

Załącznik
do Uchwały Nr XLVII/1459/2021
Rady m.st. Warszawy
z 15 kwietnia 2021 r.

KWIECIEŃ 2021

WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM M.ST. WARSZAWY
NA LATA 2021-2025,
W TYM PROGRAM
MIESZKANIOWY M.ST. WARSZAWY

URZĄD M.ST. WARSZAWY

Spis treści

Wstęp	4
1. Podstawowe informacje o dokumencie	5
2. Słownik pojęć	7
3. Realizowane cele strategii	11
4. Analiza SWOT	13
4.1 Silne strony	13
4.2 Słabe strony	13
4.3 Szanse	14
4.4 Zagrożenia	14
5. Cel szczegółowy 1: Zachowanie budynków Miasta we właściwym stanie technicznym ..	16
Działanie 1.1 Naprawa elementów konstrukcyjnych budynku	16
Działanie 1.2 Wymiana instalacji wewnętrznych i urządzeń w budynku	16
Działanie 1.3 Wymiana dachów	16
Działanie 1.4 Remonty balkonów, tarasów i elewacji	17
Działanie 1.5 Rozbiórki budynków stwarzających zagrożenie	17
6. Cel szczegółowy 2: Poprawa warunków mieszkaniowych	17
Działanie 2.1 Poprawa dostępności	18
Działanie 2.2 Termomodernizacja budynków	18
Działanie 2.3 Doposażenie budynku w brakujące instalacje	18
7. Cel szczegółowy 3: Zwiększenie liczby mieszkań dostępnych na wynajem	19
Działanie 3.1 Mieszkaniowe budownictwo komunalne (segment A i B)	19
Działanie 3.2 Mieszkaniowe inwestycje spółek TBS (segment C)	20
Działanie 3.3 Rozwój mieszkalnictwa dla osób średniozamożnych (segment D)	22
Działanie 3.4 Remont i przebudowa istniejącej substancji mieszkaniowej	22
8. Cel szczegółowy 4: Poprawa wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	23
Działanie 4.1 Polityka czynszowa	25
Działanie 4.2 Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach	26
Działanie 4.3 Plan zagospodarowania pustostanów i małych budynków	27
Działanie 4.4 Usprawnienie zamian lokali	28
Działanie 4.5 Usprawnienie realizacji wyroków eksmisyjnych	28
Działanie 4.6 Wdrożenie badania jakości obsługi klienta w ramach jednostek zarządzających zasobem m.st. Warszawy i na tej podstawie wypracowanie standardów	29
Działanie 4.7 Działania ukierunkowane na obniżenie zadłużenia osób mieszkających w zasobie	30
Działanie 4.8 Weryfikacja udzielanej pomocy mieszkaniowej	30
Działanie 4.9 Wzmocnienie roli pełnomocnika Miasta we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta	31
Działanie 4.10 Racjonalizacja gospodarowania podwórkami miejskimi	31
Działanie 4.11 Działania w zakresie wolnych lokali o powierzchni przekraczającej 80 m ² ..	32

Działanie 4.12 Działania w zakresie lokali wspólnych (wynajmowanych więcej niż jednemu najemcy)	33
Działanie 4.13 Wydzielanie lokali na cele społeczne.....	34
9. Prognozy i plany.....	35
9.1 Prognoza poprawy stanu technicznego budynków mieszkalnych oraz stanu wyposażenia lokali Miasta oraz plan remontów i modernizacji wynikający z analizy potrzeb, z podziałem na kolejne lata	35
9.2 Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.....	41
9.3 Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach	42
9.4 Prognoza zwiększenia liczby nowych mieszkań na wynajem w latach 2021-2025....	42
9.4.1 Mieszkaniowe budownictwo komunalne w latach 2021-2025	42
9.4.2 Mieszkaniowe inwestycje spółek TBS w latach 2021-2025	45
9.5 Wysokość kosztów w kolejnych latach	48
10. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.....	52
11. System monitoringu i ewaluacji	56
11.1 Monitorowanie	56
11.2 Ewaluacja	56
12. System realizacji programu	58
12.1 Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	58
12.2 Niezbędne zmiany regulacji prawnych.....	60
12.3 Odpowiedzialność poszczególnych komórek i jednostek za realizację celów oraz wskazanie podmiotów współodpowiedzialnych lub współpracujących przy realizacji programu.....	61
12.4 Sposób komunikacji	61
13. ZAŁĄCZNIKI:.....	63
Załącznik 1. Diagnoza.....	63
Załącznik 2. Powiązania z innymi dokumentami.....	63
Załącznik 3. Raport z prac nad programem.....	63
Załącznik 4. Ocena ryzyka realizacji celów i działań programu	63
Załącznik 5. Koncepcja rozwoju infrastruktury.....	63
Załącznik 6. Warszawski Standard Mieszkaniowy	63
Załącznik 7. Lista wskaźników do Programu	63

Wstęp

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2021-2025, w tym Program mieszkaniowy m.st. Warszawy, jest programem spełniającym poniższe funkcje:

- jest wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem, określającym zasady racjonalnego i skutecznego gospodarowania zasobem mieszkaniowym m.st. Warszawy, jest programem obligatoryjnym dla gmin, uchwalanym przez Radę m.st. Warszawy na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611)
- jest programem operacyjnym do Strategii Rozwoju Warszawy - #Warszawa2030 i dokumentem wykonawczym do polityki mieszkaniowej m.st. Warszawy „Mieszkania 2030”, uchwalonym przez Radę m.st. Warszawy w celu realizacji celu operacyjnego 2.1 *Mamy dostęp do szerokiej oferty mieszkań* Strategii i wskazuje działania potrzebne do jego realizacji;

Program powstawał w trudnych i nieprzewidywalnych warunkach trwającej epidemii COVID - 19, która pośrednio wpływała na jego kształt (w tym na cele i zaplanowane działania). Określając priorytety Programu brano pod uwagę uwarunkowania wynikające z pandemii, m.in. ograniczone wpływy do budżetu Miasta oraz niepewność związaną z innymi trudnymi do zaplanowania konsekwencjami pandemii. Dodatkową barierą w zakresie tworzenia tego programu był fakt, iż powstawał on w okresie w którym znacząco zmienione zostały zasady ubiegania się o pomoc mieszkaniową (kryteria określone w Uchwale). Trudno w momencie tworzenia programu było określić, jaki wpływ będą miały zmiany Uchwały na liczbę gospodarstw oczekujących na pomoc mieszkaniową i jak na tą liczbę wpłynie pandemia.

W związku z powyższym, Program nie zakłada wprowadzania rewolucyjnych zmian. Głównym celem Programu jest zapewnienie dostępu do szerokiej oferty mieszkań dla różnych grup społecznych, poprzez działania podejmowane w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta. Program zorientowany jest przede wszystkim na utrzymaniu aktualnej liczby lokali tzw. komunalnych i zwiększeniu liczby lokali w pozostałych segmentach oraz konsekwentne prowadzenie działań mających na celu poprawę stanu technicznego budynków i lokali oraz ich wyposażenia. Dodatkowo, Program zakłada realizację działań dążących do lepszego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

Zgodnie z zasadami programowania rozwoju w m.st. Warszawie, Program zawiera szczegółową diagnozę sytuacji mieszkaniowej w Warszawie, opis celów szczegółowych, realizujących cel główny i opis działań, które będą podejmowane przez Miasto dla osiągnięcia tych celów. Ponadto, Program wyznacza zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Program adresowany jest zarówno do pracowników samorządowych zajmujących się tematyką mieszkalnictwa jak i pozostałych mieszkańców Miasta. Jest kompleksowym źródłem wiedzy o mieszkaniowym zasobie Miasta i planowanych działaniach Miasta w tym zakresie oraz celów jakie chcemy osiągnąć.

1. Podstawowe informacje o dokumencie

Jak wspomniano we wstępie Wieloletnim Programem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy, w tym Program Mieszkania 2021-2025 jest programem wykonawczym Strategii #Warszawa2030. Obejmuje lata 2021-2025.

W grudniu 2017 r. Rada m.st. Warszawy przyjęła pierwszą w historii stołecznego samorządu Politykę mieszkaniową – Mieszkania2030. Jednocześnie przyjęto zaktualizowany plan zarządzania zasobem komunalnym Warszawy do 2022 r. Oba te dokumenty mówią o konieczności większej liczby dostępnych cenowo mieszkań na wynajem, uwzględniają również takie kwestie jak starzenie się społeczeństwa, dostępność mieszkań dla osób z niepełnosprawnościami, efektywność energetyczną. WPGMZ, w tym Program Mieszkania 2021-2025 jest rozwinięciem kierunkowych rozstrzygnięć dotyczących polityki mieszkaniowej m.st. Warszawy zapisanych w Polityce mieszkaniowej – Mieszkania2030. 10 maja 2018 r. – Rada m.st. Warszawy przyjęła uchwałą nr LXVI/1800/2018 Strategię Rozwoju Warszawy – #Warszawa2030.

W okresie od 1 października 2018 do 14 listopada 2018 zrealizowane były konsultacje społeczne projektu Programu Mieszkania 2021-2025. Projekt Programu 2021-2025 konsultowany był wraz z trzema załącznikami tj. Warszawski Standard Mieszkaniowy, Standard Remontów Mieszkań i Bioróżnorodność w inwestycji. Celem konsultacji społecznych było włączenie mieszkańców do dyskusji o miejskich mieszkaniach, zebranie ich oczekiwań i potrzeb, aby przygotować taki program mieszkaniowy, który odpowiadałby na potrzeby obecnych i przyszłych mieszkańców Warszawy.

Główne wnioski z konsultacji były następujące:

- większość uczestników konsultacji jednoznacznie opowiada się za intensywniejszym rozwojem segmentów ABC;
- w pierwszej kolejności należy skupić się na potrzebach osób wymagających największego wsparcia, a w szczególności osób z niepełnosprawnościami oraz osób w kryzysie bezdomności;
- rozwój segmentu komercyjnego D możliwy powinien być dopiero po zaspokojeniu najpilniejszych potrzeb mieszkaniowych;
- istotna jest potrzeba poprawy przepływu informacji poprzez budowę platformy wymiany informacji między wynajmującym i najemcą oraz organizacjami a jednostkami miejskimi.

Po zakończeniu konsultacji rozpoczęły się prace nad wprowadzeniem wyników konsultacji do Programu Mieszkania 2021-2025.

