

Krajobraz po podwyżce

źródło: Życie Warszawy

Monika Górecka-Czuryłło

ostatnia aktualizacja 10-03-2010

Aż 75 proc. mieszkań komunalnych w stolicy to lokale, w których brak wygód. Nie ma w nich ciepłej wody, kanalizacji, łazienki. Tak wynika z raportu miasta opracowanego po wprowadzeniu podwyżki czynszu.

Najwięcej pełnowartościowych mieszkań jest w strefie miejskiej, gdzie czynsz wynosi 6 zł za mkw. Największy obszar zajmuje natomiast tzw. strefa peryferyjna z czynszem 5,4 zł za mkw. Decyzję o przynależności do stref podejmowały dzielnice. To w nich mieszkańcy mogą składać wnioski o ulgi z powodu niskich dochodów. Na razie zainteresowanie jest niewielkie.

Regulacja stawek nie tylko zwiększyła wpływy do budżetu miasta, ale przede wszystkim pokazała nam, jakim zasobem mieszkań dysponujemy i jacy lokatorzy w nich mieszkają. Uruchomiła też wielkie porządki w lokalówce – mówi wiceprezydent Andrzej Jakubiak, inicjator podwyżkowej rewolucji.

Wprowadziła ona trzy strefy cenowe. Centralną z czynszem 6,6 zł za mkw., miejską, gdzie trzeba zapłacić 6 zł za mkw. i peryferyjną z czynszem 5,4 zł za mkw. Ale to stawki maksymalne. Można uzyskać obniżkę np. za brak kanalizacji czy ciepłej wody. Sięga ona nawet 50 proc. Dodatkowo osoby o niskich dochodach mogą się ubiegać o ulgi – zapłacą np. 60 proc. mniej, jeśli dochód na osobę w rodzinie nie przekracza 506 zł.

Ulg nie chcą

Po pół roku obowiązywania wyższych czynszów ratusz ma już pierwsze zbiorcze informacje o efektach nowych regulacji. Z szacunków wynika, że budżet miasta wzbogaci się w ciągu roku o dodatkowe 60 mln zł.

– To nawet więcej niż się spodziewaliśmy, bo liczyliśmy na ok. 40 mln – przyznaje dyrektor Biura Polityki Lokalowej Beata Wrońska-Freudenheim. Pieniądze będą przeznaczane na remonty zasobów komunalnych. A te, jak wynika z danych uzyskanych przy okazji podwyżki, są w stanie opłakanym. – U nas niecałe 20 proc. to mieszkania, w których nie ma odliczeń za jakieś braki – mówi wicedyrektor północnopraskiego Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami Danuta Rochalska. Jakość miejskich mieszkań odzwierciedla przeciętna wysokość czynszu w dzielnicach. Wynosi od 5 zł na Żoliborzu do 3,16 zł na Pradze--Północ. Stosunkowo niska jest też w Śródmieściu, które należy do strefy centralnej. Wynosi 3,77 zł, a dla porównania w Wesołej 4,56, na Bielanach 4,58. Wyższe czynsze są w dzielnicach, które mają niewiele mieszkań w stosunkowo nowych domach.

Poznanie stanu zasobów i ustalenie czynszowych widełek to niejedyna zaleta wprowadzenia podwyżki. – Pokazała ona, że typowy mieszkaniowiec domu komunalnego wcale nie jest taki biedny – mówi wiceprezydent Andrzej Jakubiak, powołując się na dane z BPL. Wynika z nich, że np. z osób, które mieszkają w strefie centralnej w pełni wyposażonym mieszkaniu, za które powinni płacić maksymalną stawkę, o ulgę dochodową wystąpiło tylko 10 proc. lokatorów. W skali miasta z takiego upustu ze względu na niskie dochody skorzystało na razie tylko 8 tys. osób.

Urzednicy w dzielnicach twierdza, ze niewielki procent korzystajacych z ulg nie swiadczy o bogactwie mieszkancow. – Zwlaszcza starsi ludzie, choc moga, po czynszowe zapomogi po prostu nie przychodza – mowi Rochalska.

Z danych wynika, ze tylko niespełna 25 proc. lokatorow placi maksymalne stawki za swoje mieszkanie. Aż 75 proc. ma obnizki za braki w wyposazeniu.

Wielkie porzadki

Podwyzka czynszu uruchomila tez pospolite ruszenie lokatorow. – Zaczeli sobie przypominać, czy aby na pewno maja udokumentowane prawo do lokalu, czy zalatwili sprawy np. po smierci rodzicow – mowi dyrektor BPL. I przypomina, ze bez tego nie tylko nie mozna ubiegac sie o ulgi, ale placi sie dwukrotnie wyzszy czynsz. Docelowo grozi eksmisja.

Urzednicy nie przecza, ze podwyzka to doskonały pretekst do porzadkowania zasobow i przegladu ich lokatorow. Licza tez na odzyskanie bezprawnie zajmowanych mieszkancow. – Juz wypowiedzieliśmy ok. 400 umow najmu – mowi dyr. Wrońska-Freudenheim. W ubieglym roku miasto odzyskalo 193 lokale.

Batalia o wprowadzenie podwyzek czynszu trwala od poczatku tej kadencji samorzadu. Regulacji nie bylo od 10 lat. – I wlasciwie wcale nie ma do niej podstaw – zgodnie twierdza organizacje broniace praw lokatorow. – 3/4 mieszkancow ma jakies braki, stan lokali jest coraz gorszy. A my mamy placic coraz wiecej?

Marek Jasiński, Komitet Obrony Lokatorow: To nieprawda, ze ludzie mieszkajacy w mieszkaniach komunalnych sa zamożni i dlatego nie ubiegaja sie o ulgi z miasta. Wręcz przeciwnie, sa to ludzie ubodzy i czesto juz zadluzeni. Tacy lokatorzy nie moga skladać wniosku o obnizenie czynszu. I urzednicy doskonale o tym wiedzieli, proponujac zapis o ulgach w uchwale o podwyzkach. Te ulgi to tylko chwyt propagandowy. Z szacunkow wynika, ze dlugi dotycza 60 proc. lokatorow.

Czesto sa krótkoterminowe, ale i one dyskwalifikuja przy staraniu sie o ulgi. Jest jeszcze jeden powód niewielkiej liczby przyznanych upustow. Mamy sygnaly od mieszkancow, ktorzy twierdza, ze urzednicy zniechecaja do skladania wnioskow o obnizke czynszu. Nie negujemy jej koniecznosci, ale powinna byc wprowadzana etapami. Jednorazowy skok w dobie kryzysu to dramat dla lokatorow.