

PROJEKT AKTYWNI MIESZKAŃCY
realizowany od 1 maja 2015 r. do 30 listopada 2016 r.

*dzięki dotacji uzyskanej
ze środków Ministerstwa Pracy i Polityki Społecznej
na podstawie Programu Fundusz Inicjatyw Obywatelskich
Konkurs FIO 2015*

PROPOZYCJE ZMIAN W PRZEPISACH WARSZAWSKIEJ POLITYKI MIESZKANIOWEJ

CZĘŚĆ I

MATERIAŁ DO KONSULTACJI Z MIESZKAŃCAMI WARSZAWY

Szanowni Państwo,

Od czerwca 2015 r. zbieramy opinie od mieszkańców Warszawy na temat propozycji zmian w niektórych lokalnych przepisach prawa - niekorzystnych dla mieszkańców lokali komunalnych i socjalnych. Zanim przedstawimy nasze propozycje władzom Miasta, poddamy je pod ocenę mieszkańców Warszawy.

Zachęcamy Państwa do zabrania głosu i wyrażenia opinii na temat możliwości poprawienia sytuacji osób zagrożonych utratą mieszkania z powodu obowiązywania niekorzystnych przepisów.

Zapraszamy do włączenia się w działania Biura Porad Obywatelskich zmierzające do zmiany lokalnej polityki mieszkaniowej.

Każdy głos może pomóc w poprawieniu sytuacji wielu osób, które nie ze swojej winy ponoszą poważne konsekwencje niekorzystnych przepisów.

Prosimy o wyrażenie opinii i odpowiedź na poniższe pytania:

P.1. Czy popierasz inicjatywę Biura Porad Obywatelskich zmierzającą do zmiany lokalnych przepisów powodujących zagrożenie utraty mieszkania dla osób w lokalach komunalnych i socjalnych?

- 1. TAK
- 2. NIE

P.2. Czy chcesz włączyć się w działania Biura Porad Obywatelskich na rzecz zmiany niekorzystnych przepisów poprzez:

a) anonimowe podzielenie się historią Twoją lub kogoś bliskiego, znajomego, dotkniętych negatywnymi konsekwencjami działania warszawskich przepisów mieszkaniowych?

- 1. TAK
- 2. NIE

b) zachęcenie bliskich, znajomych, sąsiadów do wyrażenia opinii na temat inicjatywy Biura Porad Obywatelskich?

- 1. TAK
- 2. NIE

c) wyrażenie zgody na upublicznienie Twojej historii w mediach?

- 1. TAK
- 2. NIE

Prosimy o uzupełnienie kilku poniższych informacji, które zostaną wykorzystane przez Biuro Porad Obywatelskich **wyłącznie w celach statystycznych**.

1. Płeć

Kobieta Mężczyzna

2. Wiek

do 18 r. 18-25 26-40 41- 55 56-65 pow.65 r.

3. Wykształcenie

Podstawowe zawodowe średnie wyższe

4. Orzeczenie o niepełnosprawności

Tak Nie

5. Osoba bezrobotna

Tak Nie

6. Dochód netto na osobę w gospodarstwie domowym

do 542zł 543-1000 zł 1001-1500 zł powyżej1500 zł

7. Zadłużenia w opłatach za mieszkanie

Tak Nie

8. Inne zadłużenia

Tak Nie

Dziękujemy za wyrażenie opinii i zachęcamy do zapoznania się z II częścią opracowania. Znajdziecie w niej Państwo przykładowe historie mieszkańców lokali komunalnych i socjalnych w Warszawie, którzy znaleźli się w trudnej sytuacji życiowej z powodu niekorzystnych przepisów mieszkaniowych. Przedstawione problemy są opatrzone informacją o propozycji zmiany w lokalnych przepisach, które poprawiłaby sytuację bohaterów naszych historii.



PROJEKT AKTYWNI MIESZKAŃCY
realizowany od 1 maja 2015 r. do 30 listopada 2016 r.

