**UZASADNIENIE**

**PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy**

Obecna uchwały nr LVIII/1751/2009 Rady m. st. Warszawy z dnia 9 lipca 2009 r. *w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy*, funkcjonuje w obrocie prawnym dziesięć lat i w tym czasie była siedmiokrotnie zmieniana. W dniu 21 kwietnia 2019 r. znacząco znowelizowano przepisy ustawy *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*. Przepisy te m.in. zniosły pojęcie lokalu socjalnego oraz zmieniły i rozszerzyły katalog zawarty w art. 21 ust. 3, który zawiera obligatoryjne elementy uchwał w sprawie zasad wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu. Ponadto zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. *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* (Dz. U. z 2018 r. poz. 756) uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali pozostają ważne nie dłużej niż przez 24 miesiące od 21 kwietnia 2019 r. Biorąc powyższe pod uwagę, konieczne jest przyjęcie nowej uchwały, która będzie regulowała zasady wynajmowania lokali.

Projekt uchwały przewiduje szereg zmian w stosunku do dotychczasowych regulacji:

1. W zakresie kryterium określającego wysokość dochodów, które uzasadniają wynajęcie lokalu z zasobu Miasta proponuje się odejście od dotychczasowego systemu obliczania. Aktualnie dochód w przypadku gospodarstwa jednoosobowego wynosi 220% najniższej emerytury, a w przypadku gospodarstwa wieloosobowego 160% tej kwoty przypadające na każdą osobę. Ten sposób liczenia powoduje, że uprzywilejowane są gospodarstwa o większej liczbie osób, a w najgorszej sytuacji są gospodarstwa dwuosobowe, ponieważ wydatki gospodarstw domowych nie są wprost proporcjonalne do liczby osób, ale wraz ze wzrostem liczby osób w danym gospodarstwie – w przeliczeniu na osobę – maleją. Problem ten został uwzględniony przez ustawodawcę w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1020 z późn. zm.). W art. 30 ust. 1 pkt 2a określony został sposób obliczania maksymalnego dochodu uprawniającego do najmu lokalu z zasobu towarzystw budownictwa społecznego. Zastosowanie tego modelu powoduje, że zmianie ulegnie wskaźnik, który stanowi podstawę dokonania waloryzacji kryterium dochodu uzasadniającego oddanie w najem lokalu z zasobu Miasta. Zamiast „najniższej emerytury” proponuje się „przeciętne wynagrodzenie miesięczne brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny”, co jest zgodne z oczekiwaniami środowisk lokatorskich w tym zakresie. Zaproponowany sposób liczenia tworzy spójny system udzielania pomocy mieszkaniowej - od najmu socjalnego lokalu, przez najem lokalu z zasobu Miasta na czas nieoznaczony, po najem lokalu z zasobu miejskich spółek TBS.

1. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom społecznym proponuje się również zmianę w zakresie warunków mieszkaniowych uprawniających do uzyskania pomocy mieszkaniowej Miasta. Dotychczasowe kryterium wynoszące 6 m2 powierzchni mieszkalnej (pokoi) na każdą osobę zamieszkującą w lokalu w przypadku gospodarstw jedno- i dwuosobowych należy ocenić jako niewystarczające. W związku z tym proponuje się, podobnie jak w przypadku dochodu, podejście uwzględniające całą powierzchnię mieszkalną na wszystkie osoby zamieszkujące w lokalu i jednoczesne podniesienie tego kryterium dla gospodarstw jedno- i dwuosobowych. Postulat ten jest często zgłaszany przez organizacje społeczne.
2. W przeciwieństwie do obecnych zasad proponuje się również zmianę podejścia w zakresie pierwszeństwa, w ramach którego realizowana jest pomoc mieszkaniowa. Przede wszystkim proponuje się wyodrębnienie sytuacji, w których ta pomoc powinna być udzielana w pierwszej kolejności. Takie sytuacje bez wątpienia mają miejsce w przypadku obowiązku zapewnienia lokalu zamiennego, czy realizacji inwestycji publicznych, które wymagają opróżnienia mieszkań. Dodatkowo wprowadza się system punktowy dla osób, które ubiegają się o pomoc mieszkaniową. W ten sposób uwzględniona zostaje sytuacja zdrowotna, społeczna czy rodzinna wnioskodawców uzasadniająca udzielenie pomocy mieszkaniowej w krótszym okresie.
3. Projekt zawiera zmiany w zakresie zamian lokali. Przewiduje się wprowadzenie kryterium dochodowego w przypadku zamian między stronami. Jest to uzasadnione tym, że pomoc mieszkaniowa, a zamiana lokalu jest formą takiej pomocy, powinna być ograniczona do sytuacji, gdy dane gospodarstwo domowe nie jest w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.
4. Projekt przewiduje uproszczenie zasad dotyczących regulowania tytułu do zajmowanego lokalu po śmierci najemcy czy uprzednim wypowiedzeniu umowy z tytułu zaległości. Należy jednak podkreślić, że udzielenie pomocy będzie uzależnione od spełnienia kryterium dochodowego, które w tym przypadku zostało podwyższone.
5. Z uwagi na zmianę przepisów ustawy zrezygnowano z dotychczasowych regulacji dotyczących specyficznych warunków, które były podstawą do najmu lokali powyżej 80 m2. Po zmianie ustawy uchwała nie może bezwarunkowo określać odmiennych kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m2. Ustawodawca przyjął, że lokale te powinny być wykorzystywane przede wszystkim na zabezpieczanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.
6. Projekt zgodnie z ustawą zawiera również warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych (załącznik nr 2) oraz zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów (…).

