# UZASADNIENIE projektu uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy zmieniającej uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy

Celem podjęcia niniejszej uchwały jest wprowadzenie zmian w uchwale nr XXIII/669/2019 Rady m.st. Warszawy z dnia 5 grudnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy[[1]](#footnote-1).

Najważniejsza zmiana w proponowanej uchwale dot. obniżenia kryterium dochodowego w dwóch przypadkach: najmu socjalnego lokalu oraz wskazania do najmu lokalu TBS bez obowiązku zapłaty partycypacji. Od 31 sierpnia 2023 r. wzrósł wskaźnik, o którym mowa w art. 7a ust. 1 pkt 2 in fine ustawy o finansowym wsparciu[[2]](#footnote-2) (z 1,2 do 1,4). Zmiana tego wskaźnika wpłynęła na znaczny wzrost wysokości dochodów, które uprawniają do otrzymania pomocy mieszkaniowej w formie najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy, ponieważ dochód, o którym mowa w tym przepisie jest podstawą wyliczania kryteriów dochodowych w uchwale (poprzez określenie wartości procentowej kryterium dochodowego określonego w ustawie). W związku z tym, że w efekcie tej zmiany kryterium dochodowe do wskazania do najmu lokalu z zasobu TBS wzrosło z 3 030,81 zł do 3 535,94 zł dla gospodarstwa jednoosobowego oraz z 4 243,13 zł do 4 950,32 zł dla gospodarstwa 2-osobowego ok. 1/3 obecnie zakwalifikowanych rodzin do tej formy pomocy przy corocznej weryfikacji dochodowej utraciłaby kwalifikację. Dlatego też proponuje się obniżenie wskaźnika procentowego (z 50% do 40%) w przypadku najmu lokalu z zasobu TBS do wysokości, która będzie wartością kryterium dochodowego odpowiadała kwocie sprzed zmiany tego wskaźnika. Z tą zmianą związana jest potrzeba obniżenia kryterium dochodowego do najmu socjalnego – obniżenie dotychczasowych wartości procentowych z 27% do 25 % dla gospodarstw domowych, których dochody uprawniają do najmu socjalnego lokalu oraz z 40% do 35% dla gospodarstwa domowych, które jednocześnie spłacają zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokalu Miasta. Obniżenie wartości procentowej do proponowanego poziomu ograniczy liczbę gospodarstw, które utraciły uprawnienia do otrzymania pomocy mieszkaniowej w formie najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz spowoduje, że czynsz na poziomie najmu socjalnego będą płaciły osoby, które znajdują się w wyjątkowo trudnej sytuacji finansowej.

Kolejna z proponowanych zmian wiąże się z potrzebą uregulowania sytuacji, w której nieruchomości są przejmowane od Miasta w wyniku działań komorniczych. W takich przypadkach brak jest możliwości wcześniejszego zaproponowania najemcom lokali innych mieszkań. Przepisy uchwały w obecnej formie ograniczają możliwości udzielenia pomocy mieszkaniowej tylko do momentu protokolarnego przekazania lokalu właścicielowi lub jego następcy prawnemu. Proponujemy rozszerzenie § 16 uchwały o zapisy umożliwiające udzielenie pomocy mieszkaniowej najemcom lokali z budynków prywatnych również w sytuacji, gdy nieruchomość została przejęta w wyniku sądowego postepowania egzekucyjnego, a Miasto w związku z działaniem komornika, nie miało możliwości zaproponowania najemcy innego lokalu, przed jego przekazaniem aktualnemu właścicielowi.

Pozostałe zmiany w uchwale w sprawie zasad wynajmowania (…) mają charakter doprecyzowujący :

