



Warszawa, 21 kwietnia 2024 r.

e-mail: [obronalokatorow@gmail.com](mailto:obronalokatorow@gmail.com)

## **Uwagi Komitetu Obrony Praw Lokatorów do projektu z dnia 4 kwietnia 2024 r. ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw, oddanego do konsultacji społecznych w dniu 5 kwietnia 2024 r.**

Poniżej przedstawiamy stanowisko Komitetu Obrony Praw Lokatorów w sprawie projektu Ustawy.

### **Pozytywna zmiana systemowa projektu**

Komitet Obrony Praw Lokatorów z zadowoleniem konstatuje, że Ministerstwo Rozwoju i Technologii dostrzega konieczność zwiększenia środków na budownictwo socjalne i komunalne. Niski poziom budownictwa w tym sektorze w ostatnich latach spowodował znaczne zatory w kolejkach gospodarstw domowych oczekujących na pomoc mieszkaniową Gminy. Wieloletni czas oczekiwania na wskazanie lokalu nie umożliwia Gminom zapewnienia właściwej pomocy osobom, które z powodu drastycznych podwyżek czynszów znalazły się w sytuacji, w której nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku. Brak dostatecznej liczby dostępnych mieszkań do najmu socjalnego i komunalnego był też przyczyną ustalania niezwykle restrykcyjnych kryteriów udzielania pomocy mieszkaniowej przez Gminy. Zwiększenie dostępności zasobów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych osiągających niskie i minimalne dochody jest koniecznością. W tym zakresie cieszy nas, że Ministerstwo nie widzi już rozwiązania problemów mieszkaniowych w deregulacji i wspieraniu prywatyzacji, co niestety było plagą koncepcji mieszkaniowych ostatniego 30-lecia.

### **Proporcje poszczególnych segmentów budownictwa**

Niepokój Komitetu budzi brak uregulowań wprowadzających pewną równowagę w zakresie proporcji budownictwa socjalnego i komunalnego, a budownictwa w systemie SIM i TBS. Na podstawie naszych warszawskich doświadczeń widzimy, że liczba budowanych droższych zasobów TBS wielokrotnie przewyższa liczbę budowanych mieszkań komunalnych. Na domiar złego, często dochodzi do przekazywania apartem byłych budynków z najmem socjalnym do spółek TBS. To powoduje redukcję zasobu mieszkaniowego dla osób najuboższych, co jest zjawiskiem zdecydowanie niepożądanym. Naszym zdaniem, proponowane rozwiązania powinny nakładać na Gminy obowiązek zachowania określonej proporcji między budowanymi przy użyciu państwowego

wsparcia zasobami socjalnymi, komunalnymi i zasobami w systemie TBS. Przykładowo, władze Miasta stołecznego Warszawy planują w najbliższych latach budowę zaledwie 750 mieszkań komunalnych (kosztem 304 mln zł) i 2063 mieszkań w systemie TBS (kosztem 961 mln zł). Taka proporcja nie umożliwia racjonalnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw znajdujących się w najtrudniejszej sytuacji materialnej. Ponadto, liczba planowanych mieszkań na przykładzie Warszawy jest tak mała, że poddaje w wątpliwość, czy Gminy rzeczywiście wykorzystują w pełni środki oferowane w ramach obecnie obowiązującej Ustawy.

### **Komitet Obrony Praw Lokatorów proponuje wprowadzenie zasady parytetu w liczbie budowanych lokali komunalnych i TBS przy użyciu środków opisanych w projekcie.**

## **Uniemożliwianie prywatyzacji**

Komitet Obrony Praw lokatorów pozytywnie opiniuje wprowadzenie przepisów uniemożliwiających wyodrębnienie na własność lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu, o którym mowa w Projekcie ustawy. Prywatyzacja lokali na rzecz najemców była największym źródłem uszczuplenia zasobu mieszkalnego dla osób potrzebujących, oprócz prywatyzacji kamienic związanej z tzw. „dziką reprivatyzacją”. Nie byłoby sprawiedliwe, gdyby środki publiczne były przeznaczane na tworzenie prywatnego majątku kosztem przyszłych pokoleń potrzebujących.

## **Wsparcie dla potrzeb mieszkaniowych studentów**

Osoby studiujące napotykają szczególne trudności w poszukiwaniu i utrzymaniu miejsca zamieszkania na wolnym rynku. Zjawiska patologiczne były wyjątkowo często sygnalizowane w tym segmencie rynku. Często studenci byli zmuszeni przez warunki panujące na rynku do wynajmowania bardzo małych i źle wyposażonych lokali w liczbie osób, która przekraczała normalne zagęszczenie w warunkach mieszkalnych. Właściciele mieszkań wykorzystywali sytuację, by maksymalizować swój zysk przy minimalnych nakładach własnych na utrzymanie lokali, systematycznie odmawiali zwrotu kaucji, nie przestrzegali zapisów Ustawy o ochronie praw lokatorów itp. Tworzyło to sytuację, w której osoby studenckie nie miały możliwości koncentrowania się na nauce ze względu na konieczność dorabiania w celu pokrycia wygórowanych czynszów lub nawet musiały całkiem zrezygnować z dalszej nauki. Taka sytuacja szkodziła w długim okresie perspektywom edukacyjnym kraju, a co za tym idzie, konkurencyjności polskich pracowników na rynku pracy. Wsparcie dla budowy pomieszczeń mieszkalnych dla osób studenckich było więc koniecznością.

## **Podsumowanie**

Projekt jest zdecydowanie krokiem w dobrym kierunku i oparty jest na racjonalnych przesłankach. Pozostawia jednak zbyt wiele w gestii samorządów, zwłaszcza jeśli chodzi o proporcje budowanych zasobów. Doświadczenia pokazują, że samorzady bardzo często nie uznawały priorytetu pomocy osobom najuboższym, koncentrując się na budowie zasobów dla osób zamożniejszych.

**Komitet Obrony Praw Lokatorów**