Program wynika wprost ze Strategii i jego realizacja ma doprowadzić do osiągnięcia Celu operacyjnego 2.1 *Mamy dostęp do szerokiej oferty mieszkań* Strategii. Program powiązany jest z innymi programami Strategii wpływając na realizację:

- Program Wspólnota - realizuje Cel operacyjny 1.1 *Dbajmy o siebie nawzajem*,
- Program ochrony środowiska dla m.st. Warszawy na lata 2021-2024 - realizuje Cel operacyjny 3.2 *Żyjemy w czystym środowisku*,
- Program Przyciągamy talenty i liderów - realizuje Cel operacyjny 4.3. *Przyciągamy talenty i liderów*.

Program przygotowywany był zgodnie ze Standardami dokumentów programujących rozwój m.st. Warszawy¹. Zawiera m.in.:

- diagnozę,
- cele i działania,
- system monitoringu i ewaluacji,
- system realizacji.

Kompleksowa diagnoza wykonana dla Programu, stanowi podstawę do zaprogramowania celów szczegółowych Programu, działań i składających się na nie projektów. W diagnozie przedstawiono analizę rynku mieszkaniowego i sytuacji demograficznej w Warszawie, stanu technicznego budynków i lokali mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy, zasobu lokali TBS wynikających z nich potrzeb remontowych, danych odnośnie osób oczekujących na pomoc mieszkaniową i stopień zaspokojenia potrzeb mieszkańców. W podsumowaniu wyników diagnozy zawarto analizę SWOT, stanowiącą tło dla programowania celów i działań. **Cel główny** Programu został zdefiniowany jako: **Mamy dostęp do szerokiej oferty mieszkań**. Cel główny Programu będzie realizowany przez 4 cele szczegółowe:

1. Zachowanie budynków Miasta we właściwym stanie technicznym,
2. Poprawa warunków mieszkaniowych,
3. Zwiększenie liczby mieszkań dostępnych na wynajem,
4. Poprawa wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Cele szczegółowe będą realizowane poprzez konkretne działania, a część działań poprzez projekty. Celom, działaniom przypisane zostały wskaźniki służące do monitorowania postępu ich realizacji. Program obejmuje cały obszar Warszawy, a działania będą realizowane przez wszystkie Dzielnice m.st. Warszawy.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy jest też programem wymaganym Ustawą. W momencie tworzenia Programu obowiązywał jeszcze Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem miasta stołecznego Warszawy na lata 2018-2022 (WPGMZ 2018-2022) przyjęty uchwałą nr LIX/1535/2017 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 grudnia 2017 r. Jednakże, w związku z uchwaleniem w dniu 22 marca 2018 r. ustawy o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 poz. 756) konieczna była zmiana obowiązującego WPGMZ 2018-2022 na podstawie Art. 17 tejże ustawy. Stanowi on, iż „*Uchwały, o których mowa w art. 21 ustawy zmienianej w art. 2 w brzmieniu dotychczasowym, podjęte przed dniem wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy, zachowują ważność i mogą być zmieniane, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy.*” Innymi słowy, ustawa wymusiła konieczność zmiany WPGZM w ciągu dwóch lat.

¹ Załącznik do Zarządzenia nr 1868/2017 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 5 grudnia 2017 r.

2. Słownik pojęć

Hasło	Wyjaśnienie	Skrót
Analiza SWOT	- analiza mocnych i słabych stron (czynników wewnętrznych) oraz szans i zagrożeń (czynników zewnętrznych) wpływających na rozwój miasta. Czynniki wewnętrzne dotyczą bezpośrednio miasta lub są w jego gestii i wyróżniają je na tle innych, stanowiąc jego przewagę konkurencyjną (silne strony) lub też utrudniają jego rozwój i wynikają z ograniczonych, szeroko rozumianych, zasobów (słabe strony). Czynniki zewnętrzne znajdują się poza władztwem samorządu, odnoszą się do otoczenia miasta lub niezależnych od niego uwarunkowań. Są to czynniki stanowiące impulsy rozwojowe, które należy wykorzystać (szanse) lub osłabiające silne strony, a także ograniczające możliwość wykorzystania szans (zagrożenia)	
Diagnoza	- analiza zjawisk zachodzących w obszarze podlegającym analizie oraz ich przyczyn. W strategii dotyczy ogólnej sytuacji społeczno-gospodarczej i funkcjonalno-przestrzennej miasta, w przypadku pozostałych dokumentów czy projektów jej zakres i szczegółowość są definiowane odpowiednio do podejmowanych zagadnień. Na jej podstawie planuje się interwencję – wyznacza cele i określa działania	
Dochód	- należy przez to rozumieć średnie miesięczne dochody gospodarstwa domowego, w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. 2019 r. poz. 2133 z późn. zm.), 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;	
Dokument wykonawczy	- dokument podrzędny zapewniający operacjonalizację celów strategii rozwoju lub dotyczący innych obowiązkowych zadań niewynikających ze strategii rozwoju. Dokumentami wykonawczymi są programy lub plany roczne	
Dzielnicy	- należy przez to rozumieć dzielnicę miasta stołecznego Warszawy	

Hasło	Wyjaśnienie	Skrót
Gospodarstwie domowym	- należy przez to rozumieć gospodarstwo w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 z późn. zm.)	
Lokal	- należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów	
Lokal Miasta	- należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy o ochronie praw lokatorów	
Lokal TBS	- należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność TBS, którymi dysponuje Miasto w związku z zawartą z TBS umową	
Mieście	- należy przez to rozumieć miasto stołeczne Warszawę	
Monitoring	- proces cyklicznego pomiaru postępów w realizacji celów dokumentów programujących rozwój miasta, planów rocznych oraz projektów i procesów. Opiera się na systemie wskaźników lub mierników przypisanych celom, projektom czy procesom, dla których określono wartości docelowe do osiągnięcia	
Osobie	- należy przez to rozumieć osobę, która wykaże, że Miasto jest miejscem jej stałego pobytu	
Osobie z budynku prywatnego	- należy przez to rozumieć osobę, która spełnia łącznie dwie przesłanki: <ul style="list-style-type: none"> a) mieszka w lokalu, który wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy i 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; 	
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	

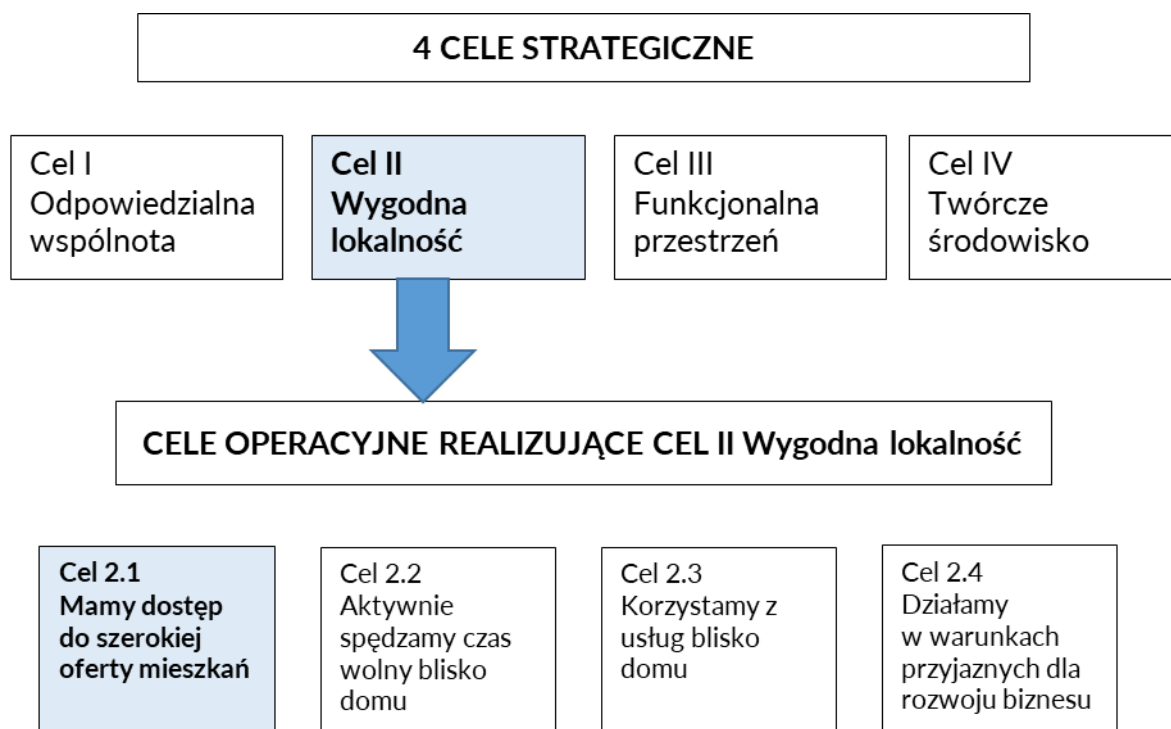
Hasło	Wyjaśnienie	Skrót
	w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji	
Placówce opiekuńczo-wychowawczej	- należy przez to rozumieć formę instytucjonalnej pieczy zastępczej, o której mowa w art. 93 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821 z późn. zm.)	
Projekt społeczny	- 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	
Towarzystwo Budownictwo Społecznego	- 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 z późn. zm.), w którym Miasto posiada 100% udziałów	TBS
Segment A	- część rynku mieszkaniowego obejmująca mieszkania wynajmowane w ramach najmu socjalnego	
Segment B	- część rynku mieszkaniowego obejmująca mieszkania wynajmowane w ramach najmu na czas nieoznaczony	
Segment C	- część rynku mieszkaniowego obejmująca mieszkania wynajmowane w ramach najmu instytucjonalnego (głównie przez miejskie spółki TBS) z czynszem w granicach 15-25 zł	
Segment D	- część rynku mieszkaniowego obejmująca mieszkania wynajmowane w ramach najmu instytucjonalnego z czynszem w granicach 30-35 zł	
Uchwale	- należy przez to rozumieć uchwałę 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	
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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.)	