1. Zmiana w § 5 ust. 3a – ma na celu rozwianie wątpliwości dot. obecnego brzmienia tego przepisu w taki sposób, żeby jednakowo traktował wszystkich cudzoziemców, którzy przebywają na terenie Rzeczypospolitej Polskiej legalnie, ale nie mają prawa do stałego pobytu, aby miały prawo do najmu socjalnego, ponieważ jest to jedyna forma najmu na czas oznaczony w zasobie mieszkaniowym gminy. Zaproponowane brzmienie rozwiewa te wątpliwości i jednocześnie pozwala na przyznanie takiego prawa do lokalu, które nie daje większych uprawnień niż wynikałyby z prawa do pobytu.
2. Zmiana w § 26 ma na celu doprecyzowanie zapisu dotyczącego odmowy wyrażenia zgody na oddanie lokalu do bezpłatnego używania w sytuacji, gdy doprowadziłoby to do nadmiernego zagęszczenia w lokalu uprawniającego do ubiegania się o jego zamianę, jednak warunek ten nie będzie dotyczyć przypadków gdy zgoda miałaby dotyczyć małżonka bądź dzieci osoby uprawnionej do zamieszkiwania w lokalu.
3. Zmiana w § 28 ma na celu dostosowanie zapisu do obecnie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej, z których wynika, że działalność gospodarcza nie jest już rejestrowana pod konkretnym adresem, a wymagane jest jedynie wskazanie adresu jako adresu do doręczeń.
4. Zmiana w § 30a ma na celu doprecyzowanie, że zarząd dzielnicy wydaje skierowanie w przypadku osób, które zostały wybrane do tego, by we własnym zakresie wyremontować lokal, jak również że zarząd dzielnicy powinien uchylić to skierowanie, gdy osoba, która miała ten remont przeprowadzić, nie zrobi tego w określonym terminie. Doprecyzowano również zapis w § 40 ust 7 pkt 3 określający sposób realizacji sprawy w sytuacji, gdy przyszły najemca lokalu został wyłoniony w ramach naboru wniosków o najem wydzielonego lokalu przeznaczonego do remontu we własnym zakresie.
5. Zmiana w § 31 ust. 1a reguluje ewentualne wątpliwości związane z tym, że art. 21b ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów (…) wskazuje na sytuacje, w których odmawia się udzielenia pomocy mieszkaniowej.
6. Zmiana w § 32 ust. 8 ma na celu skorygowanie oczywistej pomyłki – obecnie przepis ten odwołuje się do ust. 2 zamiast do ust. 1, dodatkowo w związku ze zmianą w § 31 ust. 1a rozszerza się zakres tego przepisu o możliwość odmowy udzielenia pomocy mieszkaniowej również w przypadku niedostarczenia dokumentów o których mowa w art. 21b ust. 6 ustawy (m.in. deklaracji dochodowej).
7. Uzupełnienie w § 36 ust. 1 dodatkowego punktu zakłada możliwość uchylenia przez zarząd dzielnicy kwalifikacji i odmowy udzielenia pomocy mieszkaniowej również w przypadku nieuiszczenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokali pomimo pisemnego wezwania.
8. Zmiana w § 40 ust. 8 ma na celu doprecyzowanie sposobu postępowania przez zarząd dzielnicy w przypadku nieprzyjęcia propozycji lokalu przez osobę zakwalifikowaną po udzieleniu pomocy mieszkaniowej tak, aby w przypadku spraw realizowanych zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej postanowić o zmianie punktacji zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały. Obecne brzmienie może wskazywać na to, że obowiązek zmiany punktacji może dotyczyć również spraw realizowanych w pierwszej kolejności (§ 10 ust 1) lub poza kolejnością (§ 10 ust. 3), a więc tam gdzie nie stosuje się systemu kwalifikacji punktowej. W związku z tym dla tej kategorii spraw proponuje się, by zarząd dzielnicy mógł postanowić o uchyleniu kwalifikacji i odmowie udzielenia pomocy mieszkaniowej (a więc nie będzie to obowiązek i dodatkowo nie będzie związany ze zmianą liczby punktów).
9. Zmiana w załączniku nr 1 do uchwały (system kwalifikacji punktowej) dotyczy doprecyzowania, że punkty w wierszu 4-5 są naliczane rozłącznie, tzn. w tych przypadkach nie powinno się sumować liczby punktów wynikających z poszczególnych przypadków. Doprecyzowano również definicję osoby samotnie wychowującej dziecko w wierszu 7, poprzez wprowadzenie zastrzeżenia, że osoba taka otrzyma dodatkowe punkty jedynie w sytuacji, gdy tworzy gospodarstwo domowe wyłącznie z dziećmi.

Projekt uchwały nie powoduje skutków finansowych dla realizacji budżetu Miasta oraz Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta.

1. Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 14836, z 2020 r. poz. 5791, z 2021 r. poz. 5586, z 2022 r. poz. 3530 i 4666 oraz z 2023 r. poz. 6855) [↑](#footnote-ref-1)
2. Na skutek zmiany ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 788 i 1463) [↑](#footnote-ref-2)