KOMITET OBRONY PRAW LOKATORÓW

BROŃMY RAZEM NASZYCH MIESZKAŃ

Warszawa, 5 marca 2018 r.

Komitet Obrony Praw Lokatorów
e-mail: obronalokatorow@gmail.com

Komitet Obrony Praw Lokatorów zwraca się do Komisji Samorządu Terytorialnego i Administracji Państwowej oraz Komisji Infrastruktury z prośbą o przegłosowanie niżej przedstawionych poprawek do projektu Ustawy o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (druk senacki nr 730, druki sejmowe nr 2192, 2243 i 2243-A).

Pragniemy zauważyć, że projekt ten wprowadza bardzo niekorzystną dla lokatorów nowelizację kilku artykułów Ustawy o ochronie praw lokatorów. Naszym zdaniem narusza ona zasadę równego traktowania lokatorów wobec prawa i jest sprzeczna ze społecznym przeznaczeniem Ustawy.

Co niezwykle istotne, projekt nie był prawidłowo konsultowany z organizacjami lokatorskimi. Już po pierwszym etapie konsultacji wniesiono istotne i bardzo niekorzystne zmiany. Niektóre punkty zostały zmienione podczas prac w komisjach. Wprowadzone zapisy będą mieć naszym zdaniem bardzo negatywny wpływ na sytuację najemców lokali komunalnych. Ze względu na trudności jakie napotyka obecnie program Mieszkanie Plus powstaje pytanie, czy został on odpowiednio przeanalizowany i przygotowany. Komitet Obrony Praw Lokatorów prosi szanowną Komisję o przemyślenie proponowanych zmian, aby uniknąć wprowadzenia w życie ustawodawstwa zawierającego wiele problematycznych punktów, które i tak będą musiały później zostać zmienione.

W uzasadnieniu wyjaśniamy dlaczego, w naszej opinii, proponowany poziom podwyżek czynszu i formuła użyta do ich kalkulacji są wysoce problematyczne.

Proponowane poprawki

Projekt	**Proponowana zmiana**
Art. 21c. 2. Na pisemne żądanie gminy najemca jest obowiązany do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy	Art. 21c. 2. Na pisemne żądanie gminy najemca jest obowiązany do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy

poprzedzających złożenie deklaracji. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu jej składania. Deklarację składa się zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. W przypadku niezłożenia deklaracji gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.	poprzedzających złożenie deklaracji. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu jej składania. Deklarację składa się zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. **W przypadku niezłożenia deklaracji gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 3% wartości odtworzeniowej w skali roku. Karna stawka czynszu przestaje obowiązywać w miesiącu następującym po złożeniu przez najemcę deklaracji.**
Art. 21c 4. Jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji jest wyższy niż dochód określony na podstawie kryteriów zawartych w uchwale rady gminy, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 2, dotyczących wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas oznaczony, wysokość czynszu ustala się, wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, zgodnie z poniższym wzorem: = + (−) gdzie poszczególne symbole oznaczają: 35 C – nowa wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego, Ck – wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego jaka obowiązywałaby w przypadku, gdyby dla gospodarstwa domowego o danej liczbie członków wysokość dochodu nie przekraczała dochodu określonego na podstawie kryteriów zawartych w uchwale rady gminy, D – średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, n – liczba osób w gospodarstwie domowym najemcy, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego wartość 1,2, Ldn – określona na podstawie kryteriów zawartych w uchwale rady gminy wysokość dochodu gospodarstwa domowego o danej liczbie członków, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas oznaczony.	**Art. 21c 4. Jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji jest wyższy o 25% od dochodu określonego** na podstawie kryteriów zawartych w uchwale rady gminy, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 2, dotyczących wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas oznaczony, wysokość czynszu **jest podwyższona o 25% lub 50%, a dotychczasowa wysokość czynszu jest wypowiadana** najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego. **Gminy ustalają uchwałą Rady Miasta progi dochodowe stosowane w przypadku podnoszenia czynszu o 25% lub 50%.**
Art. 21c 5. Wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalona na podstawie wzoru, o którym mowa w ust. 4, nie może być niższa niż	**Art. 21c 5. Wykreślić.**

wysokość czynszu jaka obowiązywałaby w przypadku, gdyby dla gospodarstwa domowego o danej liczbie członków wysokość dochodu nie przekraczała dochodu określonego na podstawie kryteriów zawartych w uchwale rady gminy. Wysokość czynszu nie może jednocześnie przekroczyć w skali roku 8% wartości odtworzeniowej lokalu.	
15) d) 4c. W przypadku najemcy, który ukończył 75. rok życia przepisów ust. 4a i 4b nie stosuje się, chyba że wyrazi on zgodę na zawarcie umowy najmu innego lokalu, o którym mowa w ust. 4a.”;	15) d) 4c. W przypadku najemcy, **który ukończył wiek emerytalny lub mieszka w lokalu od lat 30** przepisów ust. 4a i 4b nie stosuje się, chyba że wyrazi on zgodę na zawarcie umowy najmu innego lokalu, o którym mowa w ust. 4a.”;

Uzasadnienie

Zmiany uderzą najmocniej w osoby o niskich dochodach

Górny limit podwyżek zastosowany w rządowej formule oznacza, że podwyżki dla osób zarabiających nieco powyżej pensji minimalnej mogą być wyższe w stosunku do ich dochodów, niż w przypadku osób bardziej zamożnych.