Hasło	Wyjaśnienie	Skrót
Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	- program o którym mowa w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów	WPGMZ
Wieloletnia prognoza finansowa	- jest instrumentem wieloletniego planowania finansowego w jednostkach samorządu terytorialnego. Obejmuje prognozę m.in. takich parametrów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego, jak dochody bieżące oraz wydatki bieżące budżetu, dochody majątkowe oraz wydatki majątkowe budżetu, wynik budżetu wraz ze wskazaniem przeznaczenia nadwyżki albo sposobu sfinansowania deficytu, przychody i rozchody budżetu, z uwzględnieniem długu zaciągniętego oraz planowanego do zaciągnięcia. Jej zawartość określa ustawa o finansach publicznych	WPF
Zarządzie dzielnicy, radzie dzielnicy	- należy przez to rozumieć odpowiednio zarząd dzielnicy miasta stołecznego Warszawy lub radę dzielnicy miasta stołecznego Warszawy	
Ustawie o TBS	- należy przez to rozumieć ustawę z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 z późn. zm.)	
Zarządzeniu o TBS	- należy przez to rozumieć zarządzenie nr 466/2020 z dnia 27 marca 2020 r. w sprawie udzielania pomocy mieszkaniowej w ramach zasobu TBS.	

3. Realizowane cele strategii

Strategia jest dokumentem ogólnym, określającym wizję Warszawy w 2030 roku oraz cele, które mają doprowadzić do jej urzeczywistnienia. Dokument zakłada, że wprowadzenie w życie wizji Warszawy będzie możliwe dzięki realizacji czterech celów strategicznych oraz doprecyzowujących je trzynastu celów operacyjnych. Cele operacyjne realizowane są poprzez programy wykonawcze.

WPGMZ na lata 2021-2025, w tym Program Mieszkaniowy m.st. Warszawy, będący programem wykonawczym do Strategii, realizuje pośrednio **Cel strategiczny 2. Wygodna lokalność** i bezpośrednio **Cel operacyjny 2.1. Mamy dostęp do szerokiej oferty mieszkań**.



Cel strategiczny 2. *Wygodna lokalność*, zakłada zachowanie równowagi między wielkomiejskością i stołecznymi funkcjami, a środowiskiem codziennego życia mieszkańców. Osiągnięcie tego celu oznacza, iż w miejscu zamieszkania mieszkańcy będą mogli zaspokajać swoje codzienne potrzeby, mieć zapewniony dostęp do podstawowych usług, miejsc pracy i nauki, miejsc spędzania wolnego czasu, kultury i rozrywki. Cel operacyjny 2.1. *Mamy dostęp do szerokiej oferty mieszkań* natomiast zakłada rozwinięcie oferty mieszkaniowej, aby była dostosowana do potrzeb i możliwości finansowych mieszkańców. Jego osiągnięcie oznacza, iż mieszkańcy którzy nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych na komercyjnym rynku kupna lub sprzedaży będą mogli skorzystać z oferty dostępnych mieszkań na wynajem.

Realizacja mieszkaniowego Celu 2.1 wesprze osiągnięcie innych celów operacyjnych:

- Cel 1.1 - podniesienie jakości i dostosowanie do potrzeb różnych grup wiekowych projektowanych osiedli ułatwi nawiązywanie relacji społecznych, co przełoży się na wzmocnienie więzi między mieszkańcami;

- Cel 3.2 - budownictwo ukierunkowane na racjonalne gospodarowanie zasobami przyczyni się do poprawienia jakości środowiska przyrodniczego;
- Cel 4.3 - zróżnicowana oferta mieszkaniowa będzie jednym z atutów zachęcających osoby utalentowane i liderów do osiedlenia się.

CEL 2.1 WSPIERA REALIZACJĘ 3 CELÓW OPERACYJNYCH

Cel 1.1
Dbajmy
o siebie nawzajem

Cel 3.2
Żyjemy w czystym
środowisku przyrodniczym

Cel 4.3
Przyciągamy talenty
i liderów

4. Analiza SWOT

4.1 Silne strony

1. największy zasób w Polsce, który umożliwia (na skutek rotacji najemców) corocznie udzielanie pomocy mieszkaniowej (korzystna sytuacja na tle innych samorządów),
2. zahamowanie zmniejszenia zasobu na skutek braku sprzedaży lokali z dużą bonifikatą,
3. posiadanie dużej liczby lokali użytkowych położonych w dobrych lokalizacjach (co umożliwia pozyskanie wysokich stawek czynszu), a dochód z tych lokali zasila utrzymanie części wydatków ponoszonych na gospodarkę mieszkaniową,
4. rozwijane budownictwo społeczne,
5. zwiększenie różnorodności oferty mieszkań w Mieście o różnej skali dostępności finansowej poprzez powrót do budowy lokali TBS,
6. zaangażowanie miejskich TBS-ów w rozwój budownictwa społecznego i wpływ na kształtowanie polityki w tym zakresie (struktura lokali, podnajem, wysokość czynszu),
7. pomoc mieszkańcom w zakresie wyjścia z długów poprzez restrukturyzację i inne narzędzia oddłużenia,
8. wykorzystywanie miejskich lokali do realizacji celów społecznych,
9. poprawa standardu mieszkań w zasobie (remonty, termomodernizacje itd.),
10. zmniejszanie emisji zanieczyszczeń w budynkach należących do zasobu,
11. intensyfikacja procesu modernizacji budynków mieszkalnych w obszarze wskazanym do rewitalizacji,
12. potencjał do zwiększenia liczby zamian lokali w ramach zasobu miejskiego i dostosowanie warunków mieszkaniowych do potrzeb.

4.2 Słabe strony

1. brak wystarczającej liczby wolnych mieszkań w stosunku do potrzeb – liczba oczekujących na pomoc mieszkaniową utrzymuje się na stałym poziomie, pomimo corocznie udzielanej pomocy,
2. trudne warunki mieszkaniowe części gospodarstw domowych w zasobie Miasta (lokale niedoposażone i o złym stanie technicznym),
3. nierozwiązany problem konsekwencji dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy – roszczenia oraz innych spraw własnościowych,
4. zbyt mało mieszkań w zasobie przystosowanych dla zwiększających się grup seniorów, osób z różnymi niepełnosprawnościami i rodzin z dziećmi,
5. ok. 80% budynków stanowiących wyłączną własność Miasta zostało wybudowane przed II wojną światową najczęściej będących pod opieką konserwatora zabytków, co powoduje większe potrzeby w zakresie nakładów na doposażenia i remonty,
6. trudności w zagospodarowaniu części podwórek i otoczenia wynikające z nierozwiązanych kwestii własnościowych gruntów,
7. niebilansowana gospodarka mieszkaniowa – czynsze z lokali mieszkalnych nie pokrywają wydatków na gospodarkę mieszkaniową,
8. ograniczona liczba miejskich gruntów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne (z liczbą mieszkań przynajmniej powyżej 20 lokali),

9. sprzedaż nieruchomości w celu realizacji innych (niezwiązanych z gospodarką mieszkaniową) zadań Miasta,
10. niewystarczające środki finansowe na rozwój inwestycji mieszkaniowych i remonty,
11. spadek miejskich dochodów, w tym również z najmu lokali użytkowych w wyniku: programów ochronnych związanych pandemią oraz utraty płynności i zaprzestania prowadzenia działalności przedsiębiorców, a w konsekwencji trudności w wynajmie lokali użytkowych,
12. brak możliwości wykorzystania 100% lokali na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej (zły stan techniczny, nieodpowiedni standard).

4.3 Szanse

1. potencjał Warszawy w zakresie remontów i doposażenia budynków oraz rozwoju budownictwa mieszkaniowego na skutek „uwolnienia się” działek miejskich od roszczeń,
2. rozwój najmu instytucjonalnego, który pozwoli na zwiększenie mieszkań na wynajem z czynszem niższym niż rynkowy,
3. z powodów pandemii, część mieszkań, które dotychczas były wynajmowane na najem krótkoterminowy będzie wynajmowana na najem długoterminowy z uwagi na zmniejszony ruch turystyczno-biznesowy, co zwiększy ofertę mieszkań na wynajem na rynku komercyjnym,
4. poprawa otoczenia budynków mieszkalnych,
5. rozwój technologii pozwalających na lepsze i szybsze budowanie i remonty oraz sprawne i tańsze zarządzanie zasobem (np. BIM),
6. zrównoważony rozwój miasta umożliwiający dostęp do dopłat unijnych dla poprawy stanu zabudowy miejskiej w zakresie niskoemisyjności, zmniejszenia zużycia energii i wody, zwiększenia „masy zielonej” otoczenia itp.,
7. rozwój infrastruktury, który umożliwi podłączenie większej liczby budynków do sieci ciepłowniczej,
8. efekty zmiany przepisów mieszkaniowych umożliwiających weryfikację udzielonej pomocy mieszkaniowej,
9. zmiany ustawowe umożliwiające pozyskanie wyższego dofinansowania do wspierania budownictwa mieszkaniowego.

4.4 Zagrożenia

1. ciągle zmieniające się przepisy,
2. niepewność dofinansowania inwestycji mieszkaniowych z finansowania zwrotnego/funduszu dopłat,
3. krótko- i długofalowe skutki pandemii Covid-19 (mniejsze możliwości samorządu wynikające z niższych dochodów Miasta, większe potrzeby wsparcia gospodarstw domowych),
4. starzejące się społeczeństwo wymusi wzrost zapotrzebowania na rozwiązania skierowane dla tej grupy społecznej, co zwiększy koszt remontów mieszkań,
5. wzrost usług i cen materiałów budowlanych, co przełoży się na mniejszą liczbę remontów budynków i lokali, których dokonuje Miasto,
6. zmniejszenie realnej siły nabywczej gospodarstw, które nie mogą zabezpieczyć potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie z powodu wzrostu cen mieszkań wywołanych

nie tylko wzrostem cen robót i materiałów budowlanych, ale także traktowaniem zakupu mieszkania jako lokaty kapitału przez część inwestorów (nabycie mieszkania w czasach kryzysu gospodarczego traktowane jest jako pewniejsza lokata kapitału niż inne formy inwestowania),

7. ograniczenia w procesie doposażenia budynków w centralne ogrzewanie z sieci miejskiej (kwestie własnościowe oraz opłacalności inwestycji ze strony gestora sieci).

5. Cel szczegółowy 1: Zachowanie budynków Miasta w właściwym stanie technicznym

Specyfiką celu szczegółowego 1 są prace polegające na utrzymaniu w należyłym stanie technicznym budynku i jego elementów poprzez przywrócenie ich do sprawności technicznej. Realizacja celu 1 będzie następowała poprzez systemowe procesy naprawcze prowadzone przez poszczególne dzielnice i jednostki organizacyjne im podległe.

