

UCHWAŁA NR XXIII/669/2019
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z dnia 5 grudnia 2019 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
miasta stołecznego Warszawy**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 i 1309), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Mieście – należy przez to rozumieć miasto stołeczne Warszawy;
- 3) dzielnicy – należy przez to rozumieć dzielnicę miasta stołecznego Warszawy;
- 4) zarządzie dzielnicy, radzie dzielnicy – należy przez to rozumieć odpowiednio zarząd dzielnicy miasta stołecznego Warszawy lub radę dzielnicy miasta stołecznego Warszawy;
- 5) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 6) lokalu Miasta – należy przez to rozumieć lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta w tym lokal, który znajduje się w nieruchomości, w stosunku do której ostateczna stała się decyzja stwierdzająca nieważność orzeczenia administracyjnego odmawiającego przyznania byłym właścicielom prawa użytkowania wieczystego do tej nieruchomości, a lokal nie został przekazany w administrowanie dawnemu właścicielowi bądź jego następcy prawnemu i pozostaje w administrowaniu Miasta lub jego jednostek organizacyjnych, jak również lokal, o którym mowa w art. 20 ust. 2a ustawy;
- 7) TBS – należy przez to rozumieć Towarzystwo Budownictwa Społecznego, w rozumieniu ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195), w którym Miasto posiada 100% udziałów;
- 8) lokalu TBS – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność TBS, którymi dysponuje Miasto w związku z zawartą z TBS umową;
- 9) lokalu oświatowym – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się na terenie nieruchomości, na której położona jest szkoła w rozumieniu art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 26 stycznia 1982 r. Karta Nauczyciela (Dz. U. z 2019 r. poz. 2215);
- 10) powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię pokoi w lokalu, przy czym w przypadku lokali jednopokojowych, w których nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego lub wnęki kuchennej, powierzchnię pokoju pomniejsza się o 20% jednak nie więcej niż o 4 m²;
- 11) osobie – należy przez to rozumieć osobę, która wykaże, że Miasto jest miejscem jej stałego pobytu;

- 12) osobie z niepełnosprawnością bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć osobę, która ma orzeczoną niepełnosprawność w stopniu znacznym albo równoważnym lub w orzeczeniu wskazano konieczność stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji;
- 13) osobie z budynku prywatnego – należy przez to rozumieć osobę, która spełnia łącznie dwie przesłanki:
 - a) mieszka w lokalu, który wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy, albo do którego tytuł prawny uzyskała na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale, albo legitymowała się tytułem prawnym do takiego lokalu i opuściła go na skutek udokumentowanych działań właściciela, w szczególności polegających na utrudnianiu zamieszkiwania w lokalu lub podwyższeniu czynszu w skali roku co najmniej do wysokości 2,5% wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa w art. 9 ust. 8 ustawy,
 - b) zobowiązana była do uiszczania czynszu regulowanego za ten lokal lub z którą umowę najmu tego lokalu zawarły jednostki organizacyjne Miasta po dniu 10 lipca 2001 r;
- 14) osobie z budynku zakładowego – należy przez to rozumieć osobę, która legitymowała się tytułem prawnym do byłego mieszkania zakładowego w rozumieniu art. 2 pkt 8a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2018 r. poz. 232 oraz z 2019 r. poz. 1309), mieszka w tym lokalu i zobowiązana była do uiszczania czynszu regulowanego;
- 15) uprawnionej rodzinie wielodzietnej – należy przez to rozumieć rodzinę składającą się z rodziców (jednego rodzica) lub opiekuna prawnego, mających na utrzymaniu co najmniej troje dzieci do ukończenia 18 roku życia, a jeżeli dziecko:
 - a) uczy się lub studiuje, to do ukończenia 25 roku życia lub,
 - b) legitymuje się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności, a w związku z tą niepełnosprawnością przysługuje świadczenie pielęgnacyjne lub specjalny zasiłek opiekuńczy albo zasiłek dla opiekuna, o którym mowa w ustawie z dnia 4 kwietnia 2014 r. o ustaleniu i wypłacie zasiłków dla opiekunów (Dz. U. z 2017 r. poz. 2092 oraz z 2019 r. poz. 1818) to bez względu na wiek:
przy czym za dziecko nie uważa się osoby pozostającej w związku małżeńskim lub osoby pełnoletniej posiadającej własne dziecko;;
- 16) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę, która złożyła wniosek o pomoc mieszkaniową;
- 17) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć wnioskodawcę oraz osoby zgłoszone we wniosku o pomoc mieszkaniową;
- 18) dochodzie – należy przez to rozumieć średnie miesięczne dochody gospodarstwa domowego, w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 2133), przy czym w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą, za dochód uznaje się dochód nie mniejszy niż zadeklarowana kwota przychodu, stanowiąca podstawę wymiaru składek na ubezpieczenia społeczne;
- 19) placówce opiekuńczo-wychowawczej – należy przez to rozumieć formę instytucjonalnej pieczy zastępczej, o której mowa w art. 93 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1111, 924 i 1818);
- 20) zawodowej rodzinie zastępczej, niezawodowej rodzinie zastępczej oraz rodzinnym

domu dziecka – należy przez to rozumieć rodzinne formy pieczy zastępczej, o których mowa w art. 39 ust. 1 pkt 1 lit. b i c oraz pkt 2 ustawy wymienionej w pkt 19;

- 21) dysponencie - należy przez to rozumieć organy administracji rządowej, formacje mundurowe i ich jednostki organizacyjne, które dysponują lokalami Miasta;
- 22) projekcie społecznym – należy przez to rozumieć program, projekt lub działanie przyjęte zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy, uchwałą Rady m.st. Warszawy, uchwałą zarządu dzielnicy, realizowane w ramach projektów unijnych lub w ramach zawartej przez Miasto umowy o współpracę z organizacją pozarządową, którego celem jest osiągnięcie samodzielności mieszkaniowej przez odbiorców, w szczególności wychodzenie z bezdomności.

§ 2. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania i zamiany lokali Miasta w ramach pomocy mieszkaniowej.

2. Prezydent m.st. Warszawy może zawierać porozumienia z dysponentami lokali Miasta, ich następcami prawnymi lub podmiotami wyodrębnionymi z dotychczasowych dysponentów, regulujące sposób wykorzystania lokali Miasta w sposób odrębny od niniejszej uchwały z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Przedmiotem porozumienia, o którym mowa w ust. 2 mogą być wyłącznie lokale, które do dnia 5 sierpnia 2009 r. pozostawały na podstawie odrębnych przepisów w dyspozycji ministra właściwego do spraw wewnętrznych, Służby Więziennej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencji Wywiadu, Komendy Głównej Policji, Biura Ochrony Rządu, Straży Granicznej lub Państwowej Straży Pożarnej.

§ 3. Organy Miasta oraz organy dzielnic, realizując postanowienia niniejszej uchwały, winny dążyć do racjonalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu w celu udzielania członkom wspólnoty samorządowej Miasta pomocy mieszkaniowej, o której mowa w § 2 ust. 1.

Rozdział 2

Kryteria udzielania pomocy mieszkaniowej

§ 4. Pomoc mieszkaniowa może być udzielana osobom, które spełniają kryteria określone w § 5 oraz w § 7 z zastrzeżeniem § 8 i § 9.

§ 5. 1. Łączny dochód uprawniający do uzyskania pomocy mieszkaniowej nie może przekraczać:

- 1) 110% w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
- 2) 165% w dwuosobowym gospodarstwie domowym;
- 3) 205% w trzyosobowym gospodarstwie domowym;
- 4) 240% w czteroosobowym gospodarstwie domowym;
- 5) 240% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym:

- iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie mazowieckim, o którym mowa w art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz współczynnika, o którym mowa w ust. 2.

