



PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO 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

Warszawa, 15.04.2016 r.

PL-WLM.7125.32.2016.425

**Pan  
Witold Dzięciołowski  
Przewodniczący  
Rady Dzielnicy Ochota  
m.st. Warszawy**

W odpowiedzi na prośbę wynikającą z uchwały nr 88/XXIV/16 Rady Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy z dnia 15 marca 2016 r. w sprawie wystąpienia do Prezydenta m.st. Warszawy z wnioskiem o przeprowadzenie konsultacji z mieszkańcami m.st. Warszawy dotyczących zmian w uchwale nr XXIX/615/2011 Rady m.st. Warszawy z dnia 15 grudnia 2011 r. w sprawie zasad obrotu lokalami mieszkalnymi m.st. Warszawy, uprzejmie informuję, że nie planuje się zmian w ww. uchwale, lecz przygotowwany jest projekt uchwały, która zastąpiłaby obowiązującą uchwałę.

Niezależnie od powyższego pragnę wyjaśnić, że konsultacje społeczne to forma dialogu, która ma na celu zebranie opinii na temat różnych istotnych kwestii, a więc pozyskanie informacji co mieszkańcy myślą na dany temat. Innymi słowy celem konsultacji jest wypracowanie z mieszkańcami takich rozwiązań, które będą uwzględniały potrzeby mieszkańców. W tej sytuacji propozycja, by konsultować tylko uchwałę o sprzedaży, jest bezzasadna, ponieważ sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców uwzględnia co do zasady potrzeby tylko pewnej ograniczonej grupy mieszkańców – najemców, którzy w miarę posiadanych możliwości finansowych dążą do nabycia zajmowanego lokalu. Tym samym należy domniemywać, że najemcy realizując te cele będą zmierzać do takich zmian w uchwale, które po pierwsze możliwie szeroko określą lokale, które potencjalnie można sprzedać (a najemca tym samym będzie mógł je nabyć), a z drugiej strony będą zainteresowani takimi warunkami bonifikaty, które pozwolą nabyć im zajmowany lokal możliwe najtaniej. Przede wszystkim jednak sprzedaż lokali mieszkalnych z bonifikatą nie jest zagadnieniem, którego realizacja sprowadza się do określenia, jak to mienie wspólnoty samorządowej powinno być zagospodarowane, by uwzględniać potrzeby możliwie szerokiego grona odbiorców. W wyniku zbycia lokalu korzyść powstaje wyłącznie po stronie tego najemcy, który staje się jego właścicielem, a to, co do tej pory było dobrem wspólnym (i potencjalnie mogło

w przyszłości służyć jeszcze innym osobom) staje się własnością osoby fizycznej. Zatem proponowane konsultacje sprowadzałyby się do dyskusji na temat warunków na jakich dobro wspólne przestaje nim być i zaczyna służyć tylko określonej osobie. To w oczywisty sposób poddaje w wątpliwość sens przeprowadzania konsultacji w tym zakresie – wezmą w nich udział tylko osoby zainteresowane nabyciem lokalu i to na jak najbardziej atrakcyjnych dla siebie warunkach, bo pozostałe osoby nie będą potencjalnie beneficjentami takich konsultacji. Urząd musi mieć jednak na uwadze nie tylko oczekiwania najemców, ale także oczekiwania innych grup społecznych, np. tych, którzy w ogóle nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

Należy się przy tym zgodzić z uzasadnieniem załącznika do wniosku o przeprowadzenie konsultacji, gdzie stwierdzono, że uchwała regulująca kwestię sprzedaży lokali mieszkalnych jest jednym z podstawowych aktów zapewniających spójność gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Z zadowoleniem przyjmuję, fakt, że Państwo Radni rozumieją kluczowe znaczenie tej uchwały dla funkcjonowania zasobu, gdyż jej zasady realnie wpływają na wielkość posiadanego zasobu.

Pragnę wyjaśnić, że zasób mieszkaniowy od połowy lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku jest corocznie pomniejszany właśnie na skutek sprzedaży czy koniecznych rozbiórek. Do tego od lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku doszła kwestia zwrotów nieruchomości zabranych po wojnie na mocy tzw. „dekretu Bieruta”. W efekcie tylko od końca 2007 r. do końca 2012 r., a więc przez 5 lat, zasób mieszkaniowy zmniejszył się o 12 835 lokali. Odtworzenie tego zasobu oznaczałoby, że Miasto musiałoby budować co najmniej 2 500 lokali rocznie, co oczywiście przy aktualnych uwarunkowaniach jest nierealne. Istotne jest również stanowisko Najwyższej Izby Kontroli zawarte w informacji o wynikach kontroli na temat gospodarowania lokalami komunalnymi w budynkach mieszkalnych – „wyprzedaż własnego zasobu mieszkaniowego prowadziła nie tylko do jego zmniejszenia, ale również do pogorszenia jego struktury jakościowej, ponieważ największy popyt był na lokale o wysokim standardzie i dobrym stanie technicznym.”.

Reasumując, polityka mieszkaniowa realizowana przez Miasto powinna być spójna i nie należy przeprowadzać konsultacji tylko w wąskim zakresie ograniczonym do kwestii sprzedaży. Tym samym pozwoli to uniknąć sytuacji, w której konsultacje doprowadziłyby, w skrajnym przypadku, do braku możliwości realizowania obowiązków wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, czy sprzeczności z wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy.

GLÓWNY SPECJALISTA  
MICHAŁ ZGÓRZAK  
DYREKTOR  
BIURA POLITYKI MIAKOWEJ I REWITALIZACJI  
Beata Wrońska-Freudenheim

z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY  
Michał Olszewski  
Zastępca Prezydenta  
Miasta Stołecznego Warszawy