W wyniku realizacji tego celu wydzielony zostanie zasób, który będzie podlegał remontom i inwestycjom. W celu utrzymania zasobu na dobrym poziomie technicznym konieczne jest kontynuowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami we właściwym stanie umożliwiającym korzystanie z nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem. W ramach celu 1 ujęto naprawę budynków zlokalizowanych przy ul. Ząbkowskiej 23/25, Ząbkowskiej 22/24/26, Marii Kazimierzy 18/20/22/24/26, Mickiewicza 65, Meissnera 7/9/11/13. Natomiast budynki, które nie nadają się do naprawy będą rozebrane w celu przeprowadzenia nowych inwestycji mieszkaniowych lub sprzedane (środki uzyskane w ten sposób będą przeznaczone na remonty i budownictwo mieszkaniowe). W ramach tego celu podejmowane będą prace eliminujące zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich oraz wyłączania z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.

Wskaźnik:

Odsetek budynków Miasta w stanie dobrym i średnim – wzrost o 5%

W ramach tego celu realizowane będą następujące działania:

Działanie 1.1 Naprawa elementów konstrukcyjnych budynku

Naprawa elementów głównych budynków mających wpływ na bezpieczeństwo jego użytkowników oraz konstrukcji całego budynku (m.in. naprawa fundamentów, ścian, stropów, schodów).

Wskaźnik:

Liczba napraw elementów konstrukcyjnych – 100

Działanie 1.2 Wymiana instalacji wewnętrznych i urządzeń w budynku

Biorąc pod uwagę wyniki obowiązkowych przeglądów technicznych działanie związane będzie z wymianą wyeksploatowanych istniejących instalacji wraz z osprzętem: elektrycznej, centralnego ogrzewania i ciepłej wody, gazowej, wodnej, kanalizacyjnej, odgromowej oraz systemu transportu pionowego (dźwigi osobowe).

Wskaźnik:

Liczba wymian instalacji przeprowadzonych w budynkach (każdej branży odrębnie) – 460

Działanie 1.3 Wymiana dachów

Działanie to będzie obejmowało prace związane z wymianą całego poszycia dachu a także w przypadku potrzeby również wymianę/naprawę kominów, elementów konstrukcyjnych, obróbek blacharskich i orynnowania.

Wskaźnik:

Liczba wymian dachów przeprowadzonych w budynkach – 130

Działanie 1.4 Remonty balkonów, tarasów i elewacji

Biorąc pod uwagę wiek zasobu m.st. Warszawy i często historyczny charakter części budynków, przeprowadzone zostaną prace podnoszące parametry termiczne i wartość estetyczną fasady budynku oraz bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich poprzez wymianę bądź naprawę balkonów, tarasów i elewacji.

Wskaźnik:

Liczba remontów elewacji – 70

Działanie 1.5 Rozbiórki budynków stwarzających zagrożenie

W szczególnych przypadkach, kiedy remont budynku nie ma uzasadnienia ekonomicznego i technicznego, planuje się rozbiórki budynków mieszkalnych stwarzających zagrożenie.

Wskaźnik:

Liczba rozbiórek budynków – 20

6. Cel szczegółowy 2: Poprawa warunków mieszkaniowych

Specyfiką celu szczegółowego 2 są prace polegające na podnoszeniu wartości użytkowej budynków poprzez ich modernizację i doposażenia. Cel będzie realizowany zarówno poprzez dwa systemowe procesy modernizacyjne jak i jeden projekt. Procesy modernizacyjne będą polegały na sukcesywnym poprawianiu elementów o niskiej jakości i wydajności na efektywniejsze i bardziej ekonomiczne. Projekt natomiast polegał będzie na inwestycji mającej na celu budowę nowej komunikacji pionowej w budynkach. Procesy prowadzone będą przez poszczególne dzielnice i jednostki organizacyjne im podległe. Natomiast projekt koordynowany będzie przez Biuro Polityki Lokalowej i obejmie swym działaniem co najmniej 6 dzielnic odpowiedzialnych za jego wdrażanie.

W ramach tego celu nastąpi poprawa efektywności energetycznej budynków oraz zwiększy się komfort zamieszkiwania lokatorów. Działania modernizacyjne wpłyną na poprawę warunków bytowych mieszkańców i na oszczędność energii, co wiąże się z obniżeniem kosztów utrzymania lokali i części wspólnych budynków. Działania podejmowane w ramach tego celu mają przeciwdziałać ubóstwu energetycznemu. Występuje ono zawsze wtedy gdy najemca ze względu na koszt potrzebnego ciepła do ogrzewania nie ma możliwości utrzymania odpowiedniej temperatury powietrza w mieszkaniu. Na ten koszt mają wpływ głównie cena ciepła jak i jego ilość potrzebna do ogrzania lokalu. Ze względu na stan zasobu miasta, tj. wiek, rodzaj konstrukcji ścian budynku i zastosowanej izolacji termicznej, rodzaju zamontowanych okien i wentylacji w lokalu, ilość strat ciepła w niektórych przypadkach jest znaczna. Dlatego też, podejmowane są działania zarówno zmierzające do zmiany rodzaju nośnika ciepła, ale również wpływające na przeciwdziałanie utraty ciepła z lokalu. Mają one znaczny wpływ na spadek kosztów ogrzewania lokalu. W przypadku lokalu nie doposażonego w c.o. i c.w.u., jak również konieczności likwidacji ogrzewania na paliwo stałe najwyższy koszt ponosi najemca w związku z ogrzewaniem mieszkania i podgrzewaniem wody urządzeniami elektrycznymi, ze względu na cenę prądu. W takim przypadku w pierwszej kolejności podejmowane są

działania polegające na zamianie ogrzewania energią elektryczną na ciepło z sieci miejskich gdzie jest to możliwe, a następnie prace polegające na dociepleniu ścian i stropów budynku.

Wskaźnik:

Wzrost liczby lokali w budynkach Miasta z instalacją centralnego ogrzewania z sieci – wzrost o 9%

W ramach tego celu realizowane będą następujące działania:

Działanie 2.1 Poprawa dostępności

W ramach robót mających na celu podnoszenie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami (m.in. osób z ograniczeniami ruchowymi czy osób starszych), podejmowane będą prace mające na celu likwidację barier architektonicznych i zapewnienie dostępności. Priorytetowym działaniem w tym zakresie będzie budowa wind osobowych w budynkach mieszkalnych m.st. Warszawy.

Wskaźnik:

Liczba budynków wyposażonych w windy osobowe – 40

Działanie 2.2 Termomodernizacja budynków

Planowane jest termomodernizacja obejmująca prace kompleksowe i częściowe. Zakłada się ocieplenie przegród zewnętrznych budynku (ścian, dachu, stropów), wymianę okien i drzwi zewnętrznych oraz balkonowych, modernizację instalacji wentylacji, doposażenie budynku w instalację ogrzewania i/lub ciepłej wody użytkowej wraz z wykonaniem przyłącza technicznego do scentralizowanego źródła ciepła albo modernizację lub wymianę źródła ciepła bądź też wykonanie przyłącza technicznego do scentralizowanego źródła ciepła czy zastosowanie indywidualnych źródeł energii odnawialnej.

Wskaźnik:

Liczba przeprowadzonych dociepleń ścian i/lub stropów w budynkach – 70

Działanie 2.3 Doposażenie budynku w brakujące instalacje

Kontynuowana będzie likwidacja indywidualnych źródeł ciepła w lokalach i budynkach (m.in. opartych na paliwie stałym oraz instalacji elektrycznej) poprzez doposażenie budynku w instalację centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody oraz wykonanie przyłącza technicznego do sieci ciepłowniczej i gazowej. Tam gdzie brak jest pomieszczenia na kotłownię gazową wszystkie lokale będą wyposażane w indywidualne piecyki gazowe dwufunkcyjne i rozprowadzona zostanie indywidualna instalacja centralnego ogrzewania.

Będą również prowadzone prace nad likwidacją zbiorników bezodpływowych wraz z budową przyłącza kanalizacyjnego i instalacją wewnątrz budynku oraz przyłączaniem budynków do sieci wodociągowej wraz z wykonaniem instalacji wewnątrz budynku.

Wskaźniki:

1. Liczba budynków, które doposażono w centralne ogrzewanie z sieci ciepłowniczej lub gazowej – 100,
2. Liczba budynków podłączonych do kanalizacji – 15

7. Cel szczegółowy 3: Zwiększenie liczby mieszkań dostępnych na wynajem

Specyfiką celu szczegółowego 3 są prace polegające na tworzeniu oferty gotowych do zasiedlenia (nowych i wyremontowanych) mieszkań dla gospodarstw domowych osiągających różne dochody. Głównym efektem tego celu będzie zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych większej grupy osób oczekujących. Cel będzie realizowany zarówno poprzez trzy projekty jak i dwa systemowe procesy. Dwa projekty będą polegały na utworzeniu nowych lokali mieszkalnych dostępnych na wynajem, a jeden na wyborze partnera prywatnego, który będzie budował społeczne mieszkania na wynajem. Procesy będą polegały na sukcesywnym remoncie i modernizacji istniejącej substancji mieszkaniowej w celu zapewnienia nowych lokali na wynajem. Dwa projekty koordynowane będą przez Biuro Polityki Lokalowej i obejmują swoim działaniem co najmniej 6 dzielnic, jednostki organizacyjne Miasta oraz spółki miejskie odpowiedzialne za ich wdrażanie. Trzeci projekt koordynowany jest przez Biuro Rozwoju Gospodarczego we współpracy z BPL. Natomiast procesy prowadzone będą przez poszczególne dzielnice i jednostki organizacyjne im podległe.

Wskaźnik:

Liczba spraw gospodarstw domowych oczekujących na pomoc mieszkaniową od Miasta spoza zasobu – wzrost o 7%

Działanie 3.1 Mieszkaniowe budownictwo komunalne (segment A i B)

W ramach tych zasobów będą budowane mieszkania w segmencie A i B na gruntach miejskich przez dzielnice i jednostki miejskie jak m.in. Zarząd Mienia m. st. Warszawy, Stołeczny Zarząd Rozbudowy Miasta. Na realizację tego działania zabezpieczono środki w budżecie miasta pozwalające wybudować w okresie obowiązywania programu łącznie 535 mieszkań. Spośród tych inwestycji, część zadań jest na etapie prac przygotowawczych związanych z m.in. uregulowaniem spraw własnościowych, przygotowaniem dokumentacji do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, w trakcie przygotowania procedury konkursu na koncepcję architektoniczną, przygotowania przetargu na realizację inwestycji w formule „zaprojektuj i wybuduj”.

