o pomoc mieszkaniową rozpatrzone negatywnie:	2019	2020	2021	2022
z powodu przekroczenia kryterium metrażowego	816	380	740	770
- do 1 m ²	brak danych szczegółowych	20	41	32
- o 1 m ² - 2 m ²		26	57	69
- o 2 m ² - 3 m ²		19	58	44
- o 3 m ² - 4 m ²		31	49	64
- powyżej 4 m ²		284	535	561

Komitet Obrony Praw Lokatorów stoi na stanowisku, że kryterium metrażowe powinno zostać całkowicie zlikwidowane. Nie ma racjonalnego ani ustawowego uzasadnienia, by odmawiać pomocy mieszkaniowej mieszkańcom Gminy, którzy nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku i są skazani na dość znaczne podwyżki czynszów spowodowane warunkami panującymi aktualnie na prywatnym rynku najmu, w sytuacji, w której większość mieszkań dostępnych na rynku przekracza swoim metrażem niezwykle niskie kryteria określone przez Uchwałę Rady Warszawy.

Załącznik nr 1 do Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st.

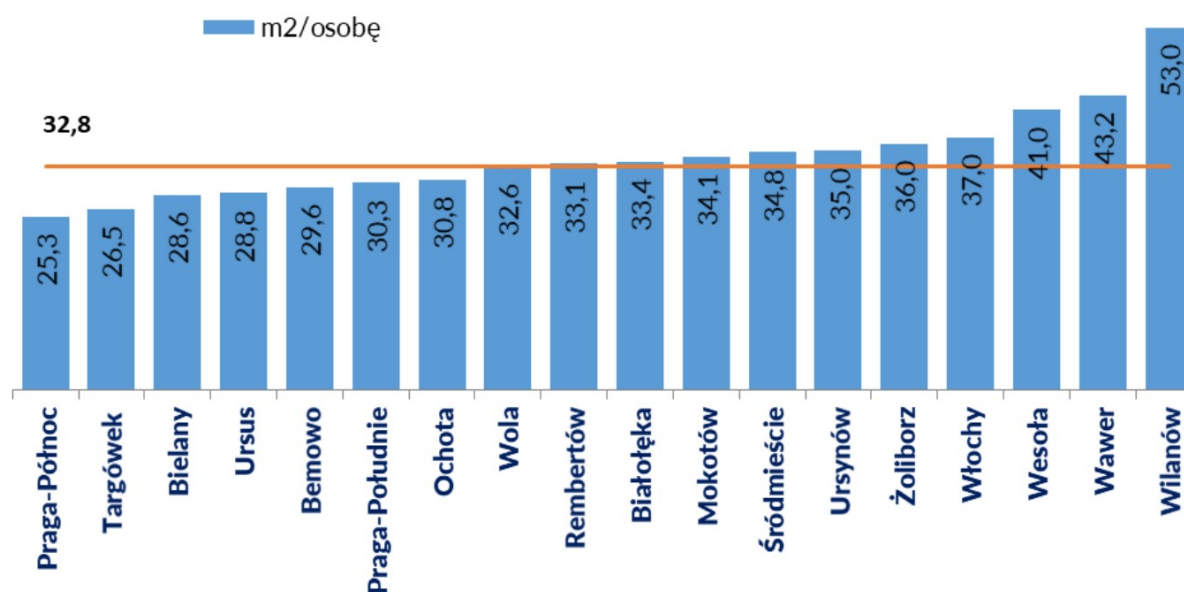
Warszawy na lata 2021-2025, w tym Programu mieszkaniowego m.st. Warszawy – w dokumencie zatytułowanym „Diagnoza do Programu” zawiera informacje o przeciętnej powierzchni użytkowej przypadającej na osobę w Warszawie. Brak w dokumencie informacji o przeciętnej powierzchni mieszkalnej, jednak z poniższych danych jasne jest, że niezwykle rzadkością są mieszkania, w których powierzchnia mieszkalna byłaby mniejsza niż 10 m².