*dzięki dotacji uzyskanej
ze środków Ministerstwa Pracy i Polityki Społecznej
na podstawie Programu Fundusz Inicjatyw Obywatelskich
Konkurs FIO 2015*

PROPOZYCJE ZMIAN W PRZEPISACH WARSZAWSKIEJ POLITYKI MIESZKANIOWEJ

CZĘŚĆ II

MATERIAŁ DO KONSULTACJI Z MIESZKAŃCAMI WARSZAWY

OPIS PROBLEMÓW I PROPOZYCJE ZMIAN

Problem 1

Pani Anna mieszka w lokalu komunalnym wynajmowanym od m.st. Warszawy. Jest ofiarą przemocy domowej; jest po rozwodzie, a mąż został eksmitowany jako sprawca przemocy. Przed rozwodem mąż stracił pracę, a pani Anna miała niewielkie dochody i zadłużyli mieszkanie. Zadłużenie przekroczyło 20 tysięcy złotych. Po rozwodzie Pani Anna ciężko rozchorowała się. Uzyskała orzeczenie o niepełnosprawności i rentę z tytułu niezdolności do pracy. Dzięki rencie zaczęła regularnie opłacać czynsz bieżący. Jednak z powodu zadłużenia komornik zajmuje pani Annie 25% świadczenia z ZUS. Z tego powodu zostaje jej zaledwie 350 zł na życie i drogie leki. Napisała pismo do skarbnika m.st. Warszawy, w którym poprosiła o umorzenie długu wobec niej, z powodu jej bardzo trudnej sytuacji zdrowotnej i finansowej. Pani Anna i została wezwana do przedstawienia aktualnej sytuacji majątkowej byłego męża. Odpisała, że nie ma z nim żadnego kontaktu, nie wie gdzie przebywa ani jaka jest jego sytuacja finansowa. Skarbnik odmówił umorzenia.

Obowiązujące przepisy pozwalają na umorzenie całości lub części długu wyłącznie wobec wszystkich odpowiedzialnych za dług czynszowy (równocześnie wobec pani Anny, byłego męża). Nie ma możliwości odstąpienia przez Miasto od dochodzenia spłaty długu tylko od pani Anny. Wynika to z przepisów Kodeksu cywilnego, który nakłada obowiązek solidarnego wnoszenia opłat czynszowych przez wszystkie osoby pełnoletnie mieszkające w lokalach komunalnych i socjalnych. Oznacza to, że każda z osób, która mieszka w zadłużonym lokalu komunalnym lub socjalnym może zostać zobowiązana do spłaty całego zadłużenia czynszowego.

W konsekwencji w rodzinach dotkniętych kryzysem, nie utrzymujących ze sobą kontaktu, w których nie można przedstawić sytuacji majątkowej wszystkich osób odpowiedzialnych za dług, żadna z nich nie ma możliwości uzyskania umorzenia. Aktualna sytuacja prawna może powodować ubóstwo wielu osób, utratę mieszkania, brak możliwości spłaty stale rosnącego zadłużenia.

Nie wpłyniemy na zmianę przepisów Kodeksu cywilnego, ale chcemy rozmawiać z władzami Warszawy o wprowadzeniu do lokalnych przepisów możliwości odstąpienia przez Miasto od dochodzenia całości lub części zadłużenia czynszowego także wobec jednej osoby, a nie wyłącznie wszystkich dłużników, ze względu na ważny interes społeczny i względy humanitarne.

Propozycja zmiany:

Wprowadzenie **do uchwały w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności o charakterze cywilnoprawnym oraz określenia warunków dopuszczalności pomocy publicznej (par.2.3.)** możliwości odstąpienia przez Miasto od żądania spłaty całości lub części zadłużenia wobec jednej z zadłużonych osób, której sytuacja ze względu na ważny interes społeczny i względy humanitarne uzasadniałaby taką decyzję władz Warszawy.