2. Wysokość współczynnika, o którym mowa w ust. 1 wynosi:

- 1) 0,27 – w przypadku obliczania dochodu uprawniającego do najmu socjalnego lokalu, a w przypadku osób, które jednocześnie spłacają zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu Miasta - 0,40;

- 2) 0,50 – w przypadku obliczania dochodu uprawniającego do oddania w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) 0,60 – w następujących przypadkach:
 - a) przynajmniej jedna osoba w gospodarstwie domowym jest osobą z niepełnosprawnością,
 - b) wnioskodawca uzyskał pełnoletność w placówce opiekuńczo-wychowawczej, zawodowej rodzinie zastępczej, niezawodowej rodzinie zastępczej lub rodzinnym domu dziecka, opuścił placówkę znajdującą się na terenie Miasta lub przed umieszczeniem w pieczy zastępczej zamieszkiwał na terenie Miasta i z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpił nie później niż do ukończenia 25 roku życia,
 - c) wnioskodawca jest osobą z budynku prywatnego albo osobą z budynku zakładowego,
 - d) wnioskodawca ubiega się o zamianę, o której mowa w § 12 ust. 1 pkt 4 lub 5 lub § 13 ust. 1,
 - e) gospodarstwo domowe ubiegające się o pomoc mieszkaniową stanowi uprawnioną rodzinę wielodzietną;
- 4) 0,70 – w następujących przypadkach:
 - a) jednocześnie spełnione są przesłanki określone w pkt 3 lit. a i c,
 - b) wnioskodawcą jest osoba spełniająca kryteria wskazane w pkt 3 lit. c, a jedynym źródłem dochodu gospodarstwa domowego jest emerytura, świadczenie przedemerytalne, świadczenie z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz do samodzielnej egzystencji lub renta rodzinna,
 - c) wnioskodawca samotnie opiekuje się osobą z niepełnosprawnością i tworzy z nią gospodarstwo domowe,
 - d) wnioskodawcą jest osoba spełniająca kryteria wskazane w § 21 ust. 2 i 3,
 - e) każda z osób w gospodarstwie domowym wnioskodawcy ma więcej niż 65 lat a jedynym źródłem dochodu gospodarstwa domowego jest emerytura, świadczenie przedemerytalne, świadczenie z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz do samodzielnej egzystencji lub renta rodzinna,
 - f) wnioskodawca ubiega się o uregulowanie tytułu prawnego do lokalu na podstawie § 18,
 - g) pomoc mieszkaniowa udzielana byłaby osobom na podstawie § 30 ust. 1;

3. O formie udzielenia pomocy mieszkaniowej decyduje wysokość dochodu gospodarstwa domowego z zastrzeżeniem § 8 pkt 5 i 9.

4. W przypadku przekroczenia dochodu obliczonego na podstawie ust. 1 w związku z ust. 2 pkt 2, możliwe jest udzielenie pomocy mieszkaniowej poprzez wskazanie do najmu lokalu TBS. Szczegółowe regulacje w zakresie osób wskazanych do najmu lokalu TBS określa zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy.

§ 6. Maksymalna wysokość dochodu uzasadniająca udzielenie obniżki czynszu, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy, obliczana jest w sposób wskazany w § 5 ust. 1 przy zastosowaniu współczynnika 0,60.

§ 7. 1. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uznaje się sytuację, w której gospodarstwo domowe zamieszkuje w lokalu, którego powierzchnia mieszkalna wynosi nie więcej niż 7 m² w przypadku zamieszkiwania w tym lokalu 1 osoby, powiększone o dodatkowe 6 m² na każdą kolejną zamieszkującą w tym lokalu osobę, z zastrzeżeniem ust. 2-4.

2. Warunek określony w ust. 1 nie dotyczy osób:

- 1) zamieszkujących w lokalach lub pomieszczeniach:
 - a) nienadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub,
 - b) wymagających opróżnienia w związku z remontem budynku lub lokalu Miasta albo koniecznością rozbiórki lub,
 - c) niedostosowanych do rzeczywistych, udokumentowanych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności lub udokumentowanego stanu zdrowia, jeżeli dostosowanie nie jest możliwe;
- 2) realizujących indywidualny program wychodzenia z bezdomności lub, które przedstawia zaświadczenie z ośrodka pomocy społecznej w Warszawie potwierdzające korzystanie ze świadczeń pomocy społecznej z powodu bezdomności;
- 3) zamieszkujących co najmniej od 2 lat w pomieszczeniach przeznaczonych do krótkotrwałego pobytu osób, jeżeli przez ten czas rozliczają podatek dochodowy od osób fizycznych w urzędzie skarbowym na terenie Miasta, bez względu na to, czy osoby te osiągnęły dochód, z zastrzeżeniem, że wnioskodawca nie jest uczniem lub studentem;
- 4) które w zamian za najem lokalu Miasta, zbędną na rzecz Miasta w drodze umowy darowizny nieruchomości lokalową, położoną na obszarze Miasta nie obciążoną ograniczonymi prawami rzeczowymi, innymi ciężarami lub obowiązkami;
- 5) z budynków prywatnych lub z budynków zakładowych, jeżeli:
 - a) wypowiedziano im umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 lub ust. 5 ustawy, bądź upłynął okres, na jaki umowa została zawarta lub,
 - b) czynsz w zajmowanym lokalu w dacie złożenia wniosku w skali roku jest równy lub wyższy niż 2,5% wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa w art. 9 ust. 8 ustawy;
- 6) o których mowa w § 5 ust. 2 pkt 3 lit b;
- 7) zajmujących tymczasowe pomieszczenia wynajęte im przez Miasto;
- 8) zamieszkujących:
 - a) w lokalach objętych projektami społecznymi realizowanymi przy współudziale Miasta,
 - b) na podstawie zgody Prezydenta m.st. Warszawy w lokalach, co do których Miastu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 9) objętych decyzją administracyjną nakazującą opróżnienie lokalu albo prawomocnym postanowieniem sądu o przysądzeniu własności lokalu;
- 10) zamieniających lokale w przypadku, o którym mowa w § 13;
- 11) z którymi umowy najmu zawierane są na podstawie § 30 ust. 1 i 2.

3. Jeżeli część lokalu zajmowana jest przez osoby niespokrewnione z gospodarstwem domowym wnioskodawcy i prowadzące odrębne gospodarstwa domowe, to przy obliczaniu powierzchni liczy się wyłącznie powierzchnię wynajmowaną przez gospodarstwo domowe wnioskodawcy o ile:

- 1) co najmniej od 2 lat zamieszkują w tej części lokalu na podstawie odrębnej umowy i przez ten czas rozliczają podatek dochodowy od osób fizycznych w urzędzie skarbowym na terenie Miasta, bez względu na to, czy osoby te osiągnęły dochód oraz;
- 2) wnioskodawca nie jest uczniem lub studentem.

4. Jeżeli wnioskodawca w związku z warunkami mieszkaniowymi znajduje się w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej i byłoby to zgodne z zasadami współżycia społecznego, zarząd dzielnicy na podstawie analizy i oceny sytuacji życiowej i majątkowej wnioskodawcy może postanowić o zwolnieniu z warunków, o których mowa w ust. 1.

§ 8. Kryteria określone w § 5 i § 7 nie mają zastosowania do osób:

- 1) którym Miasto zobowiązane jest zapewnić lokal zamienny;
- 2) które nabyły uprawnienie do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;
- 3) zamieniających lokale na podstawie § 11 ust. 1 z wyłączeniem przypadków, o których mowa w § 11 ust. 2;
- 4) którym Miasto na podstawie art. 40b ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprywatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 718 i z 2018 r. poz. 431) ma obowiązek przywrócić posiadanie lokalu, ale nie może się z tego obowiązku wywiązać, w szczególności gdy lokal ten:
 - a) nie istnieje w kształcie, w jakim istniał w dniu wydania decyzji reprywatyzacyjnej, o której mowa w art. 2 pkt 3 tej ustawy,
 - b) jest obciążony prawami osób trzecich lub jest w ich faktycznym władaniu;
- 5) w stosunku do których naliczane było odszkodowanie za bezumowne używanie lokalu, jeżeli zamieszkują w budynkach lub ich częściach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowaną inwestycję celu publicznego w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.) lub w stosunku do których planowana jest zmiana przeznaczenia, przy czym w tym przypadku pomoc mieszkaniowa może być udzielona wyłącznie w formie najmu socjalnego lokalu;
- 6) będących repatriantami, którym Miasto zobowiązało się zapewnić lokal;
- 7) które w budynkach lub częściach budynków będących własnością Miasta, w oparciu o zgodę właściciela i na podstawie wymaganych pozwoleń budowlanych dokonały adaptacji, rozbudowy lub nadbudowy pomieszczeń lub powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne lub dokonały powiększenia lokalu o przylegające pomieszczenia lub powierzchnie niemieszkalne;
- 8) którym wypowiedziano umowę najmu w trybie i na zasadach określonych w art. 21 ust. 4 lub 4a ustawy;
- 9) które utraciły lokal wskutek katastrofy budowlanej lub siły wyższej, w szczególności pożaru, powodzi, trzęsienia ziemi, huraganu, przy czym w tym przypadku pomoc mieszkaniowa może być udzielona wyłącznie w formie najmu socjalnego lokalu, ale nie dłużej niż na czas niezbędny do wyremontowania dotychczasowego lokalu lub uzyskania innego lokalu;
- 10) z którymi umowy najmu zawierane są w trybie § 22, § 23, § 29 i § 30 ust. 3;
- 11) będących cudzoziemcami, o których mowa w art. 91 ust. 1 ustawy o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1507, 1622, 1690 i 1818) dla których z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpi Warszawskie Centrum Pomocy Rodzinie, z tym że na realizację tych spraw przeznacza się nie więcej niż 5 lokali rocznie;
- 12) zamieniających lokale w sytuacji, o której mowa w § 12 ust. 1 pkt 1-3.

