Oświadczenie złożone przez senatorów Wadima Tyszkiewicza i Krzysztofa Kwiatkowskiego na 24. posiedzeniu Senatu w dniu 27 maja 2021 r.

Oświadczenie skierowane do wiceprezesa Rady Ministrów, ministra rozwoju, pracy i technologii Jarosława Gowina

Szanowny Panie Ministrze!

Oświadczenie dotyczy problemów związanych z programami mieszkaniowymi budownictwa czynszowego.

Nawiązując do mojego oświadczenia senatorskiego skierowanego do Pana Ministra w dniu 17 grudnia 2020 r. dotyczącego problemów związanych z programami mieszkaniowymi budownictwa czynszowego oraz do odpowiedzi na to oświadczenie z dnia 2 lutego 2021 r. (znak sprawy: DM-IV.054.2.2021) udzielonej przez podsekretarz stanu Annę Kornecką, stwierdzam, że odpowiedź tę należy uznać za niesatysfakcjonującą i nieodnoszącą się w żadnym aspekcie do przedmiotu złożonego pytania.

Trudno zgodzić się ze stwierdzeniem podsekretarz stanu, iż „najemcy lokali mieszkaniowych nie ponoszą nakładów na rzecz utrzymania tych lokali", ani z opinią, że to „gmina dopłaca co miesiąc do tych mieszkań, ponieważ czynsze nie pokrywają ich w całości". Przytoczona argumentacja pani podsekretarz wskazuje na brak zrozumienia istoty podniesionego przeze mnie problemu lokatorów zajmujących mieszkania powyżej 80 m^2 oddanych w najem w trybie przetargu w budynkach przy ulicach Marii Kazimiery, Mickiewicza, Meissnera, Abramowskiego i Ząbkowskiej w Warszawie, ponieważ nie są to mieszkania komunalne w świetle przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Budynki czynszowe, w których lokale wynajmowane były w trybie przetargu, zostały wybudowane we wskazanych powyżej lokalizacjach w ramach Programu Budownictwa Czynszowego Gminy Warszawa-Centrum w latach 1998–2002. Program ten został stworzony przez Zespół ds. tworzenia i gospodarowania mieszkaniowym zasobem w gminie Warszawa-Centrum, powołany uchwałą nr 123/XVI/95 Rady Gminy Warszawa-Centrum z dnia 27 kwietnia 1995 r. Z założenia program nie miał zabezpieczać potrzeb najsłabszych ekonomicznie grup mieszkańców, a wprost przeciwnie, adresowany był do średniozamożnych, już dysponujących prawem do lokalu mieszkańców Warszawy, wystarczająco zamożnych, aby opłacać czynsz wolny. Duże mieszkania, o powierzchni powyżej 80 m^2 oddawane były w najem w trybie przetargu, którego warunkiem było oddanie na rzecz miasta Warszawy dotychczas zajmowanego lokalu komunalnego, spółdzielczego czy własności hipotecznej oraz opłacanie czynszu wolnego stanowiącego 400% wartości czynszu komunalnego w zwykłym zasobie, co w sposób jednoznaczny oznaczało rezygnację miasta ze stosowania ustawowego kryterium dochodowego wymaganego przy kwalifikacji do udzielenia pomocy mieszkaniowej. Dodatkowo należy nadmienić, że wobec najemców nie stosowano kryterium metrażowego. Stąd można łatwo wywnioskować, że gmina nie dokładała do czynszów wspomnianych lokali przez okres ok. 20 lat, a wręcz przeciwnie, wzbogaciła się o nieruchomości należące do najemców wspomnianych nowych lokali, którzy przekazali nieodpłatnie na rzecz miasta majątek własny na podstawie aktów notarialnych. Warto w tym miejscu zaznaczyć, że część lokali przekazanych nieodpłatnie przez najemców na rzecz miasta i mających w założeniu zaspokajać potrzeby najbardziej potrzebujących mieszkańców Warszawy „wyszła z zasobu", tj. została sprzedana z bonifikatą, chociaż program jednoznacznie zakładał odzyskiwanie przez miasto mniejszych lokali, na które było większe zapotrzebowanie, i pozostawienie ich w zasobach m.st. Warszawy dla najsłabszych ekonomicznie grup społecznych.