Jako przykład niech posłuży 2-osobowe gospodarstwo domowe mieszkające w 30-metrowym mieszkaniu, które przekracza aktualne kryterium dochodowe w Warszawie (160% najniższej emerytury na osobę). Dwie osoby zarabiające łącznie 3500 zł (czyli 1750 zł na osobę) będą musiały zapłacić prawie o 50% wyższy czynsz, a dwie osoby zarabiające łącznie 5000 zł (czyli 2500 zł na osobę) musiałyby zapłacić (po 6 miesiącach) 450 zł więcej. Najwyższe podwyżki otrzymają więc ci, którzy zarabiają od 1750 do 2540 zł na osobę. Ci, którzy zarabiają więcej będą chronieni maksymalną stawką, która ograniczy stosowaną wobec nich podwyżkę czynszu.

Dochód gospodarstwa – 2 os. (łącznie)	**Czynsz za 30 m2**
2400	240 (8 zł/m2)
3500	240 + 107 = 347 (11,56 zł/m2)
4200	240 + 557 = 797 (26,56 zł/m2)
5000	240 + 857 = 1097 (36,56 zł/m2)
5080	240 + 897 = 1137 (37,90 zł/m2)
5100 – 50 000	1140 zł (maksymalna stawka 38 zł/m2)

Przyjęcie takiej formuły jest bardzo niesprawiedliwe. Reforma uderza głównie w osoby zarabiające pensję minimalną lub nieco tylko wyższą, posługując się pretekstem, że z mieszkań komunalnych korzystają „bogaci”.

Zamiast tej formuły proponujemy, aby niewielkie (do 25%) przekroczenie kryterium dochodowego nie powodowało żadnej podwyżki. Po przekroczeniu tego progu podwyżki nie powinny przekraczać 25 i 50 procent. Gminy mogłyby zachować prawo do ustalenia kryterium dochodowego odpowiadającego tym podwyżkom.

Art. 2, Art. 21c punkt 4 i 5 Ustawy: 8% stawki odtworzeniowej – brak harmonizacji przepisów

Po pracach w podkomisji sejmowej zmianie uległ ustawowy limit czynszów w mieszkaniach komunalnych. Obecnie wynosi on 3% stawki odtworzeniowej, ale nowelizacja podnosi ten poziom do 8% stawki. W zasobach TBS limit czynszu wynosił 4% stawki odtworzeniowej. Gdy ogłoszono program Mieszkanie Plus, rząd zapowiedział, że czynsz w tych zasobach będzie wynosić 5% stawki odtworzeniowej. Jednak według założeń projektu zapisanych w Art.7c, dla lokali utworzonych z udziałem gminy albo związku międzygminnego wprowadza się stawkę w wysokości 4%. W efekcie stawki obowiązujące w zasobach TBS i Mieszkanie Plus mogą być niższe, niż stawki obowiązujące w zasobach komunalnych.

Stawka wynosząca 3% stawki odtworzeniowej jest najczęściej uchwalana przez Gminy jako maksymalna stawka czynszu. Dla lokatorów mieszkających w reprywatyzowanych zasobach, ta stawka jest stosowana jako górny limit podnoszenia czynszu przez nowego właściciela bez konieczności uzasadniania podwyżki czynszu. Lokatorzy, którzy dostają wyższe podwyżki mogą je skarżyć do sądu. Ponadto w Warszawie stawka ta jest uznawana za kryterium uprawniające do uzyskania statusu „lokatora wrażliwego".

W nowym brzmieniu Ustawy limit wysokości czynszu został podniesiony do 8%. (Co w Warszawie aktualnie odpowiada około 38 zł za metr.) Taki zapis znajduje się w Art. 2, Art. 21c punkt 5 projektu Ustawy.

Warto zaznaczyć, że niestety zapis ten uległ zmianie względem pierwotnego brzmienia projektu. Na jednym z posiedzeń Podkomisji, przedstawiciele Komitetu Obrony Praw Lokatorów zwrócili uwagę, że proponowane przez Ministerstwo podwyżki przekraczają 3% stawki odtworzeniowej, co może powodować masowe pozwy przeciw podwyżkom czynszu i narazić Gminy na koszty sądowe. Zamiast poprawić zapis tak, aby maksymalna podwyżka mieściła się w ramach 3% stawki odtworzeniowej, Ministerstwo wprowadziło pułap 8% stawki odtworzeniowej bez przeprowadzenia analizy skutków tej zmiany.

