



PREZYDENT MIASTA STOŁĘCZNEGO WARSZAWY

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa
tel. 22 443 10 00, 22 443 10 01, faks 22 443 10 02
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl



PI- WLM.7146.1.2016 (5.KKU)

Warszawa, dnia 13.06.2016r.

BIURO RZECZNIKA PRAW OBYWATELSKICH	
WPL.	2016 -06- 15
ZAL.	<i>[Signature]</i>

Pan
Adam Bodnar
Rzecznik Praw Obywatelskich

[Handwritten signature: Paweł Rzecznik]

W odpowiedzi na pismo Pana Rzecznika dotyczące stanu zadłużenia najemców lokali komunalnych i osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu komunalnego z tytułu zadłużenia czynszowego, pragnę na wstępie sprostować, że nie wynosi ono 500 mln i nie dotyczy 86 tysięcy lokali komunalnych.

Według stanu na dzień 31.12.2015r. zadłużenie związane z użytkowaniem lokali mieszkalnych wynosiło 455,6 mln zł. Na tę kwotę składało się m.in. zadłużenie związane z lokalami zdanymi (11 661 lokali), zadłużenie krótkookresowe - do 3 miesięcy (17 680 lokali) oraz zadłużenie powyżej 3 miesięcy (15 641 lokali).

Oznacza to, że problem zadłużonych lokatorów dotyczy niespełna 35% wszystkich dłużników. Należy również podkreślić, że dużą część długu generują opłaty niezależne od wynajmującego (opłaty za centralne ogrzewanie czy wodę), a nie czynsz czy odszkodowanie.

Obserwując tendencję liczby zadłużonych gospodarstw domowych na przestrzeni ostatnich lat można zauważyć, że w sposób wyraźny w 2015 roku spadła liczba dłużników. Spadek w stosunku do 2014 roku wyniósł 4 634. Jest to zapewne efektem prowadzonych przez Miasto od kilku lat intensywnych działań skierowanych do dłużników lub osób, u których występuje trudność z terminowym regulowaniem opłat za lokal. Główne założenia polityki Miasta w zakresie przeciwdziałania powstawaniu zaległości czynszowych oraz działań na rzecz zmniejszenia zagrożenia utraty tytułu prawnego do lokalu przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji życiowej zostały ujęte w *Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy na lata 2013-2017*, w Rozdziale 7, w pkt 4, zatytułowanym „Podejmowanie działań zapobiegających powstawaniu zaległości czynszowych”. Dzięki przyjętym rozwiązaniom najemcy mający problemy z regulowaniem opłat za zajmowany lokal są szybko informowani o możliwości skorzystania z dostępnych form pomocy, a w szczególności o możliwości:

- udzielenia obniżki naliczonego czynszu dla osób uzyskujących niskie dochody;
- przyznania dodatku mieszkaniowego;
- ubiegania się o ulgę w spłacie zadłużenia wraz z wykazem dokumentów niezbędnych do rozpatrzenia sprawy;
- zamiany lokalu, w ramach mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy, na lokal o niższych kosztach utrzymania;

Dodatkowo każdy dłużnik uzyskuje informację o właściwym miejscowo ośrodku pomocy społecznej, przy czym informacja ta zawiera dane kontaktowe, w szczególności adres ośrodka i numer telefonu do właściwej komórki organizacyjnej.

W stosunku do osób, których zadłużenie przekracza możliwość spłaty tego zadłużenia wprowadzono w 2014 roku nowy instrument ułatwiający spłatę zaległości i częściowe rozwiązanie problemu zadłużenia lokali mieszkalnych tj. „świadczanie niepieniężne”, które zostało ustalone Zarządzeniem Nr 5586/2014 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14 lutego 2014r. w sprawie spłaty zadłużenia za korzystanie z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy w formie świadczenia niepieniężnego.