Przygotowany projekt uchwały uwzględnia szczególną sytuację grup społecznych, które wymagają pomocy w zapewnieniu warunków mieszkaniowych:

* lokatorów zamieszkujących w budynkach zwróconych dawnym właścicielom, ale również, co jest novum w stosunku do stanu obecnego, osób zamieszkujących w tzw. byłych budynkach zakładowych,
* osób z niepełnosprawnościami, czy osób utrzymujących się wyłącznie z emerytury,
* wychowanków domów dziecka,
* osób bezdomnych, które realizują indywidualny program wychodzenia z bezdomności.

Projekt uwzględnia również szereg postulatów zgłaszanych przez organizacje społeczne dotyczące m.in.:

* zamian lokali – w przypadku obowiązku zapewnienia lokalu zamiennego z zasobu Miasta jak i w przypadku zamian inicjowanych przez Miasto, nie trzeba będzie składać wniosku o pomoc mieszkaniową;
* sytuacji osób zamieszkujących w budynkach, które miałyby być ewentualnie zwrócone dawnym właścicielom lub ich następcom prawnym – w projekcie przyjęto zasadę udzielania pomocy mieszkaniowej (proponowania innych lokali) osobom spełniającym podwyższone kryterium dochodowe przed ewentualnym zwrotem budynku;
* sytuacji osób wynajmujących część lokalu wspólnie z innymi osobami oraz mieszkających w bursach lub hostelach – zaproponowana w kryteriach ocena warunków mieszkaniowych umożliwia udzielenie pomocy mieszkaniowej tej grupie osób;
* sposobu opiniowania i rozstrzygania spraw – poprzez uporządkowanie procedury i aktualizacji spraw oczekujących na pomoc mieszkaniową;
* właściwości miejscowej (dzielnicy udzielającej pomocy mieszkaniowej) – zmiany miejsca zamieszkania w obrębie Warszawy nie będą mogły być wyłączną przyczyną negatywnej oceny wniosków osób już zakwalifikowanych do pomocy mieszkaniowej;

Wprowadzenie niniejszej uchwały jest zasadne i jest podyktowane troską o dobro członków wspólnoty samorządowej, którzy nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Uchwała powoduje skutek finansowy dla budżetu i WPF, ponieważ zwiększona zostaje granica uprawniająca do obniżki z tytułu uzyskiwanych dochodów – więcej osób będzie mogło z tego instrumentu pomocy skorzystać. Dotychczas granica do udzielenia obniżki czynszu z tytułu uzyskiwanych dochodów wynosiła 20% i wynikała z tego, że maksymalną obniżkę miały te gospodarstwa, które kwalifikowały się jednocześnie do pomocy mieszkaniowej (a więc osiągały dochód w wysokości 2 420 zł – dla gospodarstwa jednoosobowego i 1 760 zł/os dla gospodarstwa wieloosobowego). Zaproponowana zmiana sprowadza się do tego, że przesunięta zostaje granica dochodu. W efekcie obniżka czynszu będzie mogła być udzielona również gospodarstwom, w niższej wysokości, a więc teoretycznie niemal do wysokości 1%. Przy czym dla gospodarstw 4-osobowych i większych granica ta będzie wynikała z zastosowanego wskaźnika wskazanego w § 6 projektu, a dla gospodarstw 6‑osobowych będzie niemal niezmieniona. Podkreślić należy, że granica ta zostaje podniesiona, ale niezmieniony pozostaje wzór na obniżkę, który jest zawarty w zasadach polityki czynszowej. Na koniec 2018 r. z obniżki czynszu (mimo że jest to takie same kryterium jak to, które kwalifikuje do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy) korzystało 4 941 gospodarstw domowych. Jednak, im mniejsza jest wysokość obniżki, tym korzystających z tego instrumentu pomocy jest mniej. Z obniżki w granicach 20-40% korzystało tylko 385 gospodarstw. Należy zatem spodziewać się, że zwiększenie zakresu obniżki od 1% (dla części gospodarstw) do 20% nieznacznie zwiększy liczbę gospodarstw z niej korzystających. Wynika to z tego, że przy stawce bazowej czynszu wynoszącej 7,39 zł/m2 dla lokalu o powierzchni 42 m2 obniżka o 1% przekłada się na 3,10 zł obniżki czynszu, a 19 % na 59 zł obniżki czynszu. Co więcej obniżka czynszu zgodnie z § 11 pkt 8 zasad polityki czynszowej nie może być mniejsza niż 1% kwoty najniższej emerytury. W efekcie najniższa obniżka czynszu wynosi kwotowo 11 zł, a więc dla lokalu o powierzchni 42 m2 przy stawce czynszu równej stawce bazowej mogłaby być udzielona dopiero od 4%. Mając to na uwadze, należy oszacować, że liczba gospodarstw, które skorzystają z obniżki w najniższym przedziale 1-19 % wyniesie ok. 100-150 w skali Miasta. Nawet przy założeniu, że wszyscy skorzystaliby z 19% obniżki (maksymalny poziom, który dziś nie jest liczony), to przełoży się na zmniejszenie dochodów w skali miesiąca w wysokości 6 – 8,8 tys. zł, a w skali roku 70-100 tys. zł w całym Mieście. Należy jednak podkreślić, że strata ta jest szacowana na maksymalnym poziomie, który w rzeczywistości będzie dużo niższy z uwagi na mniejszy czynsz, czy mniejszą wartość procentową obniżki. Mając jednak na uwadze interes społeczny w ocenie projektodawcy zwiększenie obniżki jest zasadne.