§ 9. 1. Odmawia się pomocy mieszkaniowej, jeżeli:

- 1) wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania:
 - a) jest właścicielem lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części, lub,
 - b) posiada spółdzielcze prawo do lokalu:
pod warunkiem, że może ich używać lub gdy posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 2) z analizy wniosku i załączonych dokumentów oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i

materialnej ustalonej między innymi w miejscu zamieszkania wnioskodawcy wynika, że występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi przy składaniu wniosku o pomoc mieszkaniową, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o pomoc mieszkaniową, a także gdy faktyczne warunki mieszkaniowe wnioskodawcy lub osób ubiegających się z nim o pomoc mieszkaniową nie potwierdzają sytuacji wykazanej we wniosku, a w ocenie zarządu dzielnicy wnioskodawca ma możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

2. Postanowień ust. 1 nie stosuje się do osób, o których mowa w § 8 pkt 1, 2 i 7.

Rozdział 3

Pierwszeństwo najmu

§ 10. 1. W pierwszej kolejności pomoc mieszkaniowa, jest udzielana osobom:

- 1) o których mowa w § 7 ust. 2 pkt 1 lit b, § 7 ust. 2 pkt 4 lub § 8 pkt 1 i 3–9 oraz § 13;
- 2) z którymi umowy najmu zawierane są na zajmowany przez wnioskodawcę lokal;
- 3) z którymi umowy najmu zawierane są na czas określony w związku ze stosunkiem pracy.

2. W następnej kolejności udziela się pomocy mieszkaniowej zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej, który stanowi załącznik nr 1 do uchwały, przy czym w przypadku spełniania kilku kryteriów, punkty wskazane w załączniku sumują się.

3. Jeżeli wnioskodawca w związku z warunkami mieszkaniowymi znajduje się w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej i byłoby to zgodne z zasadami współżycia społecznego, zarząd dzielnicy na podstawie analizy i oceny sytuacji życiowej i majątkowej wnioskodawcy może udzielić pomocy mieszkaniowej poza kolejnością wynikającą z ust. 1 i 2.

4. Przepisy ust. 1 – 3 nie mają zastosowania do spraw, w których uprawnienie do najmu socjalnego lokalu wynika z prawomocnego orzeczenia sądowego, przy czym w pierwszej kolejności powinny być realizowane sprawy, w których eksmisja następuje z innego lokalu niż lokal Miasta lub eksmisja będzie realizowana poprzez najem socjalny obecnie zajmowanego lokalu.

Rozdział 4

Zamiany lokali

§ 11. 1. Zamiany lokali Miasta z inicjatywy wynajmującego mogą być dokonywane:

- 1) jeżeli lokal znajduje się w budynku położonym na nieruchomości przeznaczonej do realizacji inwestycji z udziałem środków publicznych;
- 2) ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem, w szczególności gdy:
 - a) budynek miałby być przedmiotem zbycia,
 - b) planowana jest zmiana sposobu użytkowania budynku lub jego części,
 - c) zamiana prowadzi do likwidacji lokali niesamodzielnych,
 - d) lokal jest zadłużony lub najemca korzysta z obniżki, o której mowa w § 6,
 - e) zachodzą przesłanki określone w art. 21 ust. 4 lub 4a ustawy;

2. Dopuszcza się możliwość dokonania zamiany, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lub 2 lit. a-c na większą liczbę lokali w sytuacji, gdy w wyniku takiej zamiany nastąpi rozdzielenie faktycznie odrębnych gospodarstw domowych tworzonych przez najemcę i osoby uprawnione do zamieszkiwania, jeżeli gospodarstwo nieobejmujące najemcy będzie spełniało warunek, o którym mowa w § 5 ust. 1 w związku z § 5 ust. 2 pkt 2.

§ 12. 1. Zamiany lokali Miasta z inicjatywy najemcy, z zastrzeżeniem § 15, mogą być dokonywane na:

- 1) lokal o powierzchni mieszkalnej nie większej niż o 15% dotychczas zajmowanej powierzchni mieszkalnej, jeżeli wyposażenie lub struktura lokalu jest niedostosowana do uzasadnionych potrzeb najemcy, w szczególności takich jak niepełnosprawność lub podeszły wiek;
- 2) lokal o mniejszej powierzchni, jeżeli zamiana związana jest z dostosowaniem powierzchni i struktury lokalu do liczby osób w gospodarstwie domowym lub ma na celu obniżenie opłat związanych z utrzymaniem lokalu;
- 3) mniejszą liczbę lokali, jeżeli wystąpią o to najemcy co najmniej dwóch lokali;
- 4) lokal o większej powierzchni, jeżeli celem zamiany jest uzasadniona poprawa warunków mieszkaniowych;
- 5) większą liczbę lokali, jeżeli w wyniku takiej zamiany nastąpi rozdzielenie faktycznie odrębnych gospodarstw domowych tworzonych przez najemcę i osoby uprawnione do zamieszkiwania.

2. Zamiana lokalu TBS na lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta możliwa jest na zasadach określonych w ust. 1 z zastrzeżeniem, że wnioskodawca spełnia kryteria określone w § 5.

3. Zamiana, o której mowa w ust. 2 jest możliwa również z innego lokalu pozostającego w zasobie TBS po dokonaniu cesji praw wynikających z umowy partycypacji na rzecz Miasta.

§ 13. 1. Z zastrzeżeniem ust. 3 i 4 oraz § 15, najemcy lokali Miasta mogą dokonywać zamiany między sobą.

2. Najemca lokalu Miasta może dokonać zamiany z:

- 1) najemcą lokalu z zasobu TBS lub zasobu Skarbu Państwa, za zgodą właściciela lokalu;
- 2) właścicielem nieruchomości lokalowej;
- 3) osobą legitymującą się spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu, za zgodą właściciela lokalu;
- 4) osobą legitymującą się spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu:

jeżeli przyszedł najemca lokalu Miasta w okresie 12 miesięcy przed złożeniem wniosku nie zalegał z opłatami za korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu.

3. Jeżeli najemca lokalu Miasta zalega z opłatami, dokonanie zamiany może nastąpić dopiero po wcześniejszym uregulowaniu zaległości przez dłużnika lub wpłaceniu do depozytu kwoty pokrywającej te zaległości przez osobę, która miałaby zostać nowym najemcą zadłużonego lokalu.

4. Do udzielania pomocy mieszkaniowej na podstawie niniejszego paragrafu, zastosowanie ma § 5 z wyłączeniem osób, które zamieniają się na zadłużony lokal i spłacający zadłużenie w wysokości odpowiadającej sumie co najmniej 10 miesięcznych opłat czynszowych i opłat niezależnych od właściciela.

5. Zamiana, o której mowa w ust. 1 może nastąpić również w sytuacji, w której jednej ze stron zamiany wypowiedziano umowę najmu lokalu Miasta. W tym przypadku, po dokonaniu zamiany wnioskodawcy, który utracił uprzednio tytuł do lokalu Miasta, udziela się pomocy mieszkaniowej przez zawarcie umowy najmu, na który nastąpiła zamiana.