Zwieńczeniem działań skierowanych do dłużników było przyjęcie przez Radę m.st. Warszawy w dniu 26 lutego 2015 r. uchwały nr VI/107/2015 w sprawie przyjęcia „Zasad restrukturyzacji zadłużenia użytkowników lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy obowiązujących w latach 2015 – 2019”. Rozwiązanie to było dedykowane głównie osobom, których zaległość obejmowała większą liczbę okresów płatności, a osoby te mając możliwość terminowego regulowania bieżących opłat, nie były w stanie samodzielnie podołać spłacie całości zadłużenia. Restrukturyzacja zadłużenia polega na tym, że przy spłacie części zadłużenia jednorazowo lub w ratach, pozostała jego część zostanie, po spełnieniu określonych warunków, umorzona. Restrukturyzacja zadłużenia (obejmującego zaległe opłaty, odsetki za zwłokę oraz nieuregulowane koszty dochodzenia roszczeń i egzekucji) dokonywana jest według dwóch wariantów, polegających na:

1. spłacie 30% zadłużenia w terminie 3 miesięcy od dnia podpisania porozumienia i umorzeniu 70% tego zadłużenia po wywiązaniu się z warunków porozumienia; albo
2. spłacie 50% zadłużenia w miesięcznych ratach, w trakcie obowiązywania Programu (nie później niż do 30.09.2019r.) i umorzeniu 50% tego zadłużenia po wywiązaniu się z warunków porozumienia.

W przypadku obu wariantów dłużnik, poza spłatą części zadłużenia, jest zobowiązany wypełnić dodatkowy warunek terminowego wnoszenia bieżących opłat, w okresie 4 lat od dnia podpisania porozumienia, przy czym w każdym roku uczestnictwa dopuszcza się maksymalnie dwukrotną zwłokę w opłatach nie dłuższą jednak niż 21 dni.

Pragnę zwrócić uwagę, że przyjęty w Warszawie „program oddłużeniowy” poprzedzony był analizą takich rozwiązań stosowanych w przeszłości w innych miastach. Na bazie ich doświadczeń, które jednoznacznie wskazywały, że należy zdecydowanie wydłużyć okres spłaty zadłużenia w ratach, aby zwiększyć szansę ukończenia programu z sukcesem przez jak największą liczbę uczestników, podjęto decyzję, aby okres ten wynosił w przypadku Warszawy 4 lata. Mam nadzieję, że w efekcie umożliwi to większości dłużników regularne opłacanie czynszu oraz spłatę 50% zadłużenia w przystępnych ratach. Jednocześnie pragnę poinformować, że w wyniku realizacji ww. programu jednostki m.st. Warszawy wysłały ponad 35 tys. powiadomień o długu do lokatorów. Wnioski do programu złożyło blisko 5 tys. osób (w równym stopniu w wariantach I i II). Pozytywną weryfikację przeszło blisko 3,5 tys. wniosków.

Odnosząc się do poruszanej przez Pana Rzecznika kwestii wysokości odszkodowania obowiązującego w latach 2009-2012 uprzejmie wyjaśniam, iż w *Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy na lata 2008-2012* Rada m.st. Warszawy co do zasady przyjęła, iż stawka bazowa czynszu w skali roku powinna wynosić, dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, nie więcej niż 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określanego przez Wojewodę Mazowieckiego dla m. st. Warszawy z możliwością jej corocznego podwyższania o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług

konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, nie więcej jednak niż o 10% dotychczasowej stawki bazowej (§ 3 ust. 2 i 3 ww. załącznika nr 2 do Uchwały nr XLI/1272/2008). Konsekwencją takiej zasady było ustalenie w § 11 ust. 1 ww. załącznika, wysokości miesięcznego odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w skali roku w wysokości 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określanego przez Wojewodę Mazowieckiego dla m. st. Warszawy, za 1 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