Wykres 18. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w Warszawie na koniec 2019 roku.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

Wykres 19. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na osobę w Warszawie na koniec 2019 roku.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

W sytuacji braku wystarczająco małych mieszkań na rynku najmu, jedynym realnym sposobem, by spełnić kryterium metrażowe jest najem indywidualnych pokoi w lokalach, gdzie wynajmowane są pomieszczenia osobom niespokrewnionym, jednak najem taki podlega obostrzeniu w związku z zapisem Art. 7 ust. 2 Uchwały, który nakłada obowiązek mieszkania w tak niekomfortowych warunkach nie zapewniających prywatności rodzinie przez minimum 2 lata. W praktyce więc, spełnienie kryterium metrażowego jest niezwykle trudne i pozbawia na lata pomocy wiele osób borykających się z niewątpliwie trudną sytuacją mieszkaniową, czego nie można w żaden sposób uznać za sprawiedliwe i uzasadnione.

Gdyby jednak wprowadzenie natychmiastowego uchylenia kryterium metrażowego nie było możliwe, Komitet Obrony Praw Lokatorów proponuje podwyższenie go o 4 m², co będzie mieć ograniczony skutek dla liczby rozpatrywanych wniosków, gdyż – w oparciu o dane przedstawione przez Prezydenta Warszawy - spowoduje uznanie jedynie 28% wniosków traktowanych dotychczas odmownie za przekroczenie kryterium metrażowego.

B. Uwagi do projektu Biura Polityki Lokalowej zaprezentowanego na posiedzeniu BKDS przy BPL w dniu 28 marca 2023 r.:

Zmiany proponowane przez Biuro Polityki Lokalowej:

1) W art. 31 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„Wnioski osób, które nie wykazały miejsca pobytu lub zamieszkania i brak jest możliwości ustalenia tego adresu na podstawie posiadanych danych, pozostawia się bez rozpoznania. Jeżeli wniosek nie spełnia innych wymagań ustalonych w zarządzeniu, o którym mowa w ust. 1, wzywa się do usunięcia braków w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 30 dni, wraz z pouczeniem, że nieusunięcie braków spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania. Wnioski których braków nie usunięto w wyznaczonym terminie pozostawia się bez rozpoznania o czym burmistrz dzielnicy lub osoba przez niego upoważniona zawiadamia wnioskodawcę pouczając o środkach odwoławczych.”

Uwagi KOPL:

Propozycja powinna zostać odrzucona. Obowiązkiem organów administracji publicznej jest wydać decyzję administracyjną, gdy tylko organ ten ma rozstrzygnąć w indywidualnych sprawach jednostki na podstawie przepisów prawa materialnego. Odbiorcą decyzji jest strona postępowania, tj. obywatel lub inny podmiot prawa, do którego decyzja się odnosi. Pozostawienie wniosku bez rozpoznania, w sytuacji w której wnioskodawca nie mógł z obiektywnych przyczyn dostarczyć wymaganych dokumentów wskazujących jego miejsce pobytu i nie posiada adresu, spowoduje niedopuszczalną dyskryminację wnioskodawców, którzy i tak znajdują się w niezwykle wrażliwej sytuacji życiowej. Takie osoby nie zawsze spełniają warunki ubiegania się o udział w programie wychodzenia z bezdomności, często też oznaczałoby to dla nich rozłąkę z osobami najbliższymi. Przepis umożliwiający niewydanie decyzji w trybie art. 107 KPA tylko wobec pewnej kategorii wnioskodawców będzie stanowić dla nich przeszkodę w postępowaniu odwoławczym i naruszy

zasadę równości wobec prawa wszystkich wnioskodawców gwarantowaną przez Art. 32 Konstytucji RP.

Zmiany proponowane przez Biuro Polityki Lokalowej:

2) W art. 5 po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„W przypadku cudzoziemców posiadających zezwolenia na pobyt czasowy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w rozumieniu ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach (Dz. U. z 2021 r. poz. 2354 z późn. zm.1) pomimo spełnienia kryteriów, o których mowa w ust. 1 w związku z ust. 2 pkt 2- 4, pomoc mieszkaniowa może być udzielona wyłącznie w formie najmu socjalnego lokalu.”

Uwagi KOPL:

Propozycja powinna zostać odrzucona ze względu na niedozwolony, dyskryminujący charakter w oparciu o kryterium narodowościowe, który narusza normy Art. 1.1 Ustawy z dnia 3 grudnia 2010 r. o wdrożeniu niektórych przepisów Unii Europejskiej w zakresie równego traktowania ze względu na pochodzenie etniczne i narodowość przez organy właściwe w tym zakresie, oraz Art. 32 Konstytucji RP, który gwarantuje, że wszyscy są wobec prawa równi i mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. Nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiejkolwiek przyczyny.

Komitet Obrony Praw Lokatorów