Wstępne uwagi Komitetu Obrony Praw Lokatorów dotyczące projektu Uchwały w sprawie  
zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego  
Warszawy.

1. Definicja powierzchni mieszkalnej

Zmiana jest niekorzystna. Zmiana dotycząca lokali w których nie ma wydzielonego pomieszczenia  
kuchennego lub wnęki kuchennej - nie ma uzasadnienia dla zmniejszania faktycznie dostępnej  
przestrzeni pokoju w i tak bardzo małych lokalach. Utrudni to również lokatorom mieszkającym w  
substandardowych zasobach prywatnych staranie się o lokal od Miasta. Proponujemy zrezygnować  
ze zmiany i pozostawić dotychczasowy zapis.

1. Kryterium dochodowe

Brak konsekwencji w skali podwyższenia kryterium dochodowego pomiędzy gospodarstwami z 3 i  
4 osobowymi. Wzrost kryterium między 2 a 3 osobową rodziną wynosi 40 punktów procentowych,  
a pomiędzy 3 a 4 osobową rodziną jedynie 35 punktów procentowych. Powyżej 4 osób, każda  
kolejna osoba powoduje wzrost o 40 punktów. Prowadzi to do nieuzasadnionej dyskryminacji 4-  
osobowych gospodarstw względem gospodarstw 3 i 5 osobowych.

165 + 40 = 205  
205 + 35 = 240  
każda kolejna osoba = +40

Proponujemy przyjęcie bardziej równomiernej skali:

* 110% jednoosobowe
* 170% dwuosobowe
* 210% trzyosobowe
* 250% czteroosobowe

1. Osoby, które spłacają zadłużenie z tytułu opłat lokalu komunalnego nie są uwzględnione w  
   punkcie art. 5 ust. 2 pkt 1.

„w przypadku osób, które spłacają zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu Miasta,  
współczynnik uprawniający do najmu socjalnego lokalu wynosi 0,40”

Wnosiliśmy o uwzględnienie osób, które chcą zdobyć dodatkowe dochody w celu spłaty zadłużenia  
i mają umowy najmu lokalu komunalnego i z powodu nowelizacji ustawy o ochronie praw  
lokatorów, ich podwyżka dochodów byłaby pochłonięta przez czynsz. Te osoby powinny korzystać  
ze współczynnika 1.

W przypadku umów socjalnych, proponowany zapis ze współczynnikiem 0,40 dla osób  
spłacających zadłużenie jest właściwy.

1. Zmiana sposobu obliczania dochodu z ubruttowionego na brutto jest dobra, ale podwyżka  
   kryteriów dochodowych jest zbyt niska. Proponujemy następujące współczynniki:

* umowy na czas nieokreślony (komunalne) - 0,65
* wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem o pomoc mieszkaniową jest osobą z  
  niepełnosprawnością, wnioskodawca lub jego małżonek uzyskał pełnoletniość w placówce  
  opiekuńczo-wychowawczej, zawodowej rodzinie zastępczej, niezawodowej rodzinie zastępczej  
  lub rodzinnym domu dziecka, opuścił placówkę znajdującą się na terenie m.st.

Warszawy lub przed umieszczeniem w pieczy zastępczej zamieszkiwał na terenie

m.st. Warszawy i z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpił nie

później niż do ukończenia 25 roku życia, wnioskodawca jest osobą z budynku prywatnego albo

osobą z budynku - 0,70

* lokator z zasobów reprywatyzowanych - 0,75
* osoby obłożnie chore, wymagające kosztownego leczenia - 0,75

1. Nie zgadzamy się z proponowanymi zmianami w kryterium metrażowym

Zmiany są nielogiczne i nie wprowadzają żadnej poprawy kryterium dla gospodarstw powyżej 3  
osób. Kryterium powinno wynosić przynajmniej 8m2/osoba (a najlepiej 10 m2).