Dzięki tej zmianie pani Anna uzyskałaby szansę na umorzenie przez Miasto części lub całości jej długu bez względu na sytuację byłego męża.

P.1. Czy popierasz wprowadzenie przepisu umożliwiającego Miastu odstąpienie od żądania spłaty długu czynszowego wobec jednej z zadłużonych osób, w sytuacjach uzasadnionych ważnym interesem społecznym i względami humanitarnymi i gdy zadłużenie powstało nie z ich winy?

1. TAK

2. NIE

Problem 2

Pan Kornel mieszkał z synem i ojcem w mieszkaniu komunalnym. Najemcą lokalu był ojciec. Rodzina była zameldowana w mieszkaniu i zgłoszona do opłat. Ojciec pana Kornela zmarł. W tej sytuacji pan Kornel wystąpił z wnioskiem o najem mieszkania komunalnego po zmarłym bliskim. Otrzymał odpowiedź, że nie może zostać w mieszkaniu, ponieważ ojcu przed śmiercią wypowiedziano umowę najmu z powodu zadłużenia w opłatach za mieszkanie. Pan Kornel nie wiedział, że ojciec miał długi i przestał płacić czynsz. Pan Kornel zawarł ugodę z Zakładem Gospodarowania Nieruchomościami i zobowiązał się do spłacenia zadłużenia czynszowego oraz regulowania bieżących opłat w przekonaniu, że po uregulowaniu długu będzie mógł z zostać w mieszkaniu. Niestety mimo wywiązywania się przez pana Kornela z warunków ugody otrzymał wezwanie do opuszczenia lokalu. Pan Kornel nie ma dokąd się wyprowadzić. Pozostaje mu oczekiwanie na pozew o eksmisję i wystąpienie o prawo do lokalu socjalnego ze względu na małoletniego syna. Oznacza to przeprowadzkę do mieszkania o znacznie niższym standardzie i zawarcie umowy najmu wyłącznie na czas określony od pół roku do pięciu lat (o okresie na który zostanie podpisana umowa najmu decyduje m.st. Warszawa).

Obowiązujące w Warszawie przepisy nie przewidują możliwości pozostania w mieszkaniu komunalnym przez bliskich osoby, która miała podpisaną umowę najmu z m.st. Warszawa, ale przed śmiercią ją straciła z powodu zadłużenia. Bliscy mogą zgodnie z przepisami zostać w lokalu komunalnym wyłącznie jeżeli zmarły posiadał w chwili śmierci ważną umowę najmu.

W konsekwencji członkowie rodziny zmarłego nawet jeżeli spłacili zadłużenie i sumiennie wywiązują się z opłat bieżących zostaną wezwani do opuszczenia mieszkania, a jeśli tego nie zrobią zostaną eksmitowani.

Propozycja zmiany:

Wprowadzenie **do uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy (par.31.1)** zapisu umożliwiającego wstąpienie w najem lokalu komunalnego przez bliskich zmarłego, spełniających warunki artykułu 691 Kodeksu cywilnego także w sytuacji, w której zmarły przed śmiercią stracił tytuł prawny do mieszkania z powodu zadłużenia (Miasto wypowiedziało umowę najmu) a bliscy wywiązują się z obowiązków lokatorów .

Dzięki tej zmianie pan Kornel mógłby z synem zostać w mieszkaniu. Zmiana przepisu umożliwiałaby panu Kornelowi podpisanie z m.st Warszawa nowej umowy najmu na czas nieoznaczony, spłatę zadłużenia czynszowego w poczuciu sensu i sprawiedliwości. Miasto zyskałoby zaś sumiennego najemcę, wywiązującego się z opłat i dbającego o lokal oraz odzyskało pieniądze za czynsz nie płacony przez ojca pana Kornela.

P.2. Czy popierasz wprowadzenie zmiany dzięki której osoba bliska będzie mogła zostać w mieszkaniu komunalnym także w sytuacji, w której zmarły utracił przed śmiercią prawo do lokalu (została wypowiedziana umowa najmu)?