Wskazania wymaga również fakt, że zgodnie z załącznikiem nr 2 do Uchwały XLI/1272/2008 Miasto stołeczne Warszawa miało prawo ustanowić stawkę czynszu za 1 m² wynajmowanej powierzchni w wysokości „nie więcej niż 3%” wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m². Zgodnie z art. 18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, właściciel ma prawo pobierać odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Ustawodawca posłużył się terminem „jaki mógłby otrzymać”, co oznacza, że akcent położony jest nie na rzeczywistą kwotę jaką wynajmujący pobiera (np. od innych lokatorów), ale na stawkę jaka jest możliwa do uzyskania w zasobie komunalnym. Podsumowując należy wskazać, że Miasto stołeczne Warszawa z najmu swoich lokali mogłoby uzyskać stawkę maksymalną przewidzianą w ww. załączniku do uchwały.

Należy również zaznaczyć, że powyższe rozwiązanie nie zostało zakwestionowane pod względem prawnym przez wojewodę w trybie nadzoru nad uchwałami rad gmin.

Pragnę również zauważyć, że analizując liczbę osób zadłużonych, zobowiązanych do zapłaty odszkodowania, w okresie 2009 – 2012 nie odnotowano gwałtownego wzrostu liczby osób zadłużonych, obciążonych odszkodowaniem. Oznacza to, że znaczna część z tych osób już wcześniej była dłużnikiem m.st. Warszawy i nie wносиła wymaganych opłat. Jednocześnie z przeprowadzonej w 2010 roku analizy efektów wdrożenia nowej polityki czynszowej wynikało, że odszkodowanie w wysokości 3% wartości odtworzeniowej naliczane było w 44% wszystkich przypadków, pozostali użytkownicy lokali opłacali odszkodowanie w wysokości czynszu. Głównym powodem naliczania odszkodowania w podwyższonej wysokości była bierna postawa dłużników (niepodpisywanie porozumień dotyczących spłaty zadłużenia w ratach, co umożliwiłoby naliczanie odszkodowania w wysokości czynszu) oraz niespełnienie wymagań określonych w art. 691KC lub z kryteriów uchwały o najmie, regulujących zasady wynajęcia lokalu po śmierci dotychczasowego najemcy.

Przedstawiając powyższe wyjaśnienia mam nadzieję, że pozwolą one uzyskać Panu Rzecznikowi pełny obraz problemu zadłużeń w zasobie mieszkaniowym m.st. Warszawy, nie tylko z perspektywy organizacji lokatorskich, ale również podejmowanych od wielu lat przez Urząd m.st. Warszawy działań prewencyjnych mających na celu przeciwdziałanie powstawaniu zadłużenia czynszowego, a tym samym minimalizowania zagrożenia bezdomnością oraz ograniczenia problemu długu. Jednocześnie pragnę zadeklarować, że Miasto jest otwarte na współpracę w celu poszukiwania nowych rozwiązań, które zapobiegą powstawaniu zaległości i poprawią sytuację osób posiadających okresowe trudności z regulowaniem należnych świadczeń.

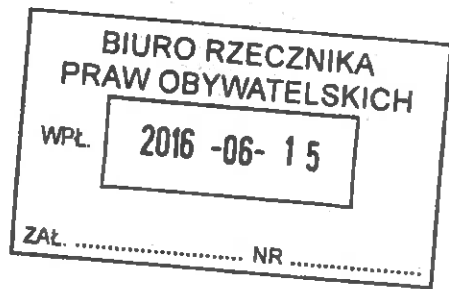
Z poważaniem,

z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

Michał Olszewski
Zastępca Prezydenta
Miasta Stołecznego Warszawy

PL-WLM. 7146.1.2016 (5. KKU)

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
BIURO ORGANIZACJI URZĘDU
WYDZIAŁ KANCELARYJNY
ul. Kredytowa 3, 00-056 Warszawa
tel. (22) 443-30-32
-1-



Pan
Adam Bodnar
Rzecznik Praw Obywatelskich
Al. Solidarności 77
00-090 Warszawa

✓

Zwrotne potwierdzenie
odbioru