



Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Biuro Polityki Lokalowej

ul. Canaletta 2, 00-099 Warszawa, tel. (022) 827 51 33, 695 79 75, faks (022) 827 06 62
sekretariatbpl@warszawa.um.gov.pl, www.um.warszawa.pl

bps

GABINET MARSZAŁKA SENATU

wpiętno dn. 14.05.2009

nr. 2786 podpis

Warszawa, 6 maja 2009 r.

PL-UM-WLM-MKB-7140-45-2-09

SEKRET
Biuro Prac Senackich
wpiętno dn. 14.05.2009
nr. 3432 podpis *Marek*
Pan

Bogdan Borusewicz

Marszałek Senatu

Rzeczypospolitej Polskiej

Grzegorz Paweł Marzec

W załączeniu przekazuję kopię odpowiedzi udzielonej przez Prezydenta m. st. Warszawy w związku z wystąpieniem Pani Barbary Borys-Damięckiej Senator Rzeczypospolitej Polskiej w sprawie udzielenia pomocy mieszkaniowej Pani Alicji S.

Z pomocnicą

ZASTĘPCA DYREKTORA
BIURA POLITYKI LOKALOWEJ

Katarzyna Łęgiewicz



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

GP-V- B21-0026/8-112009

Warszawa, 5 maja 2009r.

**Pani
Barbara Borys-Damięcka
Senator Rzeczypospolitej Polskiej**

Nawiązując do wystąpienia z dnia 2 kwietnia 2009 r. dotyczącego możliwości udzielenia pomocy mieszkaniowej Pani Alicji S. zamieszkałej w lokalu nr 8 przy ul. w budynku niewchodzącym w skład zasobu nieruchomości m. st. Warszawy uprzejmie informuję, iż trudna sytuacja prawna i życiowa części lokatorów zamieszkałych w budynkach prywatnych jest mi doskonale znana.

Pragnę nadmienić, iż obecna sytuacja jest w znacznej mierze efektem działań Państwa we wcześniejszych okresach, co w szczególności jest widoczne w niedoborze lokali mieszkalnych, który jest problemem trwałym na pewno od końca II wojny światowej.

Lokale komunalne wynajmowane są zgodnie z przepisami prawa miejscowego wydanymi na podstawie delegacji ustawowej zawartej w art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266).

Najem lokali na terenie poszczególnych dzielnic m. st. Warszawy uregulowany jest przepisami uchwały Nr XLIII/1010/2004 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 2 grudnia 2004r. 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 poprzedzających datę złożenia wniosku, nie wyższy niż 150% minimalnego wynagrodzenia za pracę, w gospodarstwie jednoosobowym oraz samotnie wychowujących dzieci i 100% w gospodarstwie wieloosobowym. Aktualnie minimalne wynagrodzenie wynosi 1 276 zł.

W celu zachowania społecznej kontroli zgodnie z § 21 ww. uchwały wniosek o najem lokalu zostaje przedstawiony do zaopiniowania przez Komisję Mieszkaniową, w której skład wchodzi Radni Dzielnic, następnie Zarząd Dzielnicy rozstrzyga o zakwalifikowaniu i umieszczeniu na liście osób oczekujących na najem lokalu.

Prezydent m. st. Warszawa nie dysponuje odrębną pulą mieszkań przeznaczonych na realizację szczególnie trudnych przypadków.

Z uzyskanych w Dzielnicy Włochy wyjaśnień wynika, iż złożony przez Panią Alicję S. wniosek nie uzyskał pozytywnej kwalifikacji z uwagi na niespełnianie kryterium metrażowego, tym samym wnioskująca nie została umieszczona na liście oczekujących na wskazanie do najmu lokalu.

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 na podstawie art. 11 ust. 5 wyżej przytoczonej ustawy (wypowiedzenie trzyletnie), przy uwzględnieniu jedynie kryterium dochodowego.

Jak wynika ze zgromadzonych dokumentów właściciel lokalu nie wypowiedział Pani Alicji S. umowy najmu w powyższym trybie, co dawałoby podstawę do ponownej oceny wniosku przez Zarząd Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy. Na marginesie warto zauważyć, iż zgodnie z art. 678 KC w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy. Właściciel nieruchomości budynkowej staje się stroną zawartych umów najmu lokali mieszkalnych.

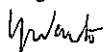
Ponadto pragnę wyjaśnić, iż brak jest również możliwości udzielenia pomocy mieszkaniowej zainteresowanej poprzez wskazanie do najmu lokalu zamiennego. W myśl art. 32 w związku z art. 11 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy na dzielnicy spoczywa obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego lokatorom opłacającym w dniu wejścia w życie ustawy czynsz regulowany i zamieszkującym w budynkach prywatnych w przypadku, gdy najemcom została wypowiedziana umowa najmu z tytułu opróżnienia lokalu w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku. Do dnia dzisiejszego organ nadzoru budowlanego nie wydał żadnej decyzji nakazującej rozbiórkę lub remont budynku.

W tej sytuacji faktycznej i prawnej wydaje się, iż jedyną możliwością rozwiązania problemu mieszkaniowego Pani Alicji S. jest wynajęcie mieszkania z zasobu Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Towarzystwa Budownictwa Społecznego działają m.in. w postaci spółek, których celem 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. Istnieje możliwość realizacji książeczek mieszkaniowych w związku z wpłatą kaucji. W regulaminach miejskich Towarzystw Budownictwa Społecznego znajdują się zapisy dające pierwszeństwo przy naborze lokatorów zamieszkujących w budynkach prywatnych, a legitymujących się decyzjami administracyjnymi o przydziale.

W chwili obecnej Towarzystwa Budownictwa Społecznego pozyskują grunty pod kolejne inwestycje. W przypadku, gdyby Pani Alicja S. była zainteresowana najmem takiego lokalu bliższe informacje o planowanych inwestycjach oraz o naborze na najemców może uzyskać bezpośrednio w siedzibach spółek miejskich pod numerami telefonów:

- TBS Bemowo, ul. Pełczyńskiego 30, tel. 022 3041111, 3041112, 3041113,
- TBS Mokotów, ul. Modzelewskiego 27, tel. 022 6470228, 8531545,
- TBS Praga Płd., ul. Mińska 52/54, tel. 022 6986018, 6989670, 6989512,
- TBS Praga Płn., ul. Strzelecka 21/25 lok. 4, tel. 022 6198964.

PREZYDENT
miasta stołecznego Warszawy


Hanna Gronkiewicz-Waltz