1. TAK

2. NIE

Problem 3

Państwo Kowalscy mieszkali w lokalu komunalnym. Przestali płacić czynsz i zadłużyli mieszkanie, kiedy pani Zofia straciła pracę. Pani Zofia nie zarejestrowała się w Powiatowym Urzędzie Pracy, ponieważ dowiedziała się, że nie ma prawa do zasiłku dla osób bezrobotnych. Mąż zarabia 1200 zł netto. Miasto wystąpiło o eksmisję państwa Kowalskich. Sąd orzekł eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego, ponieważ państwo Kowalscy nie spełniali żadnego z warunków ustawy o ochronie praw lokatorów uprawniających do starania się o lokal socjalny. Zostali eksmitowani do pomieszczenia tymczasowego, z prawem pobytu przez 6 miesięcy. Pani Zofia dowiedziała się, że może wystąpić do Urzędu m.st. Warszawy z wnioskiem o zgodę na przekwalifikowanie pomieszczenia tymczasowego na lokal socjalny. Zgoda Miasta oznaczałaby możliwość pozostania w lokalu na okres dłuższy niż 6 miesięcy. Niestety okazało się, że pomieszczenie do którego zostali skierowani należy do prywatnego właściciela, a nie do Miasta i dlatego nie można go przekwalifikować na lokal socjalny a Miasto nie może wyrazić zgody na dłuższe zamieszkiwanie w nim przez państwa Kowalskich.

Obowiązujące przepisy prawa mieszkaniowego w Warszawie w niewystarczający sposób chronią osoby w najtrudniejszej sytuacji życiowej. Brakuje przepisów umożliwiających kierowanie do pomieszczeń tymczasowych, których właścicielem jest Miasto przede wszystkim osób z wyrokiem eksmisyjnym, które z różnych powodów nie wystąpiły do Sądu o przyznanie im prawa do lokalu socjalnego mimo, że były do niego uprawnione. Dotyczy to także innych osób pozostających w wyjątkowo trudnej sytuacji życiowej oraz osób, które rozpoczęły regularną spłatę zadłużenia.

Na podstawie obowiązujących przepisów do pomieszczeń tymczasowych są kierowane osoby, wobec których zapadł wyrok eksmisyjny bez prawa do lokalu socjalnego. Są to osoby, które albo nie mają ustawowego prawa do lokalu socjalnego albo z powodu różnych sytuacji życiowych nie wystąpiły do Sądu o lokal socjalny, mimo, że miały do tego prawo (m.in. osoby z małymi dziećmi, niepełnosprawne, bezrobotne, ciężko chore). W pomieszczeniu tymczasowym można mieszkać maksymalnie przez 6 miesięcy. Jeżeli Miasto skierowało osoby do pomieszczenia tymczasowego, którego jest właścicielem, można prosić Miasto o przekwalifikowanie pomieszczenia w lokal socjalny, w którym można mieszkać dłużej niż pół roku. Niestety Miasto często kieruje osoby bez prawa do lokalu socjalnego do pomieszczeń tymczasowych, które wynajmuje od prywatnych właścicieli. Pomieszczeń tego typu nie można przekwalifikować w lokal socjalny.

W konsekwencji osoby niepełnosprawne, ciężko chore, bezrobotne lub utrzymujące się z bardzo niskich dochodów, rodziny z małymi dziećmi są pozbawione możliwości pozostania w pomieszczeniu dłużej niż sześć miesięcy, ponieważ Miasto skierowało ich do pomieszczenia wynajmowanego od prywatnego właściciela, a nie do pomieszczenia, którego jest właścicielem. Wiele spośród tych osób i rodzin, po upływie czasu, na który zostało im wynajęte pomieszczenie tymczasowe, stanie się osobami bezdomnymi.