6. W sytuacji wskazanej w ust. 5, ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio.

§ 14. 1. Z obowiązku remontu opróżnianego lokalu zwalnia się osoby dokonujące zamiany na podstawie § 11 ust. 1 oraz § 12 ust. 1 pkt 2-3.

2. W przypadku zamian, o których mowa w § 12 z obowiązku remontu opróżnianego lokalu można zwolnić osoby, które zobowiązały się wykonać remont nowo wynajmowanego lokalu we własnym zakresie.

3. W przypadku zamian, o których mowa w § 13 koszty związane z remontem lokalu Miasta będącego przedmiotem zamiany, obciążają strony zamiany.

§ 15. W sytuacjach wskazanych w § 12 i 13 nie udziela się zgody na dokonanie zamiany, jeżeli:

- 1) do zamiany został zgłoszony lokal objęty umową na czas oznaczony lub na czas trwania stosunku pracy;
- 2) tytuł do lokalu uzyskalaby osoba, która w wyniku zamiany spełniałaby warunki kwalifikujące ją do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych, chyba że zamiana prowadzi do faktycznej poprawy jej dotychczasowych warunków mieszkaniowych.

Rozdział 5

Inne postanowienia

§ 16. 1. Najemcy, który był uprawniony do uiszczania czynszu regulowanego za zajmowany lokal lub z którym umowę najmu lokalu zawarła jednostka organizacyjna Miasta po dniu 10 lipca 2001 r., przed planowanym protokolarnym przekazaniem lokalu Miasta właścicielowi lub jego następcy prawnemu, udziela się pomocy mieszkaniowej w formie lokalu spełniającego warunki dla lokalu zamiennego, jeżeli:

- 1) nie zachodzą przesłanki wskazane w § 9 oraz;
- 2) spełnione jest kryterium określone w § 5 odpowiednie dla osób z budynków prywatnych.

2. Oferta, o której mowa w ust. 1 pozostaje aktualna przez 30 dni od daty jej otrzymania.

§ 17. 1. Umowy najmu socjalnego lokalu zawierane są na czas oznaczony nie dłuższy niż 5 lat.

2. Dzielnice prowadzą ewidencję umów, o których mowa w ust. 1.

3. W uzasadnionych przypadkach wynikających ze zmiany liczby osób lub sytuacji zdrowotnej w gospodarstwie domowym, zarząd dzielnicy na wniosek najemcy może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy przed upływem okresu wskazanego w ust. 1.

§ 18. 1. Poza przypadkami wskazanymi w § 4, pomocy mieszkaniowej można udzielić osobie, która była najemcą zajmowanego lokalu i nieprzerwanie zamieszkuje w lokalu Miasta, w następujących sytuacjach:

- 1) upłynął okres na jaki zawarta była umowa z wyłączeniem umów związanych ze stosunkiem pracy;
- 2) dotychczasowa umowa została wypowiedziana na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy;
- 3) rozwiązano umowę w trybie, o którym mowa w § 17 ust. 3.

2. Pomocy mieszkaniowej można udzielić osobie, która za pisemną zgodą Miasta lub na podstawie odrębnych przepisów była uprawniona do zamieszkiwania i nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu, jeżeli najemca lub były najemca:

- 1) zmarł, a osoba, która pozostała w lokalu nie wstąpiła w najem na podstawie art. 691 kodeksu cywilnego;
- 2) trwale opuścił lokal, a osoba, która pozostała w lokalu nieprzerwanie w nim

zamieszkuje za zgodą właściciela co najmniej 7 lat.

3. Udzielenie pomocy mieszkaniowej, o której mowa w ust. 1 i 2 jest możliwe w przypadku braku zaległości związanych z zajmowanym lokalem albo braku zaległości, za które odpowiadają osoby pozostałe w lokalu. Warunek ten uważa się za spełniony, jeżeli co najmniej przez 3 miesiące realizowana jest umowa o spłacie całości zadłużenia albo umowa o spłacie zadłużenia, za które odpowiadają osoby pozostałe w lokalu.

4. Przez osoby, o których mowa w ust. 2 należy rozumieć: małżonka najemcy, byłego małżonka najemcy, zstępnych, wstępnych, pasierba, zięcia, synową, rodzeństwo, ojczyma, macochę i teściów.

5. Pomoc mieszkaniowa, o której mowa w ust. 1 i 2 może być udzielona poprzez zawarcie umowy najmu tego lub innego lokalu.

6. Postanowienia niniejszego paragrafu mają zastosowanie również do lokali Miasta, z których dysponent zrezygnował w sytuacji określonej w § 30 ust. 1.

7. Do udzielania pomocy mieszkaniowej na podstawie niniejszego paragrafu, zastosowanie ma § 5 z wyłączeniem przypadku, o którym mowa w § 8 pkt 7 oraz osób zajmujących lokale mieszkalne o powierzchni powyżej 80 m² znajdujące się w budynkach wybudowanych po 1995 r. i oddanych w najem w drodze pisemnego przetargu publicznego, które przekazały w zamian Miastu lokal stanowiący odrębną własność lub spółdzielcze prawo do lokalu.

§ 19. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie § 18, wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

§ 20. Zasady pobierania kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu oraz jej wysokość określają odrębne przepisy.

§ 21. 1. Opróżnione lokale oświatowe powinny być w pierwszej kolejności wykorzystywane na potrzeby działalności statutowej szkoły.

2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się najem opróżnionego lokalu oświatowego, dla nauczycieli i innych pracowników zatrudnionych w danej lub innej szkole na czas trwania ich stosunku pracy, jednak nie dłużej niż na trzy lata, z możliwością przedłużenia na kolejne okresy trzyletnie, dla tego samego pracownika.

3. Do najmu lokalu oświatowego może zostać skierowana wyłącznie osoba, która łącznie spełnia następujące wymagania:

- 1) nie posiada tytułu prawnego do lokalu na terenie Miasta lub w miejscowości pobliskiej;
- 2) spełnione jest kryterium, o którym mowa w § 5;
- 3) o najem takiego lokalu dla tej osoby wystąpi dyrektor szkoły, w której jest ona zatrudniona.

4. O przeznaczeniu lokali oświatowych decyduje zarząd dzielnicy, na terenie której znajduje się szkoła na podstawie opinii:

- 1) rady szkoły, a w przypadku nieutworzenia tego organu – opinii rady pedagogicznej i dyrektora szkoły oraz;
- 2) odpowiedniej komórki organizacyjnej Urzędu m.st. Warszawy właściwej w sprawach oświaty i wychowania.

5. Rozpatrywanie wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu oświatowego następuje na zasadach określonych w Rozdziale 6 niniejszej uchwały.

§ 22. 1. Nie więcej niż 0,3 % zwalnianych rocznie lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta przeznacza się na najem na czas trwania stosunku pracy dla funkcjonariuszy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej m.st. Warszawy i Straży Miejskiej m.st. Warszawy.

2. Umowa najmu lokalu o łącznej powierzchni pokoi dostosowanej do struktury rodziny może być zawarta z funkcjonariuszem, jeżeli:

- 1) zostanie wskazany przez Komendanta Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej m.st. Warszawy lub Komendanta Straży Miejskiej m.st. Warszawy;
- 2) na terenie Miasta lub w miejscowości pobliskiej osoba ta nie posiada tytułu do lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części.

3. Tryb wydzielania i przeznaczania lokali, o których mowa w ust. 1, określa Prezydent m.st. Warszawy.

4. Rozpatrywanie wniosków o zawarcie umowy najmu na czas trwania stosunku pracy, o których mowa w niniejszym paragrafie następuje na zasadach określonych w Rozdziale 6 niniejszej uchwały.

§ 23. 1. Zwolnione lokale mieszkalne, które do dnia 5 sierpnia 2009 r. pozostawały w dyspozycji Komendy Stołecznej Policji i Komend Rejonowych Policji na obszarze Miasta przeznacza się do wynajęcia dla funkcjonariuszy Komendy Stołecznej Policji i Komend Rejonowych Policji położonych na obszarze Miasta na czas trwania stosunku pracy, nie dłużej jednak niż na trzy lata, z możliwością przedłużenia na kolejne okresy trzyletnie, dla tego samego funkcjonariusza.