Już na etapie zasiedlania nowych lokali ujawniło się wiele wad budowlanych w lokalach, częściach wspólnych i halach garażowych. W obliczu wielu nieprawidłowości Biuro Kontroli Wewnętrznej i Audytu Urzędu m.st. Warszawy przeprowadziło kontrolę w Biurze Inwestycji Urzędu m.st. Warszawy w zakresie zasadności, legalności oraz analizy kosztów. Kontrola wykazała, że nieprawidłowości wystąpiły na wszystkich etapach inwestycji: podczas przygotowania dokumentacji, przy wyborze inwestora zastępczego, w nadzorze nad budową oraz przy rozliczaniu kosztów budowy. W zakresie kontroli jakości wykonanych robót wskazano nieprzestrzeganie przez wykonawcę reżimów technologicznych i brak właściwego nadzoru budowlanego, co znalazło potwierdzenie w wykonanych ekspertyzach i opiniach technicznych. Ówczesny prezydent Warszawy, Lech Kaczyński, złożył w tej sprawie zawiadomienie do prokuratury. Przeprowadzona kontrola

jednoznacznie wykazała, że stworzony i realizowany przez gminę Warszawa-Centrum program był źle przygotowany i realizowany przy zaangażowaniu zbyt wysokich środków, rozdysponowanych w sposób pozbawiony rzetelnej kontroli, z pogwałceniem zasady gospodarności działania inwestora. Tym samym podstawowy cel programu, jakim było zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, nie został zrealizowany.

Na podstawie audytów i ekspertyz budowlanych zostały oszacowane koszty kapitalnych remontów tych stosunkowo młodych budynków, które opiewają wstępnie, bez analiz pogłębionych, na kwotę 65 milionów 532 tysięcy 594 zł brutto. Dodatkowo niepokojące jest ujawnienie faktu, że już w 2003 r. miasto było świadome wszelkich nieprawidłowości i wad budowlanych w tych budynkach czynszowych, jednak ukryło je przed osobami stającymi do przetargu. W przypadku osób, które przekazały miastu lokale hipoteczne, oznacza to, że mogą one wnosić roszczenia odszkodowawcze – wskutek zatajenia informacji o złym stanie technicznym budynków miasto doprowadziło do niekorzystnego rozporządzenia mieniem.

Warszawa jest jedynym miastem, w którym Program Budownictwa Czynszowego 1998–2002 formalnie nie został zakończony. Należy nadmienić, że według obowiązujących przepisów prawa miejscowego, tj. m.in. uchwały nr 222/XXIV/95 Rady Gminy Warszawa-Centrum z dnia 12 października 1995 r. §12 ust. 1, lokale te mogły być oddawane w najem w drodze przetargu z czynszem wolnym, o którym mowa w art. 66 ustawy o najmie lokali, lub sprzedawane.

Wobec powyższych faktów proszę o ponowne ustosunkowanie się do tej sytuacji oraz o wprowadzenie na poziomie ustawowym stosownych rozwiązań umożliwiających najemcom wykup mieszkań o powierzchni powyżej 80 m^2, oddanych w najem w trybie przetargu, z bonifikatą usprawiedliwioną dotychczas poniesionymi nakładami, co w sposób sprawiedliwy społecznie i ekonomicznie zakończyłoby nieudany eksperyment mieszkaniowy, jakim była realizacja inwestycji polegającej na budowie przez gminę Warszawa-Centrum czynszowych domów komunalnych we wskazanych wyżej lokalizacjach.

Wadim Tyszkiewicz
Krzysztof Kwiatkowski