SKUTEK: Czynsze w zasobach komunalnych będą mogły być wyższe niż w zasobach Mieszkanie Plus.

Choć program Mieszkanie Plus ma być przeznaczony dla osób osiągających wyższe dochody, niż lokatorzy zamieszkujący w zasobach komunalnych, niejasno sformułowane przepisy mogą spowodować, że w niektórych lokalach komunalnych czynsze będą przewyższać czynsze w zasobach Mieszkanie Plus.

W Podkomisji usłyszeliśmy, że ci lokatorzy mogą zastanowić się czy nie lepiej przeprowadzić się do zasobów Mieszkanie Plus.

Ten pomysł jest problematyczny z dwóch przyczyn: po pierwsze, zasoby programu Mieszkanie Plus mogą nie być łatwo dostępne. Po drugie, dopłaty do zasobów Mieszkanie Plus na takim poziomie jak sugerowano ostatnio w prasie, mogą być nawet dwa razy wyższe niż w mieszkaniach komunalnych.

Uzasadnieniem dla podwyższania czynszów lepiej zarabiającym lokatorom miało być być m.in. uzyskanie środków na finansowanie mieszkalnictwa komunalnego. Jednak jeśli czynsze będą zbyt wysokie, lokatorzy będą rezygnować z tych mieszkań, a źródła dodatkowego dochodu znikną.

Zbyt wysokie karne stawki czynszu

Ustawodawca, zamiast wprowadzić inne metody sprawdzania dochodów (np. przez dostęp do PIT-ów) chce, aby mieszkańcy składali oświadczenia o dochodach co kilka lat. Brak złożonego wniosku o dochodach może spowodować naliczenie karnego czynszu w wysokości 8% stawki odtworzeniowej. Kara w takiej wysokości wydaje się stanowczo zbyt wysoka.

Warto przypomnieć, że nawet m. st. Warszawa odeszło od praktyki nakładania karnych czynszów w wysokości 3% stawki odtworzeniowej za bezumowne zajmowanie lokalu (np. po wypowiedzeniu umowy). Według danych podawanych przez Ratusz, wcześniejsza praktyka naliczania karnej stawki wytworzyła aż połowę zadłużenia warszawskich lokatorów. Analizując skutki swojej polityki, Miasto zrozumiało to, czego rząd nie może zrozumieć teraz.

Jeśli ma zostać wprowadzona weryfikacja dochodów, kary nie powinny być zbyt wysokie. Istnieje bowiem dość duże prawdopodobieństwo, że wiele osób nie złoży deklaracji z powodu zwykłego przeoczenia. Komitet Obrony Praw Lokatorów bardzo często pomaga osobom starszym, które są bezradne i nie pamiętają o terminach, nie rozumieją otrzymywanych rozliczeń, mają problemy z wypełnianiem druków itd. Brak jest przepisów nakazujących urzędnikom sprawdzenie przyczyny braku deklaracji lub wysłanie ponownego wezwania do złożenia deklaracji. Może to spowodować, że niektóre osoby będą karane za swoją bezradność i w związku z narastającym zadłużeniem sytuacja może im się wymknąć spod kontroli.

Inne problematyczne zapisy

Art. 2 ust. 15e Projektu – Wypowiedzenie umowy z powodu nadmetrażu

Art. 2 ust. 15e Projektu wprowadza do Art. 21 ust. 4a Ustawy o ochronie praw lokatorów zapis o wypowiedzeniu umowy najmu z powodu nadmetrażu. Jedynie osoby, które przekroczyły wiek 75 nie będą objęte tym przepisem.

Komitet Obrony Praw Lokatorów uważa wysiedlanie osób w wieku emerytalnym z zajmowanego przez nich domu, po tragedii jaką jest śmierć osób bliskich, za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Konieczne jest dodanie wyjątków, np. wobec osób posiadających umowę najmu i zamieszkujących w lokalu od 30 lat.

Warto zwrócić uwagę na niedopuszczalne różnice w traktowaniu lokatorów. W zasobach Mieszkanie Plus lokatorzy z opcją będą mogli dojść do własności po 30 latach zamieszkiwania. Natomiast lokatorzy komunalni mogą nie mieć po takim okresie nawet prawa do pozostania w tym samym lokalu.

Nieprecyzyjne zapisy dotyczące sytuacji materialnej

Projekt Ustawy zawiera zapis, który może być nadużywany, gdyż pozwala wypowiedzieć umowę najmu i odmówić pomocy mieszkaniowej osobom których „sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkalnych we własnym zakresie”. Brak jasnej definicji, jak określić taką sytuację materialną i niejasne sformułowanie tego punktu z pewnością będą prowadzić do nadużyć.

Komitet Obrony Praw Lokatorów