2. Przepis § 22 ust. 2 stosuje się odpowiednio, z tym że wskazania funkcjonariusza do najmu dokonuje Komendant Stołeczny Policji.

§ 24. 1. Lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta, Prezydent m.st. Warszawy może przekazać jednostkom organizacyjnym Miasta na wykonywanie zadań wynikających z realizacji ustawy:

- 1) z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
- 2) z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej;
- 3) z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. z 2019 r. poz. 409 z późn. zm.);
- 4) z dnia 19 sierpnia 1994 r. o ochronie zdrowia psychicznego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1878 z późn. zm.).

2. Na cele wskazane w ust. 1 mogą być przeznaczane wyłącznie lokale opróżnione, które w ocenie zarządu dzielnicy nie są niezbędne do udzielania pomocy mieszkaniowej, a jednocześnie ich powierzchnia, struktura, usytuowanie w budynku, wyposażenie w urządzenia czy lokalizacja umożliwiają realizację zadań, o których mowa w ust. 1.

3. Na zasadach wynikających z ust. 1 i 2 Prezydent m.st. Warszawy może również przekazać na rzecz organizacji pozarządowej na czas oznaczony nie dłuższy niż trzy lata, pod warunkiem wykonywania przez nią na rzecz członków wspólnoty samorządowej zadań określonych w ust. 1.

4. Do umów najmu lokali zawieranych na podstawie niniejszego paragrafu nie stosuje się przepisów Rozdziału 6 niniejszej uchwały.

5. Zarząd dzielnicy może zdecydować o przedłużeniu umowy, o której mowa w ust. 3 na kolejne okresy z tą samą organizacją pozarządową.

§ 25. 1. W przypadku zwolnienia części samodzielnego lokalu wynajmowanego dotychczas więcej niż jednemu najemcy, zarząd dzielnicy może:

- 1) wynająć zwolnioną część lokalu:
 - a) najemcy, który jako jedyny pozostał w lokalu, jeżeli zajmowana powierzchnia

mieszkalna nie będzie przekraczała 18 m² na każdą osobę uprawnioną do zamieszkiwania, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - 30 m² na osobę, z zastrzeżeniem ust. 2,

b) temu z dotychczasowych najemców, który ma najtrudniejszą sytuację mieszkaniową z uwzględnieniem kryteriów udzielania pomocy mieszkaniowej określonych w niniejszej uchwale i przy zachowaniu ograniczenia określonego w lit. a i ust. 2,

c) osobom oczekującym na pomoc mieszkaniową, jeżeli zwolniona część lokalu nie może być wynajęta na rzecz osób o których mowa w lit. a i b;

2) zaproponować najemcy, który pozostał w lokalu inny lokal spełniający warunki lokalu zamiennego;

3) przebudować lokal, jeżeli w wyniku przebudowy powstaną samodzielnie funkcjonujące lokale, a przebudowa obejmie całą powierzchnię dotychczasowego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Jeżeli zwolniona część lokalu obejmuje powierzchnię mieszkalną mniejszą niż 15 m² lub stanowiącą wcześniej pomieszczenie pomocnicze, kryterium określonego w ust. 1 pkt 1 lit. a nie stosuje się.

3. Miasto może wyrazić zgodę na dokonanie przebudowy lokalu przez najemcę, jeżeli:

1) udogodni to korzystanie z lokalu;

2) nie spowoduje pogorszenia dotychczasowych warunków korzystania z lokalu przez innych najemców;

3) przepisy prawa budowlanego dopuszczają dokonanie przebudowy;

4) przebudowa obejmie całą powierzchnię dotychczasowego lokalu;

5) wszyscy najemcy lokalu wyrażą pisemną zgodę na przebudowę.

4. W ramach przebudowy dokonanej na podstawie ust. 1 pkt 3 albo ust. 3 dopuszcza się możliwość zmiany w dotychczasowej strukturze lub powierzchni przedmiotu najmu.

§ 26. 1. Oddanie przez najemcę lokalu lub jego części do bezpłatnego używania wymaga uprzedniej pisemnej zgody przedstawiciela Miasta. Zgoda nie jest wymagana w stosunku do małżonka niebędącego najemcą lokalu oraz w stosunku do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.

2. Z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części może nastąpić na czas:

1) nieoznaczony – wyłącznie na rzecz dzieci najemcy, dzieci jego małżonka lub małżonków tych dzieci;

2) oznaczony, jednak nie dłuższy niż 3 lata – na rzecz innych osób niż wskazane w pkt 1: jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do lokalu położonego w Mieście lub pobliskiej miejscowości.

3. Zgody na oddanie lokalu lub jego części do bezpłatnego używania, nie wyraża się jeżeli:

1) spowodowałoby to, że spełnione byłyby warunki kwalifikujące do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych;

2) najemca zalega z opłatami za korzystanie z lokalu, chyba że co najmniej od 3 miesięcy jest realizowana umowa dotycząca spłaty zadłużenia.

4. Postanowienia ust. 2 - 3 nie mają zastosowania do najmu socjalnego lokalu.

§ 27. Nie wyraża się zgody na podnajem lokali Miasta lub ich części z wyłączeniem lokali o których mowa w § 24.

§ 28. W przypadku wskazania lokalu Miasta lub jego części w zgłoszeniu do ewidencji działalności gospodarczej, zgoda na podnajem może zostać udzielona jedynie, gdy działalność gospodarcza faktycznie prowadzona jest poza lokalem, a o wyrażenie zgody występuje najemca albo inna osoba uprawniona do zamieszkiwania w tym lokalu.

§ 29. 1. Wygospodarowane w budynkach lub ich częściach pomieszczenia i powierzchnie, które nie są niezbędne najemcom do wspólnego użytku, mogą być przeznaczane przez zarząd dzielnicy na nadbudowę, adaptację, przebudowę na lokale mieszkalne lub na powiększenie przylegających do nich lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. W przypadku, gdy w wyniku dokonanej nadbudowy, adaptacji lub przebudowy powstanie samodzielny lokal mieszkalny, prace inwestorskie wykonywane są przez Miasto i na jego koszt, a powstały lokal zostaje włączony do mieszkaniowego zasobu.

3. W przypadkach innych niż określone w ust. 2, zarząd dzielnicy, może skierować propozycję przeznaczania pomieszczeń i powierzchni, o których mowa w ust. 1, do osób będących najemcami lokali bezpośrednio przylegających do tych pomieszczeń i powierzchni, w celu powiększenia zajmowanych przez nich lokali. Koszty przebudowy obciążają najemcę przyległego lokalu bez prawa do ich zwrotu lub zaliczenia na poczet czynszu. W przypadku, gdy o zawarcie umowy najmu ubiega się dwóch lub więcej najemców, pomieszczenia i powierzchnie wynajmuje się temu z dotychczasowych najemców, który ma najtrudniejszą sytuację mieszkaniową, z uwzględnieniem kryteriów udzielania pomocy mieszkaniowej określonych w niniejszej uchwale.

§ 30. 1. W przypadku zrzeczenia się przez dysponenta z lokalu Miasta pozostającego dotychczas w jego dyspozycji i zajmowanego przez osobę, której dysponent przyznał tytuł prawny do lokalu, udzielenie pomocy mieszkaniowej tej osobie uzależnione jest od uchylenia tego tytułu prawnego.

2. W przypadku zrzeczenia się przez dotychczasowego dysponenta prawa dysponowania wszystkimi lokalami pozostającymi w jego dyspozycji i należącymi jednocześnie do mieszkaniowego zasobu lub zawarcia przez Prezydenta m.st. Warszawy porozumienia, o którym mowa w § 2 ust. 2 można:

- 1) zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony z osobą posiadającą tytuł prawny do lokalu na podstawie decyzji o przydziale lokalu, po uchyleniu dotychczasowego tytułu prawnego do lokalu;
- 2) zawrzeć umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony z osobami pozostającymi w lokalu po śmierci osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, należącymi do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego, jeśli osoby te zamieszkiwały wspólnie z tą osobą w tym lokalu stale do jego śmierci, a w pozostałych przypadkach - na zasadach określonych niniejszą uchwałą.

