



Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa
tel. (022) 595 34 02, 595 34 06, faks (022) 595 34 97
www.um.warszawa.pl

PL.WLM-TK.7140/4114/200/06

KANCELARIA SENATU
BIURO PREZYDIALNE
Dział Ogólny

wpłynęło dn. 04.08.2006
nr. 659 podpis

SEKRETARIAT
Biura Prac Senackich
Wpłynęło dn. 07.08.2006
nr. 565 podpis

Warszawa, 2006.07. 31

Pan
Ryszard Legutko
Wicemarszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej

Nawiązując do oświadczenia złożonego przez senatora Zbigniewa Romaszewskiego podczas 14. posiedzenia Senatu RP w dniu 6 lipca 2006 r. dotyczącego sytuacji prawnej i życiowej lokatorów zamieszkałych w budynkach prywatnych w związku z wejściem w życie z dniem 26 kwietnia 2005 r. wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 kwietnia 2005 r., stwierdzającego niekonstytucyjność przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dotyczących podwyżek czynszów uprzejmie informuję, iż problem jest doskonale znany władzom m. st. Warszawy.

Organizacje zrzeszające właścicieli lokali mieszkalnych podają, iż na terenie m. st. Warszawy jest około 10–12 tys. lokali mieszkalnych zajmowanych przez najemców, którzy mieli prawo do czynszu regulowanego. Według szacunków miasta, takich lokali na terenie Warszawy jest około 6 tys.

Specyficzna dla miasta jest również sprawa własności budynków znajdujących się na gruntach warszawskich. Zgodnie z przepisami dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279), budynki przechodziły na własność gminy, gdy dotychczasowi właściciele lub ich następcy prawni nie złożyli w terminie wniosków o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste lub gdy wnioski zostały załatwione negatywnie.

Postępowanie o zwrot nieruchomości jest długotrwałe i wieloetapowe. Po ostatecznej decyzji o zwrocie nieruchomości dawnemu właścicielowi, lokatorzy posiadający decyzje administracyjne o przydziale lokalu, stają się lokatorami zamieszkałymi w budynku prywatnym.

Przed orzeczeniem Trybunału maksymalna stawka czynszu w przedmiotowych lokalach mogła wynosić 11,26 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Można przyjąć, iż w okresie tym średni czynsz wynosił około 7–8 zł/m². Niewielka grupa właścicieli stosowała maksymalną stawkę czynszu,

głównie w lokalach położonych w atrakcyjnych dzielnicach miasta, takich jak Mokotów i Śródmieście.

Po orzeczeniu Trybunału Konstytucyjnego właściciele lokali, którzy stosowali dotychczasową dopuszczalną prawem maksymalną stawkę czynszu, najczęściej zwiększyli ją do wysokości około 15-20 zł/m², choć znane są przypadki drastycznego podwyższenia czynszu.

Monitorowanie stawek czynszu stosowanych przez właścicieli nie jest zadaniem łatwym, gdyż organy samorządu terytorialnego nie mają żadnej legitymacji prawnej do występowania do właścicieli i prywatnych zarządców nieruchomości o przekazanie tego typu danych.

Podwyżka czynszu, w wyniku której wysokość czynszu przekroczy w skali roku 3% wartości odtworzeniowej może być przez lokatora zakwestionowana poprzez wniesienie pozwu do sądu o ustalenie, że podwyżka jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona, lecz w innej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności podwyżki ciąży na właścicielu.

Prezydent m. st. Warszawy nie posiada kompetencji do ingerowania w sprawy dotyczące wysokości stawki czynszowej lokali położonych w budynkach będących własnością prywatną, dlatego każda sprawa tego typu musi być wniesiona do sądu przez lokatora.

Obowiązujące przepisy nie pozwalają właścicielowi nieruchomości na pobieranie od lokatorów innych opłat niż czynsz i opłaty niezależne od właściciela. Przez opłaty niezależne od właściciela należy rozumieć opłaty za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

Najem lokali mieszkalnych na terenie dzielnic m. st. Warszawy uregulowany jest przepisami prawa miejscowego określającymi zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy – uchwała Nr XLIII/1010/2004 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 2 grudnia 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy.