W nowych inwestycjach zakłada się również przeznaczenie powierzchni na cele społeczno-kulturalne (żłobki, kluby dziecięce, przedszkola, placówki wsparcia dziennego dla dzieci, placówki opiekuńczo-wychowawcze, miejsca integracji rodzin, domy dziennego pobytu dla seniorów, ośrodki wsparcia dziennego dla osób z niepełnosprawnościami, poradnie psychologiczno-pedagogiczne, miejsca aktywności lokalnej i samopomocy, miejsca spotkań, biblioteki i inne specjalistyczne placówki, które realizują działania w ramach miejskich programów społeczno-kulturalnych).

Liczba lokali planowanych do oddania do użytkowania, dla których zarezerwowano środki w WPF, jest mniejsza niż potrzeby mieszkaniowe w tym zakresie. Dlatego też w ramach tego działania planuje się przygotować do realizacji kolejne inwestycje, w wyniku których mogłoby powstać dodatkowo około 1000 nowych mieszkań. Realizacja tych inwestycji musi być poprzedzona analizą prawno-finansową i będzie wymagała dodatkowych środków ponad środki już ujęte w WPF.

Nowa zabudowa realizowana ze środków publicznych powinna spełniać współczesne wymagania związane z komfortem mieszkania oraz oddziaływać pozytywnie na standardy budownictwa mieszkaniowego w całym mieście, dlatego dla nowej zabudowy mieszkaniowej i jej otoczenia wprowadza się Warszawski Standard Mieszkaniowy (w skrócie: WSM). Będzie on zawierał wymagania w zakresie następujących aspektów: środowiskowy, społeczny, ekonomiczny i techniczny.

Zasady zasiedlania nowych budynków

1. Zasiedlanie lokali po oddaniu budynku do użytkowania powinno uwzględniać poniższe zasady. Przede wszystkim lokale te powinny być wskazywane gospodarstwu domowemu, które mieszka w zasobie Miasta i dotychczas wywiązywało się ze swoich obowiązków. W szczególności dotyczy to następujących przypadków:
 - 1) obowiązku zapewnienia przez Miasto lokalu zamiennego (z wyłączeniem przypadków o których mowa w art. 10 ust. 4 Ustawy);
 - 2) wystąpienia przez Miasto z inicjatywą zamiany na podstawie Uchwały lub gdy o zamianę ubiega się najemca (pierwszeństwo w tym zakresie powinny mieć osoby zamieszkujące w lokalach niedostosowanych do potrzeb z uwagi na stan zdrowia - zwłaszcza dotyczy to osób z dysfunkcją narządów ruchu;
 - 3) zastosowania trybu wynikającego z art. 21 ust. 4 i 5 Ustawy;
2. W uzasadnionych przypadkach, do najmu takiego lokalu może zostać skierowana osoba, która oczekuje na pomoc mieszkaniową i nie mieszka w zasobie Miasta, pod warunkiem jednak, że sprawa ta nie może zostać zrealizowana w ramach dotychczas posiadanego przez dzielnicę zasobu.
3. Zwolnione lokale, które mogą być dalej wynajmowane, przeznacza się na potrzeby osób oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej.
4. W celu realizacji potrzeb osób oczekujących na pomoc mieszkaniową w skali całego Miasta, utrzymana zostanie zasada procentowego podziału lokali dla inwestycji zrealizowanych przez Dzielnicę w ramach budownictwa mieszkaniowego, przyjmując, że do 70% lokali pozostanie do dyspozycji Dzielnicy, na terenie której realizowana jest inwestycja. Pozostały zasób przeznaczony będzie na potrzeby pozostałych Dzielnic.

Wskaźnik:

Liczba wybudowanych lokali – 535

Działanie 3.2 Mieszkaniowe inwestycje spółek TBS (segment C)

Lokale TBS uzupełniają ofertę na rynku mieszkaniowym. Miasto będzie kontynuowało współpracę z dwiema miejskimi spółkami TBS w celu rozwoju inwestycji mieszkaniowych w następujących obszarach:

- 1) wnoszenia aportów w postaci działek pod inwestycje mieszkaniowe;
- 2) podnoszenia kapitału zakładowego spółki lub wnoszenia partycypacji – dzięki czemu Miasto będzie uczestniczyć w kosztach budowy mieszkań, które pozostaną w jego dyspozycji. Pozwala to wyjść naprzeciw potrzebom mieszkaniowym osób, które potrzebują pomocy Miasta w tym zakresie, nie posiadają środków na wpłatę własnej partycypacji, a które osiągają dochody na poziomie nieco wyższym, niż podstawowe kryterium dochodowe do najmu na czas nieoznaczony określone w Uchwale.

Zakłada się kontynuowanie działań w wyniku których Miastu przysługuje prawo dysponowania lokalami mieszkalnymi w inwestycjach TBS poprzez: wskazywanie osób fizycznych, z którymi TBS zawrze umowę najmu lokalu (bez konieczności wpłaty przez te osoby fizyczne partycypacji w kosztach budowy lokali), jak również podnajem lokali od TBS. Lokale podnajmowane od TBS będą niejako „powiększać” zasób mieszkaniowy dzielnic i będą wykorzystywane do wynajęcia gospodarstwom oczekującym na pomoc mieszkaniową w ramach Uchwały. Takie działanie spowoduje przyspieszenie realizacji spraw mieszkaniowych, a z drugiej strony realizacja inwestycji mieszkaniowych miejskich spółek zmniejszy ryzyko protestów społecznych w zakresie lokalizacji inwestycji, a Miasto nie angażuje środków finansowych na budowę wszystkich lokali. Dodatkowo w związku z ostatnimi zmianami przepisów Miasto może na korzystniejszych warunkach w ramach realizacji inwestycji przez TBS otrzymać bezzwrotne wsparcie w ramach Funduszu Doptat.

Ponadto, lokale te znajdują się w nowym budownictwie, a więc są lepiej dostosowane dla osób z trudnościami w poruszaniu się (w porównaniu ze starym zasobem mieszkaniowym). Zakłada się, że podnajem lokali stosowany będzie głównie w ramach zamian z zastosowaniem zasad zasiedlania lokali w nowowyprowadzonych budynkach. W efekcie wykorzystanie tych lokali spowoduje zwalnianie się lokali w zasobie Miasta i umożliwi realizację kolejnych spraw. Skutkiem podnajmu lokali w TBS będzie także tworzenie tzw. miksu społecznego - w nowych budynkach zamieszkają osoby o zróżnicowanych dochodach, tj. opłacające własną partycypację, o niższych dochodach wskazane do najmu lokalu TBS przez Miasto (za które Miasto pokryje partycypację), jak również te osoby, które spełniają warunki dochodowe do udzielenia pomocy poprzez najem lokalu Miasta.

Inwestycje mieszkaniowe realizowane przez spółki TBS Warszawa Północ i TBS Warszawa Południe, będą realizowane poprzez budowę nowych mieszkań oraz modernizację miejskich budynków wyłączonych z eksploatacji. Spółki określając sposób finansowania inwestycji będą uwzględniały nie tylko środki Miasta, ale również kredyt o możliwie najniższych kosztach jego pozyskania (głównie w ramach kredytów preferencyjnych z programu Społecznego Budownictwa Czynszowego).

Potencjał nieruchomości miejskich stwarza możliwość realizacji w przyszłości dodatkowo około 3 000 lokali, zatem zasób miejskich TBS-ów wynosiłby około 6 900 lokali.

Podobnie jak w przypadku budownictwa z segmentu A i B, tak i w segmencie C, w planowanych budynkach zakłada się ulokowanie (głównie w parterach), potrzebnych w danym rejonie usług społecznych takich jak: : żłobki, kluby dziecięce, przedszkola, placówki wsparcia dziennego dla dzieci, placówki opiekuńczo-wychowawcze, miejsca integracji rodzin, domy dziennego pobytu dla seniorów, ośrodki wsparcia dziennego dla osób z niepełnosprawnościami, poradnie psychologiczno-pedagogiczne, miejsca aktywności lokalnej i samopomocy, miejsca spotkań, biblioteki i inne specjalistyczne placówki, które realizują działania w ramach miejskich programów społeczno-kulturalnych. Dodatkowo w takich budynkach realizowane są projekty społeczne w ramach których powstaną: mieszkania dostosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, dla seniorów czy mieszkania chronione, treningowe dla młodych ludzi rozpoczynających swój start w dorosłe życie z pieczy zastępczej itp. Zakłada się również, że w celu zbilansowania finansowania i utrzymania niskiego poziomu czynszu w ramach inwestycji powstaną (tam gdzie będzie to możliwe i uzasadnione) także lokale usługowe wynajmowane komercyjnie.

Podobnie jak w przypadku lokali z segmentu A i B inwestycje TBS powinny być realizowane wg WSM.

Wskaźnik:

Liczba wybudowanych mieszkań w zasobie miejskich TBS-ów – 766

Działanie 3.3 Rozwój mieszkalnictwa dla osób średniozamożnych (segment D).

Jak wykazano w diagnozie istnieje luka mieszkaniowa polegająca na braku mieszkań z czynszem wyższym niż w zasobie TBS, a niższym niż czynsz rynkowy. Czynsz ten w granicach 30-35 zł/m² pozwoliłby na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych części gospodarstw domowych i rozwój rynku na wynajem. Realizacja tego zamierzenia wymaga jednak rozwoju najmu instytucjonalnego, którego opłacalność oparta byłaby na długofalowym zwrocie środków zainwestowanych w nieruchomości. Mieszkania w ramach segmentu D mogłyby być budowane przez podmioty prywatne lub spółki państwowe w ramach rozwiązań proponowanych przez Narodowy Program Mieszkaniowy.

Miasto jest zainteresowane współpracą z partnerami prywatnymi i różnymi rozwiązaniami, w oparciu o które będzie można realizować budowę mieszkań o umiarkowanym czynszu. Planowane inwestycje w oparciu o podmiot prywatny powinny obejmować przygotowanie i realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędnymi usługami, parkingami i infrastrukturą towarzyszącą. Tereny preferowane pod taką inwestycję powinny znajdować się na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (z uwagi na pewność warunków inwestycji).