1. Wnioski osób bezdomnych

Definicja osoby w projekcie uchwały nie uwzględnia sytuacji osób przebywających w Warszawie,  
ale posiadających ostatni meldunek w innej miejscowości. Byłoby to spójne z definicją osoby  
zawartą w projekcie:

osobie - należy przez to rozumieć osobę, która wykaże, że Miasto jest miejscem jej stałego pobytu;

Definicja osoby bezdomnej zawarta w projekcie nie jest wystarczająca:

osoba bezdomna - osobę niezamieszkującą w lokalu mieszkalnym w rozumieniu przepisów o  
ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i niezameldowaną na pobyt stały, w  
rozumieniu przepisów o ewidencji ludności, a także osobę niezamieszkującą w lokalu mieszkalnym  
i zameldowaną na pobyt stały w lokalu, w którym nie ma możliwości zamieszkania;

Bezdomni, którzy faktycznie mieszkają w Warszawie (w ośrodku dla bezdomnych, na budowach,  
na klatkach schodowych, czy u znajomych) i ich centrum życiowe znajduje się w Warszawie  
powinni mieć możliwość składania wniosku w Warszawie, nawet jeśli ich ostatni meldunek był w  
innym mieście. Tym bardziej że osoba bezdomna ma składać wniosek w dowolnej dzielnicy w  
Warszawie zgodnie z art. 31 ust. 2 pkt. 1

1. osób bezdomnych - w dzielnicy, w której wnioskodawca posiadał ostatnie miejsce  
   faktycznego zamieszkania, natomiast w przypadku osób, które nie wykazały swojego  
   ostatniego miejsca zamieszkania w Warszawie - w dowolnie wybranej dzielnicy;

Konsekwentnie byłoby używać wszędzie kryterium zamieszkania i zrezygnować z badania  
ostatniego meldunku.

Należy też umożliwić składanie wniosków osobom bezdomnym, które nie są objęte programem  
wychodzenia z bezdomności.

1. Ujemne punkty za odmowę przyjęcia lokalu

Nie jest zasadne wprowadzenie ujemnych punktów za odmowę przyjęcia lokali o bardzo niskim  
standardzie. Stanowi to narzędzie nacisku Wydziałów Zasobów Lokalowych Dzielnic, które zmusza  
lokatorów do przyjęcia lokali bardzo niskiej jakości. Taka sytuacja jest niedopuszczalna. Z tego  
względu ujemne punkty za odmowę przyjęcia lokalu powinny zostać skreślone.

1. Sytuacja lokatorów wrażliwych

Skreślono definicję lokatora wrażliwego. Dodatkowe zapisy są więc potrzebne, by umożliwić  
staranie się o lokal lokatorom, którzy nie otrzymali wypowiedzenia umowy najmu od prywatnego

właściciela, a ich czynsz jest poniżej 3%. Nie jest celowe zmuszanie takich lokatorów do  
sztucznego zadłużania się w celu sprowokowania wypowiedzenia umowy najmu, by spełnić  
kryteria pomocy mieszkaniowej, jeśli ich dochody uprawniają się do starania się o lokal.

Dobre jest dodanie wypowiedzenia 3 letniego do powodów zwalniających z kryterium  
metrażowego, jednak zdarza się też, że umowy wypowiadane są z innych powodów niż  
wymienione w projekcie. Ograniczanie pomocy mieszkaniowej dla takich osób nie jest celowe.

1. Zmiana definicji gospodarstwa domowego

Pozytywną zmianą jest określenie gospodarstwa domowego jako osób starających się razem o  
lokal, niekoniecznie obecnie zamieszkałych razem. Popieramy tę zmianę.

1. Brak zastosowania kryterium metrażowego dla osób z niepełnosprawnością

Pozytywną zmianą jest uwzględnienie potrzeb przestrzennych osób z niepełnosprawnością. W  
przypadku osób wymagających opieki osoby trzeciej należy też uwzględnić przestrzeń potrzebną na  
pobyt opiekuna.

1. Odmowa pomocy mieszkaniowej

Proponujemy, żeby art. 9 zawierał sformułowania:

* w razie posiadania tytułu prawnego do lokalu nadającego się do całorocznego zamieszkania, w tej  
  samej miejscowości, w której znajduje się centrum życiowe wnioskodawcy
* posiadania faktycznej możliwości zbycia nieruchomości (tzn. nieruchomość nie jest przedmiotem  
  postępowań spadkowych, o podział majątku itp.)

1. Automatyczna zgoda na pobyt osób najbliższych w lokalu socjalnym

W art. 26 projektu należy doprecyzować na jaki okres następuje automatyczna zgoda na pobyt osób  
najbliższych osób w lokalu o najmie socjalnym. Powinna być udzielana na okres trwania umowy  
najmu socjalnego.

1. Zamieszkiwanie za zgodą właściciela

W art. 32 ust. 1 pkt. 3 należy doprecyzować, że chodzi o zgodę właściciela jakim jest Miasto  
stołeczne Warszawa. Brak zgody właściciela budynku reprywatyzowanego nie powinien oznaczać  
braku przyznania pomocy mieszkaniowej.

Komitet Obrony Praw Lokatorów