3. Do zawarcia umów najmu na podstawie niniejszego paragrafu zastosowanie mają postanowienia § 9, a w przypadku, o którym mowa w ust. 2, kryteriów wskazanych w § 5 nie stosuje się.

Rozdział 6

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o pomoc mieszkaniową oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 31. 1. Osoby ubiegające się o pomoc mieszkaniową zobowiązane są złożyć wniosek, zgodnie ze wzorem określonym w zarządzeniu Prezydenta m.st. Warszawy.

2. Wniosku o pomoc mieszkaniową nie składa się w sprawach, o których mowa w:

- 1) § 8 pkt 2, § 11 ust. 1;

2) § 8 pkt 1, o ile zapewnienie lokalu zamiennego dotyczy najemcy lokalu Miasta.

3. Wnioski powinny być składane w dzielnicy właściwej dla miejsca zamieszkania wnioskodawcy, a w przypadku:

- 1) osób, o których mowa w § 7 ust. 2 pkt 2 – w dzielnicy, w której wnioskodawca posiadał ostatnie miejsce zamieszkania, natomiast w przypadku osób, które nie wykazały swojego ostatniego miejsca zamieszkania w Mieście – w dowolnie wybranej dzielnicy;
- 2) zamian lokali, o których mowa w § 13, jeżeli lokale te położone są w różnych dzielnicach – wnioskodawcy będący stronami zamiany składają wniosek w wybranej dzielnicy, na terenie której znajduje się jeden z zamienianych lokali, a dzielnica ta niezwłocznie przekazuje kopię tych wniosków potwierdzonych za zgodność z oryginałem do pozostałych dzielnic uczestniczących w procesie zamiany, celem równoczesnego rozpatrywania wniosków przez dzielnice uczestniczące w procesie zamiany;
- 3) obowiązku zapewnienia lokalu zamiennego w sytuacji innej niż wskazana w ust. 2 pkt 2 - w dzielnicy właściwej dla położenia dotychczas zajmowanego lokalu;
- 4) osób, o których mowa w § 8 pkt 4 – w dzielnicy, na terenie której znajdował się lokal, do którego miałyby być przywrócone posiadanie;
- 5) wnioskodawców zamieszkujących w lokalach, o których mowa w § 7 ust. 2 pkt 8 – w dzielnicy, w której posiadali poprzednie miejsce zamieszkania, natomiast w przypadku osób, które nie wykazały swojego poprzedniego miejsca zamieszkania w Mieście - w dowolnie wybranej dzielnicy;
- 6) wnioskodawców, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt 3 lit. b – w dzielnicy ostatniego miejsca zamieszkania wnioskodawcy przed umieszczeniem w pieczy zastępczej lub w dzielnicy w której realizowana jest piecza zastępcza.

§ 32. 1. Wnioski osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową należy poddać szczegółowej analizie uwzględniającej:

- 1) ocenę faktycznych warunków mieszkaniowych przeprowadzoną bezpośrednio w miejscu zamieszkiwania wnioskodawcy z zastrzeżeniem ust. 9 i 10;
- 2) dotychczasowy sposób korzystania przez wnioskodawcę z lokalu, a w szczególności przestrzeganie przez wnioskodawcę warunków określonych w umowie najmu oraz wywiązywanie się z obowiązków najemcy;
- 3) zamieszkiwanie wnioskodawcy i innych osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu za zgodą właściciela;
- 4) posiadanie przez wnioskodawcę i inne osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania innego tytułu prawnego do lokalu niż wymienione w § 9 ust. 1 pkt 1;
- 5) rozporządzenie w okresie ostatnich 7 lat przed dniem złożenia wniosku, przez wnioskodawcę i inne osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania, nieruchomością lub spółdzielczym prawem, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 1, w tym fakt dokonania przez te osoby zamiany tych tytułów prawnych na lokal kwalifikujący do ubiegania się o poprawę warunków zamieszkiwania w ramach mieszkaniowego zasobu;
- 6) warunki mieszkaniowe w poprzednich miejscach zamieszkania oraz warunki mieszkaniowe wstępnych, zstępnych, współmałżonka wnioskodawcy lub osoby pozostającej we wspólnym pożyciu i możliwość zamieszkania wnioskodawcy w tych lokalach.

2. Przepis ust. 1 pkt 6 nie ma zastosowania do spraw wskazanych w § 11-13 i § 18 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz § 21 -23, § 25.

3. Burmistrz dzielnicy lub osoba przez niego upoważniona może zwrócić się do właściwego ośrodka pomocy społecznej o wydanie opinii na temat sytuacji osobistej,

rodzinnej, dochodowej i majątkowej wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkiwania.

4. W trakcie analizy sprawy uwzględnia się zmiany struktury gospodarstwa domowego ubiegającego się o udzielenie pomocy mieszkaniowej.

5. W trakcie analizy sprawy wnioskodawca może złożyć aktualną deklarację o wysokości dochodów, o której mowa w art. 21b ust. 1 ustawy.

6. Dzielnica może wezwać wnioskodawcę do złożenia aktualnej deklaracji o wysokości dochodów, o której mowa w art. 21b ust. 1 ustawy.

7. Deklaracje złożone w trybie, o którym mowa w ust. 5 i 6, stanowią podstawę do określenia, czy spełniony jest warunek, o którym mowa w § 5.

8. Niezłożenie oświadczeń i dokumentów w wyznaczonym terminie umożliwiających przeprowadzenie analizy, potwierdzenie w nich nieprawdy, jak również dodatkowe informacje uzyskane w toku analizy, mogą stanowić podstawę odmowy zakwalifikowania do udzielenia pomocy mieszkaniowej.

9. Od obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 można odstąpić, jeżeli wstępna analiza wniosku wykazuje, że kryteria, o których mowa w § 4, nie są spełnione.

10. Obowiązek, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 nie dotyczy sytuacji, w których wniosek został złożony przez osobę, o której mowa w § 7 ust. 2 pkt 2.

§ 33. 1. Dla poddania kontroli społecznej spraw z zakresu udzielania pomocy mieszkaniowej, rada dzielnicy powołuje spośród swoich członków Komisję Mieszkaniową, zwaną dalej "Komisją", która:

- 1) działa w oparciu o regulamin uchwalony przez radę dzielnicy;
- 2) składa się z nie więcej niż 7 członków.

2. Członkowie Komisji:

- 1) przed przystąpieniem do pełnienia funkcji składają pisemne zobowiązanie do nieujawniania danych osobowych, sytuacji rodzinnej i materialnej, a także innych informacji dotyczących osób oraz do niewykorzystywania tych danych i informacji, z którymi zapoznali się w związku z pracą w Komisji;
- 2) pełnią swoje funkcje społecznie, nie pobierając wynagrodzenia z tego tytułu;
- 3) nie mogą brać udziału w pracach Komisji, jeśli rozpatrywany jest wniosek, który sami złożyli albo gdy złożyła go osoba bliska dla członka Komisji lub osoba pozostająca z członkiem Komisji w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności członka Komisji. Członkowie Komisji składają stosowne pisemne oświadczenia w tej sprawie po zapoznaniu się z listą osób, których sprawy opiniują.

§ 34. 1. Zadaniem Komisji jest opiniowanie spraw osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową, z wyjątkiem spraw ujętych w § 8 pkt 1-11, w § 30 - w przypadku zawarcia umowy najmu tego samego lokalu, w art. 691 Kodeksu cywilnego oraz w art. 30 i 31 ustawy.

2. Wnioski po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w § 32, przedstawia Komisji pracownik komórki organizacyjnej urzędu dzielnicy właściwej do prowadzenia spraw lokalowych.

3. Wnioski po uzyskaniu opinii Komisji, przedstawiane są do rozpatrzenia zarządowi dzielnicy.

4. Posiedzenia Komisji są protokołowane.

§ 35. 1. Zarząd dzielnicy rozstrzyga o zakwalifikowaniu do udzielenia pomocy mieszkaniowej.

2. W podejmowaniu rozstrzygnięć nie mogą brać udziału ci członkowie zarządu dzielnicy, którzy sami złożyli wniosek albo gdy złożyła go osoba bliska dla członka zarządu dzielnicy lub osoba pozostająca z członkiem zarządu dzielnicy w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności członka zarządu dzielnicy. Członkowie zarządu dzielnicy składają pisemne oświadczenia w tej sprawie po zapoznaniu się z listą osób, których sprawy rozpatrują.