Zakłada się, że część działań może być realizowana w oparciu o ustawę z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, która umożliwia współpracę podmiotu publicznego i partnera prywatnego przy realizacji zadań publicznych. Wkładem Miasta w ramach takiego partnerstwa mogłyby być budynki o dużym stopniu zużycia technicznego oraz takie, które są nieefektywne w zarządzaniu (o małej liczbie lokali mieszkalnych, lub o małej powierzchni, zwłaszcza jeżeli budynek znajduje się pod ochroną konserwatorską). W latach obowiązywania programu Miasto planuje przygotowanie pilotażowej inwestycji w formule partnerstwa publiczno-prywatnego na analizowanych obecnie nieruchomościach.

Wskaźnik:

Liczba partnerów, którzy będą budować mieszkania w ramach segmentu D - 1

Działanie 3.4 Remont i przebudowa istniejącej substancji mieszkaniowej

Lokale gotowe do zasiedlenia powstaną również w wyniku remontu pustostanów i kompleksowych modernizacji budynków pustych (przebudowy niekiedy połączonej z nadbudową budynków). W ramach przebudowy/nadbudowy budynków zakłada się prowadzenie prac budowlanych tam, gdzie umożliwia to stan prawny nieruchomości, a prace są uzasadnione stanem technicznym, zgodnie z zasadami opisanymi w WSM. Tym samym w budynkach podlegających kompleksowym remontom uwzględnione zostaną (poprzez zapisy WSM) szczególne uwarunkowania dot. potrzeb osób z niepełnosprawnościami i osób starszych. Niezależnie czy prace budowlane będą dotyczyły całego budynku czy pojedynczego lokalu, zakłada się, że w efekcie tych prac nastąpi uzupełnienie lokali o brakujące pomieszczenia sanitarne (łazienki i „wc”) i miejsca przygotowania posiłku (kuchnie lub aneksy kuchenne) czy

wydzielanie lokali samodzielnych w ramach tzw. „lokalii wspólnych”. W przypadku, gdy prace będą dotyczyły całego budynku zakłada się doposażanie budynku w jednolity system grzewczy oparty o sieć ciepłowniczą lub gazową. Jeżeli remont będzie dotyczył pojedynczego lokalu, a budynek nie jest wyposażony w sieć centralnego ogrzewania, zakłada się wyposażenie lokalu w indywidualny i efektywny system grzewczy.

Priorytetem miasta jest remontowanie jak największej liczby pustostanów, przy założeniu że w corocznych budżetach zabezpieczone będą odpowiednie środki finansowe. Należy jednak uwzględniać, że ceny materiałów i usług budowlanych będą rosnąć. Ponadto w związku ze stopniem zużycia i zakresem prac remontowych w lokalu zakłada się, że dzielnice coraz częściej będą adaptować powierzchnie lub lokale na cele mieszkaniowe, a to oznacza wyższe koszty remontu/przebudowy.

Zakłada się, że dzielnice przeanalizują dostępne pomieszczenia i powierzchnie należące do Miasta (nie stanowiące samodzielnych lokali), które w wyniku przebudowy/adaptacji mogą prowadzić do powstania samodzielnego lokalu. Jeżeli w wyniku takich prac budowlanych nie może powstać samodzielny lokal, zarząd dzielnicy, zaproponuje najemcom/właścicielom lokali bezpośrednio przylegających do tych niezagospodarowanych pomieszczeń czy powierzchni możliwość powiększenia zajmowanych przez nich lokali. W przypadku najemców powstała w ten sposób powierzchnia zostanie włączona do wynajmowanego lokalu (zakres i warunki przebudowy zostaną uregulowane w porozumieniu remontowym). Jeżeli o zawarcie umowy najmu ubiega się dwóch lub więcej najemców, pierwszeństwo przysługuje temu najemcy, który ma mniejszą powierzchnię mieszkalną lokalu w przeliczeniu na liczbę osób w gospodarstwie domowym. W przypadku właścicieli lokali zastosowana będzie procedura wynikająca z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W celu skrócenia czasu oczekiwania na remont lokalu zakłada się umożliwienie osobie skierowanej do najmu przeprowadzenie remontu we własnym zakresie na warunkach określonych w porozumieniu remontowym. Pozwoli to jednocześnie na dostosowanie zakresu remontu do indywidualnych potrzeb przyszłego najemcy ponad przyjęty standard remontu lokalu.

Wskaźniki:

- 1) Liczba lokali w budynkach z przeprowadzonym remontem kapitalnym – 1 100,
- 2) Liczba wyremontowanych pustych lokali mieszkalnych – 9 000 lokali.

8. Cel szczegółowy 4: Poprawa wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Jednym z elementów gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta jest polityka czynszowa, która powinna być tak kształtowana, by dążyć do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i użytkowym. Zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy stawka czynszu powinna uwzględniać czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu (położenie budynku i lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, a także ogólny stan techniczny budynku). Zatem ustalając zasady polityki czynszowej oraz dokonując określenia stawki czynszu należy mieć na uwadze nie tylko koszty, ale również to, że naliczona stawka nie może być identyczna w każdym lokalu należącym do zasobu. Dodatkowo część najemców potrzebuje większego wsparcia i pomimo relatywnie niskich stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym Miasta

(w porównaniu do stawek rynkowych), wymaga dodatkowej pomocy by móc utrzymać mieszkanie. Oznacza to, że trzeba ustalić i realizować taką politykę czynszową, która z jednej strony zapewni środki na utrzymanie zasobu, a z drugiej strony uwzględni potrzeby osób będących w trudnej sytuacji finansowej. Należy jednak założyć, że na koniec 2025 r. udział dochodów z czynszów za lokale mieszkalne do kosztów na gospodarkę mieszkaniową będzie wynosił ok. 50% (wzrost o 7%).

Realizując politykę czynszową nie sposób pominąć kwestii zadłużenia – w ramach tego celu należy założyć spadek liczby gospodarstw zadłużonych pow. 3 miesięcy w stosunku do 2020 r. Działania Miasta powinny być jednak ukierunkowane na zapobieganie powstawaniu zadłużenia i utraty tytułu prawnego przez najemców. Dlatego celem podejmowanych działań będzie wdrażanie nowych i wykorzystanie istniejących narzędzi wspomagających najemców (np. zmiany w zakresie obniżki czynszu z tytułu niskich dochodów gospodarstwa domowego najemcy).

Istotnym czynnikiem w zakresie wspomagania najemców jest procedura umożliwiająca wykrycie problemów lokatorów na możliwie wczesnym etapie, poprawa komunikacji i przepływu danych. Zmiany w zarządzaniu będą dotyczyły również poprawy jakości obsługi klienta i ustandaryzowania procesu obsługi mieszkańców w Mieście. Właściwe monitorowanie sposobu użytkowania lokali, czy też przeprowadzanie badań jakościowych umożliwi realizację tego założenia i prawidłowe adresowanie wsparcia i pomocy mieszkańcom.

Udzielanie pomocy mieszkaniowej w skali zbliżonej do dotychczasowej wymaga posiadania odpowiednio dużego zasobu mieszkaniowego. Przytoczone w części diagnostycznej dane wykazały, że proces sprzedaży mieszkań wpłynął na zmniejszenie zasobu a tym samym na spadek potencjalnych możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych. Odtworzenie ubytku zasobu powstałego na skutek sprzedaży z bonifikatą jest niemożliwe, ponieważ środki otrzymane ze zbycia lokali z bonifikatą nie wystarczą na niezbędne nakłady potrzebne do wybudowania takiej samej liczby lokali. Należy zatem ograniczyć skalę sprzedaży w kolejnych latach by móc dalej udzielać pomocy mieszkaniowej. Ewentualna sprzedaż powinna następować zatem bez bonifikaty, bowiem jej udzielanie miałoby sens tylko wówczas, gdyby celem polityki mieszkaniowej było wyzbycie się lokali lub zmniejszenie zasobu. Brak możliwości nabycia mieszkań może spowodować zmianę w podejściu najemców do kwestii wynajmowania lokali na czas nieoznaczony. W efekcie może to wpłynąć na większą mobilność najemców i wzrost zainteresowania zamianą lokalu.

Dlatego też należy wprowadzić rozwiązania, które ułatwią zamianę lokalu, ponieważ jest to istotny czynnik, który wpłynie na zmniejszenie liczby gospodarstw domowych, które oczekują na pomoc mieszkaniową. Realizacja tego celu jest możliwa również poprzez usprawnienie składania ofert najmu socjalnego lokalu (w ramach eksmisji z zasobu Miasta).

Cel będzie realizowany zarówno poprzez projekty jak i systemowe procesy. Spośród 13 działań zmierzających do realizacji celu 9 będzie polegało na wdrażaniu projektów. Cztery działania realizowane będą poprzez procesy realizowane w sposób ciągły. Co do zasady, zakres działania projektów oraz procesów obejmuje lokale wchodzące w mieszkaniowy zasób Miasta na terenie całej m.st. Warszawy. Wyjątek stanowią działania związane z Racjonalizacją gospodarowania podwórkami miejskimi (obejmie 16 dzielnic) Działania w zakresie wolnych lokali o powierzchni przekraczającej 80 m² (obejmie 7 dzielnic) oraz Działania w zakresie lokali wspólnych (obejmie 8 dzielnic). Projekty koordynowane będą przez Biuro Polityki Lokalowej, jednostki organizacyjne Miasta.