Z mieszkaniowego zasobu wynajmowane są lokale osobom, które pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, tj. zajmują lokale, w których na osobę przypada nie więcej niż 6 m² powierzchni łącznej pokoi, a nadto osiągają średni dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy, nie wyższy niż 150% minimalnego wynagrodzenia za pracę w gospodarstwie jednoosobowym oraz samotnie wychowujących dzieci i 100% w gospodarstwie wieloosobowym. Aktualnie minimalne wynagrodzenie wynosi 899,10 zł.

W sytuacji gdy właściciel lokalu lub jego pełnoletni zstępny, wstępny lub osoba, wobec której właściciel ma obowiązek alimentacyjny, ma zamiar zamieszkać w lokalu zajmowanym przez lokatora, może lokatorowi wypowiedzieć stosunek prawny nie później niż pół roku naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli dostarcza lokatorowi lokal zamienny lub może wypowiedzieć stosunek prawny nie później niż 3 lata naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, w sytuacji gdy nie dostarcza lokatorowi lokalu zamiennego – art. 11 ust 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 31, poz. 266 z 2005 r.). Wypowiedzenie umowy najmu

w wyżej wymienionym trybie, pod rygorem nieważności, powinno wskazywać osobę mającą zamieszkać w lokalu właściciela.

Zgodnie z art. 11 ust. 12 ustawy (przepis obowiązuje od 1 stycznia 2005 r.) jeśli lokator, któremu właściciel wypowiedział stosunek prawny (wypowiedzenie trzyletnie) jest osobą, której wiek w dniu otrzymania wypowiedzenia przekroczył 75 lat, a która po upływie terminu wypowiedzenia nie będzie posiadała tytułu prawnego do innego lokalu, w którym może zamieszkać, ani nie ma osób, które zobowiązane są wobec niej do świadczeń alimentacyjnych, wypowiedzenie staje się skuteczne dopiero w chwili śmierci lokatora; przepisów art. 691 § 1 i 2 nie stosuje się.

Mając na uwadze, iż ustawa nie chroni lokatora zamieszkałego w budynku prywatnym w sposób wystarczający, w obowiązującej uchwale dopuszczono możliwość ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego miasta przez lokatora z wypowiedzianą umową najmu, przy uwzględnieniu jedynie kryterium dochodowego.

Ponieważ istniejący zasób wolnych lokali gotowych do zasiedlenia jest zbyt mały w stosunku do potrzeb członków wspólnoty samorządowej, podjęto działania w celu zwiększenia liczby lokali poprzez budownictwo nowych mieszkań. Obecnie realizowane jest budownictwo nowych lokali mieszkalnych w 10 dzielnicach m. st. Warszawy.

Podsumowując należy stwierdzić, że w wyniku opisanych wyżej oraz innych działań inwestycyjnych miasta zasób mieszkaniowy do końca roku 2006 zwiększy się o około 750 mieszkań, które przeznaczone zostały do zasiedlenia przez gospodarstwa domowe o niskich dochodach

Inną propozycją rozwiązania problemu mieszkaniowego - we własnym zakresie - jest wynajęcie mieszkania z zasobu Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

Towarzystwa Budownictwa Społecznego działają w postaci spółek, których udziałowcem jest m. st. Warszawa. Zadaniem TBS jest budowa mieszkań z przeznaczeniem na wynajem. Osoby starające się o najem lokalu z zasobów TBS zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego - nie mogą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tym samym mieście, a także zobowiązują się do pokrycia 30% kosztów budowy wybranego lokalu oraz wpłacają kaucję zabezpieczającą pokrycie należności czynszowych w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za wynajmowane mieszkanie. Trzeba też zaznaczyć, że partycypacja 30% w kosztach budowy podlega zwrotowi w przypadku rezygnacji z najmu. Najemca może także zrezygnować z najmu w ramach swojej partycypacji wskazując swojego następcę.

Miasto uruchomiło również w 2004 r. telefon informacyjny dla lokatorów w budynkach prywatnych – zamieszkałych na podstawie administracyjnego tytułu najmu – zagrożonych wypowiedzeniem umowy najmu, eksmisją, lub nadmierną podwyżką czynszu. Infolina udziela informacji i porad prawnych dotyczących praw i obowiązków lokatorów w zakresie ustaw – o ochronie praw lokatorów, o dodatkach mieszkaniowych, o własności lokali, o gospodarce nieruchomościami oraz Kodeksu cywilnego.

Prezydent m. st. Warszawy
Osoba pełniąca funkcję Prezydenta m. st. Warszawy
Krzysztof Marcinkiewicz