Propozycja zmiany:

Wprowadzenie do uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy (par. 45a) przepisu umożliwiającego kierowanie do pomieszczeń tymczasowych z zasobów m.st. Warszawy w pierwszej kolejności osób spełniających warunki art.14 ustawy o ochronie praw lokatorów (m.in. osoby niepełnosprawne, bezrobotne, ciężko chore, z małymi dziećmi), osób nie wymienionych w ustawie, a pozostających w wyjątkowo trudnej sytuacji społecznej oraz osób, które rozpoczęły regularną spłatę zadłużenia czynszowego.

Dzięki tej zmianie państwo Kowalscy pozostający w bardzo trudnej sytuacji życiowej (Pani Zofia jest osoba bezrobotną, a mąż ma niskie dochody) mogliby skorzystać z prawa do

zamieszkania w pomieszczeniu tymczasowym z zasobów m.st. Warszawa, wystąpić o przekwalifikowanie go w lokal socjalny i mieszkać w nim dłużej niż 6 miesięcy. Dzięki niskim opłatom mogliby również spłacać zadłużenie czynszowe za poprzednie mieszkanie.

P.3. Czy popierasz zmianę dzięki której osoby w najtrudniejszej sytuacji społecznej, z wyrokiem eksmisyjnym bez prawa do lokalu socjalnego będą kierowane do pomieszczeń tymczasowych należących wyłącznie do Miasta?

1. TAK
2. NIE

Problem 4

Ignacy ma 18 lat. Mieszkał z tatą w mieszkaniu socjalnym. Umowa najmu lokalu została podpisana z tatą Ignacego na dwa lata. Tata chciał starać się o przedłużenie umowy i możliwość mieszkania w lokalu przez kolejne lata. Pół roku przed wygaśnięciem umowy najmu tata Ignacego zmarł. Ignacy uczy się, nie ma własnych dochodów. Po śmierci taty otrzymał rentę rodzinną. Bardzo chciałby zostać w mieszkaniu i dokończyć naukę w szkole średniej. Jednak w Administracji dowiedział się, że w mieszkaniu będzie mógł zostać wyłącznie do momentu obowiązywania podpisanej z tatą umowy najmu. Za pół roku Ignacy będzie musiał się wyprowadzić. Ignacy nie ma bliskich, którzy mogliby mu pomóc, nie ma też dokąd się wyprowadzić. Z renty po tacie trudno mu będzie wynająć mieszkanie, utrzymać się i dokończyć naukę.

Obowiązujące przepisy nie dają prawa pozostania w mieszkaniu socjalnym przez bliskich zmarłego dłużej niż do końca trwania umowy. Bliscy nie mogą starać się o przedłużenie umowy najmu.

Wynika to przede wszystkim z przepisów Kodeksu cywilnego, ustawy o ochronie praw lokatorów oraz orzecznictwa Sądu Najwyższego.

Nie wpłyniemy na zmianę ww. aktów prawnych. Widzimy jednak możliwość wprowadzenia zmiany w lokalnych przepisach dotyczących polityki mieszkaniowej w taki sposób, żeby objąć ochroną również te rodziny, które mieszkały ze zmarłym najemcą w lokalu socjalnym i nie mogą w inny sposób zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych.

Propozycja zmiany:

Wprowadzenie do uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy (par.31.1) przepisu umożliwiającego, analogicznie jak w przypadku mieszkań komunalnych, pozostanie w lokalu socjalnym przez bliskich zmarłego, jeżeli mieszkali z nim przed jego śmiercią i spełniają pozostałe warunki kwalifikujące do zamieszkiwania w lokalu socjalnym (m.in. niedostatek, brak możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w inny sposób).

Dzięki wprowadzeniu tej zmiany Ignacy mógłby wystąpić do Miasta z wnioskiem o wstąpienie w najem lokalu socjalnego po zmarłym tacie, ze względu na swoją trudną sytuację mieszkaniową i finansową. Mógłby zawrzeć z m.st. Warszawa umowę najmu do 5 lat, spokojnie dokończyć naukę w swojej szkole, a dzięki rencie rodzinnej utrzymać siebie i opłacać niewysoki czynsz w mieszkaniu.