Cel będzie mierzony za pomocą następujących wskaźników²:

- 1) Odsetek gospodarstw domowych korzystających z obniżki „dochodowej” w liczbie najemców – wzrost o 5%
- 2) Liczba zadłużonych gospodarstw domowych zamieszkujących lokale – spadek o 8%
- 3) Liczba gospodarstw które oczekują na pomoc mieszkaniową w zasobie – spadek o 10%
- 4) Liczba gospodarstw domowych oczekujących na lokal z tytułu zamiany – spadek o 30%
- 5) Liczba spraw oczekujących na eksmisję spoza zasobu – spadek o 25%
- 6) Liczba spraw oczekujących na eksmisję w ramach zasobu – spadek o 30%.
- 7) Liczba dzierżawionych lub nabytych podwórek – wzrost o 10%

W ramach tego celu realizowane będą następujące działania:

Działanie 4.1 Polityka czynszowa

Polityka czynszowa powinna spełniać poniższe założenia:

1. należy zapewnić coroczną waloryzację stawek czynszu, by uniknąć sytuacji, w której raz ustalona stawka czynszu traciłaby na wartości na skutek inflacji i wzrostu innych kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową, których pewnym miernikiem jest wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m²,
2. stawka naliczanego czynszu powinna uwzględniać wartość użytkową lokalu rozumianą jako „atrakcyjność” danego lokalu, a więc m.in: położenie budynku; położenie lokalu w budynku; wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
3. szczególnej ochronie należy poddać osoby, które poruszają się na wózku – do czasu zamiany lokalu – powinny mieć obniżoną stawkę uwzględniającą trudności w poruszaniu się po mieszkaniu jak i z wyjściem z budynku,
4. obniżki/podwyżki powinny się sumować, co pozwoli na uwzględnienie różnych sytuacji lokalowych (różnych konfiguracji), jednak mając na uwadze art. 23 ust. 4 Ustawy (stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy), należy przyjąć, że suma obniżek nie może być niższa niż 60% naliczonego czynszu,
5. z uwagi na niewielki odsetek lokali, których najemcy weszli w najem na podstawie art. 30 Ustawy, oraz biorąc pod uwagę, że możliwość wejścia w najem na podstawie tego przepisu powinna dotyczyć sytuacji, które zaistniały 18 lat temu, należy zrównać (zmniejszyć) stawkę czynszu w takich lokalach do stawki czynszu w pozostałym zasobie,
6. najemcy, których gospodarstwo domowe osiąga niski dochód powinni mieć możliwość skorzystać z obniżki czynszu z tytułu osiąganych dochodów.

Ostatni z ww. aspektów polityki czynszowej jest niezwykle istotny. Liczba osób korzystających z tego narzędzia pomocy ma tendencję malejącą. Należy zatem zmienić sposób naliczania tej obniżki co pośrednio powinno wpłynąć na krąg osób zainteresowanych taką obniżką poprzez zmianę sposobu jej obliczania. Głównym elementem tej zmiany powinno być odstępianie od dotychczasowego współczynnika waloryzującego (kwoty najniższej emerytury) na rzecz kwoty przeciętnego wynagrodzenia w województwie. Z uwagi na to, że zasady polityki czynszowej stanowią element niniejszego programu, w ramach tego działania zostanie przeprowadzona kampania informująca o możliwości uzyskania obniżki czynszu z tytułu niskich dochodów

² szczegółowy opis wskaźników znajduje się w Załączniku nr 7

gospodarstwa domowego. Zakłada się przeprowadzenie 2 akcji promujących tę formę pomocy na początku i w środku obowiązywania programu.

Wskaźniki:

Liczba przeprowadzonych kampanii informacyjnych - 2

Zasady polityki czynszowej określa rozdział nr 10 do niniejszego Programu.

Działanie 4.2 Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

W zakresie tego działania bierze się pod uwagę wyłącznie sytuacje, w których przedmiotem sprzedaży będzie lokal. W tym zakresie utrzymana zostanie zasada limitowania sprzedaży – w kolejnych latach zakłada się sprzedaż do 100 lokali rocznie w skali Miasta. Realizacja tego założenia wymagać będzie bieżącego monitorowania przez Prezydenta m.st. Warszawy liczby sprzedawanych lokali. W tym celu Dzielnice do końca każdego roku będą przekazywały do Prezydenta m.st. Warszawy plan sprzedaży lokali mieszkalnych w następnym roku (obejmujący plan lokali przeznaczonych do sprzedaży w latach poprzednich, których sprzedaż miałyby nastąpić w roku na który opracowywany jest plan sprzedaży oraz nowoplanowanych lokali do sprzedaży). W przypadku przekroczenia liczby 100 lokali wynikającej z planów – Prezydent wyznaczy limity, których Dzielnice nie będą mogły przekroczyć.

Sprzedaż powinna być prowadzona jedynie w uzasadnionych przypadkach i wynikać z racjonalnego gospodarowania. Zasób mieszkaniowy m.st. Warszawy w poszczególnych dzielnicach jest zróżnicowany pod względem ilościowym i jakościowym. Nie jest zatem możliwe wskazanie uniwersalnego wskaźnika, którego spełnienie lub nie skutkowałoby decyzją o sprzedaży. Dlatego też decyzja taka powinna być pochodną wielu czynników i każdorazowo podlegać indywidualnej ocenie. W szczególności należy brać pod uwagę:

1. sytuację mieszkaniową dzielnicy w ujęciu:
 - a) liczbowym – prowadzenie sprzedaży przez dzielnicę o małym zasobie w dużo większym stopniu uniemożliwia udzielanie pomocy mieszkaniowej niż w dzielnicach o dużym zasobie,
 - b) potencjału nieruchomości gruntowych pod budownictwo i inne inwestycje publiczne – dostępność gruntów pod budownictwo mieszkaniowe jest ograniczona, niekiedy dana nieruchomość mogłaby być niezbędna na realizację procesu inwestycyjnego, a czasami połączenie sąsiednich nieruchomości zwiększa ich potencjał inwestycyjny lub wręcz daje możliwość racjonalnego wykorzystania na inwestycję mieszkaniową;
2. szczegółowe uwarunkowania danej nieruchomości np.:
 - a) liczbę lokali w budynku – małe budynki kilkulokalowe są drogie w utrzymaniu, ponieważ każdy wydatek inwestycyjny przekłada się na mniejszą liczbę metrów kwadratowych z których uzyskiwany jest dochód. W tego typu przypadkach często bilans dochodów i wydatków jest niekorzystny, ale sprzedaż nie musi być jedynym racjonalnym rozwiązaniem. Należy przeanalizować czy jest możliwa rozbudowa budynku, podział gruntu, czy też najbardziej racjonalna jest rozbiorca istniejącego budynku i budowa większego, lepiej wyposażonego, a może zasadnym jest sprzedaż całego budynku,
 - b) planowane wydatki na remonty,
 - c) udział m.st. Warszawy we własności nieruchomości, z tym że należy odejść od dotychczasowej polityki sprzedaży, zgodnie z którą wystarczającą przesłanką do sprzedaży był fakt, że w budynku pozostało nie więcej niż 2 lokale. Utrzymanie lokalu

w takiej sytuacji nie generuje nadmiernych kosztów, a jego pozostawienie przyczynia się do tzw. miksu społecznego; ponadto należy utrzymać zasadę, zgodnie z którą nie przeznaczają się do sprzedaży lokali w nieruchomościach będących w 100% własnością Miasta,

- d) strukturę, usytuowanie i powierzchnię lokalu – największe zapotrzebowanie jest na małe lokale, niektóre lokale mogą mieć niefunkcjonalny układ.

Dodatkowo istotne jest, aby sprzedaż poprzedzona była analizą ekonomiczną kosztu budowy 1m² mieszkania – im wyższe koszty realizacji nowego mieszkania, tym mniej mieszkań powinno być zbywanych, ponieważ wraz ze wzrostem tych kosztów maleje możliwość odtworzenia zasobu za środki uzyskane ze sprzedaży. Niezmiernie ważne jest również uwzględnienie możliwości zagospodarowania lokali na inne potrzeby niż mieszkaniowe np. społeczne czy kulturalne.

W sytuacji, gdy lokale, które zostaną przeznaczone do sprzedaży są wynajmowane, najemcy przysługuje prawo pierwszeństwa w jego nabyciu. Jeżeli najemca nie skorzysta z tego prawa, to należy skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 Ustawy, co zapewni propozycję udzielenia pomocy mieszkaniowej w innym lokalu, spełniającym wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

Wskaźnik:

Maksymalna liczba sprzedanych lokali w ciągu każdego roku w skali całego Miasta – nie więcej niż 100

Działanie 4.3 Plan zagospodarowania pustostanów i małych budynków

Na koniec 2019 r. w budynkach wyłączonych z eksploatacji były 3 842 pustostany. Nie wystarczy sam remont takiego pustostanu, by lokale te mogły zostać przeznaczone na realizację potrzeb mieszkaniowych – ponieważ w pierwszej kolejności potrzebny jest remont kapitalny budynku. Nie mniej jednak – z uwagi na brak opłacalności – w niektórych sytuacjach, najbardziej racjonalnym działaniem w stosunku do danej nieruchomości może okazać się jej sprzedaż. Zakłada się, że do sprzedaży mogą być dopuszczone całe – wyłącznie niezamieszkałe – nieruchomości zabudowane, które mają następujące ograniczenia:

1. konieczne nakłady na remont budynku według obowiązujących warunków technicznych oraz przyjętego standardu dla budownictwa mieszkaniowego, byłyby znaczące i niewspółmierne do liczby uzyskanych po remoncie lokali, w szczególności dotyczy to małych budynków np. domów jednorodzinnych,
2. remont lub rozbudowa byłyby nieuzasadnione (lub wręcz niemożliwe) z racji zastosowanej pierwotnej technologii budowy i zastosowanych materiałów, a warunki działki nie pozwalają na wybudowanie w miejsce rozebranego budynku nowego budynku o większej liczbie lokali,
3. działka, na której stoi budynek jest otoczona przez działki innych niż m.st. Warszawa właścicieli, co uniemożliwia jej racjonalne i np. zgodne z ustaleniami planu miejscowego zagospodarowanie pod nowy budynek mieszkaniowy, np. w wyniku scalenia działek,
4. nie jest możliwa przebudowa czyli zmiana funkcji budynku np. na usługową, w ramach tzw. usług społecznych czy kulturalnych wynikających z zapotrzebowania na nie w danej dzielnicy, z uwagi na wielkość, geometrię, lokalizację działki i/lub ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W wyniku tego działania każda z dzielnic opracuje listę nieruchomości, które będą spełniały ww. założenia, a które docelowo miałyby zostać zbyte (w tych nieruchomościach nie przewiduje się ponoszenia nakładów na dalsze remonty czy ich zasiedlanie). Poza budynkami, które są wyłączone z eksploatacji, należy również przeanalizować (biorąc pod uwagę m.in. konieczne nakłady na te budynki), czy nieruchomości zabudowane, które mają do 4 lokali włącznie (a są w nich lokatorzy i są w eksploatacji), powinny stanowić docelowy zasób mieszkaniowy Miasta.

Środki uzyskane ze sprzedaży tych nieruchomości powinny zostać przeznaczone na budownictwo społeczne oraz na remonty budynków, w tym szczególnie na remonty generalne budynków wykwaterowanych w celu ich ponownego zasiedlenia.