§ 36. 1. Zarząd dzielnicy uchyła kwalifikację do udzielenia pomocy mieszkaniowej w przypadku:

- 1) niedostarczenia przez wnioskodawcę w wyznaczonym terminie dokumentów niezbędnych do weryfikacji, o której mowa w § 42 ust. 1;
- 2) ustalenia w wyniku weryfikacji, o której mowa w § 42 ust. 1, że wnioskodawca nie spełnia warunków uprawniających do udzielenia pomocy mieszkaniowej;
- 3) rezygnacji wnioskodawcy.

2. Zarząd dzielnicy może uchylić kwalifikację do udzielenia pomocy mieszkaniowej w przypadku zmiany okoliczności w zakresie objętym analizą, o której mowa w § 32.

§ 37. 1. Informacje o rozstrzygnięciach zarządu dzielnicy na bieżąco przekazuje się Komisji i umieszcza w jednolitej aplikacji prowadzonej dla Miasta.

2. Rejestr gospodarstw domowych oczekujących na pomoc mieszkaniową, zwany dalej „rejestrem”, tworzony jest w ramach aplikacji, o której mowa w ust. 1, z tym że rejestr ten nie obejmuje spraw osób, które nabyły uprawnienie do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego, dla których tworzy się odrębny rejestr zwany dalej „rejestrem wyroków z prawem do najmu socjalnego”.

3. Z wyłączeniem spraw, o których mowa w § 8 pkt 1 i 4, rejestr podaje się do publicznej wiadomości według stanu na koniec każdego kwartału do 10 dnia miesiąca następującego po zakończeniu kwartału poprzez wywieszenie, na okres 14 dni, na elektronicznej tablicy ogłoszeń.

4. Informację o wywieszeniu rejestru umieszcza się w Biuletynie Informacji Publicznej oraz przekazuje się Komisji.

5. Wszelkie zmiany w rejestrach, o których mowa w ust. 2 uwzględnia się na bieżąco.

§ 38. 1. Nazwiska i imiona osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej w rejestrze umieszcza się w podziale na liczbę osób w gospodarstwie domowym w rejestrze według następującej kolejności:

- 1) sprawy określone w § 10 ust. 1 oraz § 10 ust. 3;
- 2) sprawy określone w § 10 ust. 2 uszeregowane według systemu kwalifikacji punktowej, a w przypadku tej samej liczby punktów według daty kwalifikacji, a w następnej kolejności według kolejności złożenia wniosku rozumianej jako data złożenia wszystkich dokumentów umożliwiających przeprowadzenie szczegółowej analizy, o której mowa w § 32.

2. Dane w rejestrze powinny zawierać:

- 1) nazwiska i imiona wnioskodawcy;
- 2) datę zakwalifikowania;
- 3) datę złożenia wniosku;
- 4) adres zamieszkania;
- 5) podstawę prawną kwalifikacji;
- 6) liczbę osób w gospodarstwie domowym, oraz;
- 7) informację o kwalifikacji punktowej, o której mowa w § 10 ust. 2 albo informację o wystąpieniu przesłanek określonych w § 10 ust. 1 albo ust. 3.

§ 39. Rejestr wyroków z prawem do najmu socjalnego tworzony jest w podziale na liczbę osób w gospodarstwie domowym, przy czym rejestr ten zawiera co najmniej adres lokalu z jakiego miałyby nastąpić eksmisja, imiona i nazwiska osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu oraz datę uprawomocnienia się orzeczenia przyznającego prawo do najmu socjalnego lokalu.

§ 40. 1. Realizacja spraw z rejestru dokonywana jest według zasad, o których mowa w § 10, z tym że sprawy, o których mowa w § 10 ust. 1 i 3 realizowane są według kolejności przyjętej przez zarząd dzielnicy, a w przypadku o którym mowa w § 12 ust. 1 pkt 5 realizacja następuje wtedy, gdy wszystkie odrębne gospodarstwa domowe zakwalifikowane do zamiany zajmowanego lokalu na większą liczbę lokali będą mogły otrzymać propozycję lokalu zgodnie z kolejnością wynikającą z rejestru.

2. Realizacja spraw z rejestru polega na złożeniu osobie zakwalifikowanej do udzielenia pomocy mieszkaniowej dwóch propozycji najmu lokalu z zastrzeżeniem ust. 7.

3. Propozycja lokalu powinna uwzględniać łącznie następujące warunki:

- 1) strukturę gospodarstwa domowego wnioskodawcy, przy czym powierzchnia lokalu nie może być mniejsza niż powierzchnia uprawniającą do udzielenia pomocy mieszkaniowej i nie większa niż powierzchnia, o której mowa w art. 21 ust. 4a ustawy, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz ust. 4 i 6;
- 2) uzasadnione potrzeby wnioskodawcy, wynikające w szczególności z:
 - a) niepełnosprawności,
 - b) wieku;
- 3) dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez wnioskodawcę.

4. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w ust. 3 pkt 2 lit a proponowany lokal powinien spełniać warunki określone w załączniku nr 2.

5. Propozycję w zakresie wskazania lokalu opracowuje zespół pracowników dzielnicy przy czym:

- 1) zespół jest powoływany i działa w oparciu o regulamin uchwalony przez zarząd dzielnicy;
- 2) liczba członków zespołu nie powinna być mniejsza niż 3.

6. Realizacja spraw z rejestru spraw z prawem do najmu socjalnego polega na złożeniu oferty zawarcia umowy najmu lokalu odpowiadającego strukturze gospodarstwa domowego, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2.

7. W przypadku określonym w:

- 1) § 8 pkt 1 osobie zakwalifikowanej do pomocy mieszkaniowej składa się ofertę lokalu spełniającego warunki przewidziane dla lokalu zamiennego;
- 2) § 8 pkt 6 oraz w § 21-23 i § 30 realizacja sprawy polega na złożeniu osobie zakwalifikowanej do udzielenia pomocy mieszkaniowej jednej propozycji najmu lokalu, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2.

8. W przypadku nieprzyjęcia przez osobę zakwalifikowaną do udzielenia pomocy mieszkaniowej żadnej z dwóch propozycji wskazanych w ust. 2, zarząd dzielnicy postanawia o zmianie punktacji na zasadach określonych w załączniku nr 1 lub – po zasięgnięciu opinii Komisji – o uchyleniu kwalifikacji do udzielenia pomocy mieszkaniowej.

9. W przypadku zmiany punktacji w sytuacji wskazanej w ust. 8 realizacja sprawy polega na przedstawieniu jednej propozycji, której nieprzyjęcie skutkuje uchyleniem przez zarząd dzielnicy kwalifikacji do udzielenia pomocy mieszkaniowej.

§ 41. 1. O skierowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu postanawia zarząd dzielnicy w drodze uchwały.

2. Skierowanie do zawarcia umowy najmu wydaje burmistrz dzielnicy lub osoba przez niego upoważniona.

3. Zarządcy lokali Miasta zawierają umowy najmu wyłącznie na podstawie skierowania, o którym mowa w ust. 2.

§ 42. 1. Sprawy w rejestrze poddawane są weryfikacji uaktualniającej warunki uprawniające wnioskodawcę do udzielenia pomocy mieszkaniowej w następujących przypadkach:

- 1) sprawy oczekujące na realizację – raz w roku, do końca 1 półrocza, chyba że od daty kwalifikacji upłynęło mniej niż 6 miesięcy;
- 2) przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu, jeżeli od zakwalifikowania lub ostatniej weryfikacji upłynęło więcej niż 6 miesięcy.

2. Z zastrzeżeniem ust. 3, zmiana miejsca zamieszkania wnioskodawcy w obrębie Miasta nie może być wyłączną przyczyną odmowy udzielenia pomocy mieszkaniowej.

3. W przypadku osób bezdomnych skierowanych przez ośrodek pomocy społecznej do placówki leżącej poza obszarem Miasta lub osób, które przed umieszczeniem w pieczy zastępczej zamieszkiwały na terenie Miasta zmiana miejsca pobytu nie może być wyłączną przyczyną odmowy udzielenia pomocy mieszkaniowej.