P.4. Czy popierasz wprowadzenie zmiany, która umożliwi bliskim zmarłego najemcy lokalu socjalnego pozostanie w mieszkaniu?

1. TAK
2. NIE

Problem 5

*Pani Lusia po śmierci męża zamieszkała z małoletnią córką w mieszkaniu teściów. Niestety coraz częściej dochodziło do poważnych konfliktów z teściami. Pani Lusia zarabia niecałe 1400 zł netto i nie stać jej na wynajęcie mieszkania. Nie może też liczyć na pomoc rodziny. Wystąpiła do Urzędu Dzielnicy z wnioskiem o przydział mieszkania komunalnego. Zarząd Dzielnicy odmówił zakwalifikowania pani Lusi na listę osób oczekujących na mieszkanie komunalne. Pani Lusia nie wiedziała, że może odwołać się od niekorzystanej uchwały. **W konsekwencji** pani Lusia uznała uchwałę za ostateczną i nie podjęła walki o jej zmianę. Kiedy dowiedziała się, że mogła skorzystać z prawa do zaskarżenia uchwały minęło kilka kolejnych miesięcy. Pani Lusia ponownie będzie starała się o mieszkanie komunalne, ale trudno pogodzić się jej z faktem, że z powodu braku informacji o drodze odwoławczej wszystko musi zaczynać od nowa.*

Zarządy Dzielnic m.st. Warszawy nie podają w uchwałach odmawiających umieszczenia na liście osób oczekujących na najem lokalu komunalnego/ socjalnego informacji o możliwości zaskarżenia uchwały niekorzystnej dla wnioskującego.

W konsekwencji wielu mieszkańców Warszawy znajdujących się w bardzo trudnej sytuacji nie wie, że uzyskana odmowa nie zamyka im drogi do starania się o zmianę uchwały. Godzi to w prawo obywateli do rzetelnej informacji w instytucjach publicznych, podważa zaufanie do urzędników, w wielu przypadkach niepotrzebnie wydłuża czas oczekiwania na mieszkanie, naraża obywateli na powtarzanie tych samych czynności urzędowych w sytuacji, w której mogliby od razu skorzystać z przewidzianej prawem procedury odwoławczej.

Propozycja zmiany:

Wprowadzenie zwyczaju podawania w **uchwałach odmawiających umieszczenia na liście osób oczekujących na najem lokalu komunalnego/socjalnego** czytelnej informacji o możliwości zaskarżenia uchwały, procedurze sądowej i terminach.

Dzięki tej zmianie pani Lusia od razu dowiedziałaby się, że jeżeli nie zgadza się z decyzją Zarządu Dzielnicy może odwołać się w określony sposób i w przewidzianym terminie. Nie przesądzając o ostatecznej decyzji w sprawie pani Lusi miałyby przynajmniej szansę na szybsze rozpoczęcie samodzielnego życia i uchronienia siebie i córki przed dalszymi konfliktami z teściami.

P.5. Czy popierasz wprowadzenie zasady informowania o procedurze odwoławczej w uchwałach odmawiających prawa najmu lokalu komunalnego i socjalnego?

1. TAK
2. NIE

Jakimi innymi problemami mieszkańców lokali komunalnych i socjalnych warto się zająć Twoim zdaniem?

1.....
.....

2.....
.....

3.....
.....

Szanowni Państwo,

Dziękujemy za poświęcony czas!

Zapraszamy do dzielenia się z nami opiniami, komentarzami, własnymi historiami oraz zgłaszania problemów innych niż przedstawione powyżej bezpośrednio w Biurze Porad Obywatelskich i dzielnicowych punktach porad (wykaz dzielnicowych punktów porad znajduje się na naszej stronie www.bpo.warszawa.pl w zakładce KONTAKTY) jak również na profilu BPO na Facebooku <https://www.facebook.com/bpowwarszawie>