Rozdział 7

Przepisy końcowe

§ 43. 1. Realizacja list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu sporządzonych według zasad obowiązujących do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały dokonywana jest na zasadach określonych w niniejszej uchwale, z tym że:

- 1) do 30 czerwca 2020 r. realizacja osób zakwalifikowanych do najmu lokalu Miasta dokonywana jest w oparciu o dotychczasowe zasady pierwszeństwa;
- 2) nie później niż do dnia 1 marca 2021 r. stosuje się kryteria określające wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony stanowiące podstawę zakwalifikowania do pomocy mieszkaniowej na podstawie poprzednio obowiązujących przepisów albo w § 5 niniejszej uchwały w zależności od tego, które z kryteriów jest korzystniejsze dla osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej.

2. Wnioski złożone i nierozpatrzone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały przez osoby zamieszkujące w lokalach, o których mowa w § 7 ust. 2 pkt 8, winny być rozpatrzone w dzielnicy właściwej dla położenia tych lokali.

3. Przepisy § 5 ust. 3 mają zastosowanie wyłącznie do spraw, w których wniosek o pomoc mieszkaniową został złożony w oparciu o niniejszą uchwałę.

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się organom dzielnic m.st. Warszawy oraz Prezydentowi m.st. Warszawy.

§ 45. Traci moc uchwała Nr LVIII/1751/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2009 r., Nr 132 poz. 3937, z 2013 r., poz. 6, z 2014 r., poz. 6136, z 2016 r., poz. 7888, z 2017 r. poz. 8401, z 2018 r. poz. 5832 i 7040 oraz z 2019 r. poz. 9014).

§ 46. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała wchodzi w życie 1 marca 2020 r.

**Przewodnicząca
Rady m.st. Warszawy**

Ewa Malinowska-Grupińska

Załącznik nr 1
do uchwały nr XXIII/669/2019
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia 5 grudnia 2019 r.

System kwalifikacji punktowej

1	osoba w gospodarstwie domowym oczekującym na pomoc mieszkaniową ma orzeczoną niepełnosprawność w stopniu znacznym lub równoważnym (przy czym punkty naliczane są za każdą osobę spełniającą tę przesłankę)	3
2	osoba w gospodarstwie domowym oczekującym na pomoc mieszkaniową ma orzeczoną niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym lub równoważnym (przy czym punkty naliczane są za każdą osobę spełniającą tę przesłankę)	2
3	osoba w gospodarstwie domowym oczekującym na pomoc mieszkaniową ma orzeczoną niepełnosprawność w stopniu lekkim lub równoważnym (przy czym punkty naliczane są za każdą osobę spełniającą tę przesłankę)	1
4	dziecko w gospodarstwie domowym oczekującym na pomoc mieszkaniową ma orzeczoną niepełnosprawność (i nie ma określonego stopnia tej niepełnosprawności) i dodatkowo ma orzeczoną potrzebę kształcenia specjalnego	2
5	dziecko w gospodarstwie domowym oczekującym na pomoc mieszkaniową (i nie ma określonego stopnia tej niepełnosprawności) ma orzeczoną niepełnosprawność	1
6	osoba w gospodarstwie domowym oczekującym na pomoc mieszkaniową ma udokumentowany zły stan zdrowia	1 - 3
7	osoba oczekująca na pomoc mieszkaniową jest osobą samotnie wychowującą dziecko o którym mowa w § 1 pkt 15 uchwały	2
8	osoba w gospodarstwie domowym oczekującym na pomoc mieszkaniową jest ofiarą udokumentowanej przemocy w rodzinie	2
9	gospodarstwo domowe oczekujące na pomoc mieszkaniową stanowi uprawnioną rodzinę wielodzietną	2
10	spełnione są kryteria, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt 3 lit b uchwały	6
11	wnioskodawca jest osobą z budynku prywatnego lub zakładowego	3
12	wnioskodawca jest osobą, o której mowa w § 7 ust. 2 pkt 2 uchwały	2
13	wnioskodawca jest cudzoziemcem, o którym mowa w art. 91 ust. 1 ustawy o pomocy społecznej, dla którego z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpiło Warszawskie Centrum Pomocy Rodzinie	3
14	wnioskodawca co najmniej od 5 lat rozlicza podatek dochodowy od osób fizycznych w urzędzie skarbowym na terenie Miasta, bez względu na to, czy osoba ta osiąga dochód	2
15	oczekiwanie na przyznanie pomocy mieszkaniowej powyżej 1 roku, przy czym za każdy rok oczekiwania dodaje się 1 punkt	1
16	wnioskodawca zamieszkuje w lokalu, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 8 lit. a uchwały	1
17	wnioskodawca zamieszkuje w lokalu, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 8 lit. b uchwały	2
18	wnioskodawca odmówił przyjęcia kolejno 2 propozycji lokalu spełniającego	-3

	określone w uchwale lub ustawie wymogi	
19	zamieszkiwanie w pomieszczeniach lub lokalach nienadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego	3
20	niedostosowanie lokalu do niepełnosprawności bądź udokumentowanego stanu zdrowia wnioskodawcy lub osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania	2
21	zamiana z lokalu TBS do lokalu Miasta	1
22	zamiana na lokal o mniejszej powierzchni	3
23	najemcy co najmniej dwóch lokali wyrażą chęć dokonania zamiany na mniejszą liczbę lokali, o łącznej powierzchni mniejszej niż suma dotychczasowych lokali	5
24	jeżeli powierzchnia mieszkalna lokalu przypadająca na wszystkie wspólnie zamieszkujące osoby wynosi maksymalnie 3 m ² na osobę albo spełnione są przesłanki określone § 7 ust. 2 uchwały	4
25	jeżeli powierzchnia mieszkalna lokalu przypadająca na wszystkie wspólnie zamieszkujące osoby wynosi więcej niż 3 m ² , ale mniej niż 5 m ² na osobę	2

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXIII/669/2019
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia 5 grudnia 2019 r.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

1. Dla osób z ograniczeniami ruchowymi, które uniemożliwiają lub utrudniają im poruszanie się (tj. poruszających się na wózkach, poruszających się o kulach, bądź balkonikach rehabilitacyjnych), lokal powinien posiadać:

- 1) wejście do budynku, lokalu i przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez zmiany poziomów lub zniwelowane przy pomocy pochylni lub windy/platform, tak by umożliwić samodzielne wejście do budynku i poruszanie się w lokalu;
- 2) drzwi o szerokości co najmniej 90 cm;
- 3) ciągi komunikacyjne w lokalu nie powinny być węższe niż 120 cm;
- 4) pomieszczenie higieniczno-sanitarne wyposażone w przestrzeń manewrową o szerokości minimum 150 cm zapewniającą dostęp do wszystkich urządzeń przystosowanych do niepełnosprawności ruchowej (prysznic, toaleta, umywalka) wraz z niezbędnymi uchwytyami;
- 5) włączniki światła i domofony na wysokości od 80 do 110 cm od podłogi;
- 6) elektryczne gniazda wtykowe na wysokości od 40 do 60 cm od podłogi;
- 7) klamki lub uchwyty otwierające okna na wysokości od 80 do 120 cm od podłogi lub z możliwością zdalnego sterowania;
- 8) posadzki antypoślizgowe.

2. Dla osób z dysfunkcjami wzroku, lokal powinien posiadać:

- 1) drzwi o szerokości co najmniej 90 cm;
- 2) przejścia pomiędzy pomieszczeniami bez różnicy poziomów/progów;
- 3) układ funkcjonalny pomieszczeń umożliwiający swobodne poruszanie się;
- 4) posadzki antypoślizgowe.

3. Dla osób z pozostałymi dysfunkcjami lokal powinien uwzględniać indywidualne, uzasadnione potrzeby związane z położeniem lokalu i dostosowaniem jego struktury oraz układu funkcjonalnego pomieszczeń.

4. Lokal niespełniający wymogów określonych niniejszym załącznikiem może być wynajęty osobie niepełnosprawnej pod warunkiem, że zaakceptuje propozycję najmu takiego lokalu i złoży oświadczenie w tym zakresie.