Wskaźnik:

Liczba opracowanych planów zagospodarowania budynków wyłączonych z eksploatacji oraz planów zagospodarowania nieruchomości o liczbie lokali mniejszej lub równej 4 – 18

Działanie 4.4 Usprawnienie zamian lokali

Zgodnie z § 12 Uchwały najemca lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta może z własnej inicjatywy ubiegać się o zamianę wynajmowanego lokalu na inny, gdy zajmowany lokal jest niedostosowany do uzasadnionych (określonych w Uchwale) potrzeb gospodarstwa domowego najemcy. Dodatkowo § 13 Uchwały wskazuje na możliwość zamiany – za zgodą Urzędu m.st. Warszawy – pomiędzy najemcami lokali Miasta. Wprowadzona zostanie możliwość – poprzez udostępnienie elektronicznej platformy wymiany informacji (rozumianej jako tablica ogłoszeń) – nałożenia tych dwóch możliwości wynikających z § 12 i 13 (dotychczas te dwie formy zamiany funkcjonowały odrębnie). Pozwoli to na rozszerzenie oferty lokali do zamiany i usprawnienie realizacji zamian pomiędzy najemcami lokali miejskich. Osoby, które wystąpią o zamianę na podstawie § 12 (bez wskazania kontrahenta tej zamiany) i wyrażą zgodę na udostępnienie informacji o zajmowanym lokalu w takiej bazie, będą mogły również we własnym zakresie poszukiwać lokalu w bazie osób również zainteresowanych zamianą. Umieszczone w systemie lokale będą tworzyły ogólnomiejską ofertę lokali do zamiany. System umożliwi szybsze znalezienie strony do zamiany, umożliwiając dostęp do listy ofert lokali, których najemcy również są zainteresowani zamianą i wybór lokalu dostosowanego do potrzeb najemcy. Baza zamiany lokali będzie uwzględniać informacje o warunkach dotyczących dostępności lokalu i budynku. Dzięki takim rozwiązaniom (dwutorowe poszukiwanie lokalu – przez Dzielnicę i przez zainteresowanego najemcę na liście ofert lokali do zamiany) zmniejszeniu ulegnie liczba osób oczekujących na lokal z tytułu zamiany.

Wskaźnik:

Liczba utworzonych Baz Zamian Lokali - 1

Działanie 4.5 Usprawnienie realizacji wyroków eksmisyjnych

Istotnym elementem zarządzania i racjonalnego gospodarowania zasobem jest zapobieganie eksmisjom (m.in. poprzez Poznaj Swojego Najemcę). Jednak w sytuacji, gdy do eksmisji dochodzi, a najemca otrzymuje prawo do najmu socjalnego, to oferta najmu powinna być traktowana jako element pomocy mieszkaniowej – w jej wyniku najemca otrzymuje prawo do mieszkania z najniższym możliwym czynszem.

Zgodnie z art. 18 ust. 5 Ustawy, właścicielowi lokalu zajmowanego przez osobę, która na podstawie wyroku jest uprawniona do zawarcia umowy najmu socjalnego, przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy, jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu. Co więcej art. 18 ust. 3a Ustawy stanowi, że gmina do czasu dostarczenia lokalu jest zobowiązana do pokrycia temu właścicielowi różnicy pomiędzy wysokością odszkodowania w wysokości czynszu (albo innych opłat za używanie lokalu) a wysokością odszkodowania uiszczanego przez byłego lokatora, którego wysokość jest liczona jak przy czynszu za najem socjalny z zasobu Miasta. Biorąc to pod uwagę, wyroki eksmisyjne z lokali nienależących do Miasta, powinny być realizowane w pierwszej kolejności, co zapobiegnie (lub ograniczy) wypłaty przez Miasto odszkodowań z tytułu niedostarczenia najmu socjalnego lokalu.

W ramach działań związanych z realizacją wyroków eksmisyjnych należy mieć na względzie również, że znacząca liczba gospodarstw oczekujących na eksmisję dotyczy lokali Miasta. W tego typu przypadkach eksmisja nie zawsze musi wiązać się z opuszczeniem lokalu przez osobę wskazaną w wyroku. Należy bowiem uwzględnić że taka przeprowadzka wiąże się z obowiązkiem wyremontowania dwóch lokali (przeznaczonego na realizację eksmisji i zwolnionego w wyniku eksmisji) i w niektórych przypadkach nie znajduje uzasadnienia. Dlatego też w pierwszej kolejności należy przeanalizować, czy realizacja wyroku – uwzględniając zasadę racjonalności – nie mogłaby nastąpić poprzez pozostawienie gospodarstwa w zajmowanym lokalu.

Wskaźniki:

Liczba opracowanych procedur realizacji spraw dot. eksmisji – 1

Działanie 4.6 Wdrożenie badania jakości obsługi klienta w ramach jednostek zarządzających zasobem m.st. Warszawy i na tej podstawie wypracowanie standardów

Zaplanowane jest przeprowadzenie w Zakładach Gospodarowania Nieruchomościami badania pn. „tajemniczy klient”, które zdiagnozuje poziom obsługi klienta. Pozwoli to na wypracowanie jednolitego, spójnego i optymalnego modelu *Standardów Obsługi Klienta dla podmiotów uczestniczących w procesie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym*. Zespół standardów będzie obejmował procesy realizacji zadań przez jednostki zarządzające zasobem mieszkaniowym m.st. Warszawy, w szczególności składające się na procedurę obsługi klienta (osób mieszkających w zasobie mieszkaniowym) oraz będzie uwzględniał wymagania wynikające z ustawy o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (szczególnie dostępności cyfrowej i dostępności informacyjno-komunikacyjnej). Będzie dotyczył różnych aspektów gospodarowania zasobem (np. procedury zasiedlania lokali i poprzedzających to zasiedlanie koniecznych remontów, czy zawierania umów najmu). Uwzględnione zostaną tzw. dobre praktyki, które zostały już wypracowane w ramach systemu zarządzania lokalowym zasobem Miasta oraz zapewniania dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Dodatkowo – w celu zapewnienia wsparcia dla realizacji przyjętych założeń polityki lokalowej Miasta oraz gospodarowania zasobem lokalowym Miasta, wprowadzono nowy elektroniczny System Ewidencji i Zarządzania Budynkami i Lokalami.

System zawiera podstawowy zbiór danych o zasobie lokalowym Miasta. Jego kluczową zaletą będzie automatyzacja i ujednolicenie procedur przy jednoczesnym skróceniu czasu na

przekazywanie informacji, co przyczyni się do lepszego zarządzania zasobem. Docelowo zakłada się, że system umożliwi generowanie danych na poziomie Miasta bez obowiązku zbierania danych z dzielnic. System pozwoli nie tylko sprawnie zarządzać zasobem, ale także sprawami mieszkaniowymi i w jednaki sposób obsługiwać klienta we wszystkich dzielnicach.

Wskaźnik:

Liczba opracowanych Standardów Obsługi Klienta – 1

Działanie 4.7 Działania ukierunkowane na obniżenie zadłużeń osób mieszkających w zasobie

W ramach tego działania kontynuowana będzie pomoc rodzinom z zasobu mieszkaniowego m.st. Warszawy mającym zaległości, tj.:

1. budowanie świadomości istniejących instrumentów wspierania najemcy w ponoszeniu opłat za mieszkanie i wzmacnianie nawyku płacenia za czynsz – poprzez kampanie informacyjne oraz przystępne materiały informacyjne,
2. zwiększenie częstotliwości i zakresu prowadzonych działań prewencyjnych, skierowanych do dłużników krótkookresowych,
3. usprawnienie komunikacji m.in. poprzez stosowanie nowych form pism, procedur dotyczących komunikacji, standardów obsługi bezpośredniej najemców,
4. dostosowanie narzędzi do potrzeb i możliwości dłużników,
5. konsekwentne stosowanie wcześniej istniejących i nowo wdrożonych narzędzi skierowanych na zmniejszenie długów, m.in. poprzez częściowe umorzenie, rozkładanie na raty czy świadczenie niepieniężne („odpracowanie długu”).

Głównym celem planowanych działań jest usprawnienie istniejących narzędzi informacyjnych o charakterze zapobiegającym powstawaniu długu oraz poprawa komunikacji z osobami posiadającymi dług. Działania powinny objąć jak największą grupę osób zadłużonych a także określić ścieżki naprawcze adekwatne do ich możliwości finansowych, ze szczególnym ukierunkowaniem na osoby posiadające długotrwałe zadłużenie. Ponadto, planowane działania będą skierowane także na zwiększenie udziału jednostek dzielnicowych i ogólnomiejskich, jako miejsc, w których będzie istniała możliwość „odpracowania długu” (np. szkoły, biblioteki, schroniska, OPS-y).

Wskaźniki:

Liczba zawartych umów o świadczenie niepieniężne – 1 300

Działanie 4.8 Weryfikacja udzielanej pomocy mieszkaniowej

W ramach działań pod nazwą: „Poznaj swojego najemcę” prowadzone będą czynności ukierunkowane na zdiagnozowanie rodzajów koniecznej pomocy świadczonej osobom zagrożonym trudną sytuacją materialną, rodzinną czy zdrowotną. Program również ma na celu sprawdzenie zgodnego z umową użytkowania lokali tj.: ustalenia, czy najemca nie podnajął albo nie oddał do bezpłatnego używania lokalu lub jego części bez wymaganej zgody wynajmującego, monitorowanie zamieszkiwania najemców w lokalach.

Uwzględniając powyższe należy:

Rokrocznie weryfikować zasób poprzez:

1. bezpośredni kontakt – minimum 30% liczby lokali dzielnicy w zasobie, w pierwszej kolejności dotyczy to lokali, które w ciągu ostatnich 3 lat nie zostały bezpośrednio zweryfikowane,
2. rozesłanie ankiety do pozostałej grupy najemców.

Działanie PSN uzupełnia inne działania w ramach realizacji Celu 4 (informowanie o instrumentach pomocy jak obniżka czynszu czy o możliwościach oddłużenia).

Ponadto działania w ramach PSN obejmą także – wynikający z Ustawy – obowiązek weryfikowania dochodów tzw. „nowych najemców”. Należy przez to rozumieć grupę osób, która przed 21 kwietnia 2019 r. nie była najemcą lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta, a uzyskała tytuł prawny po tej dacie. Podstawą realizacji tego obowiązku będzie art. 21c Ustawy, który obliuguje gminy do sprawdzania dochodów takich najemców. Mając na uwadze, że przepis określa, że taka weryfikacja powinna następować, ale nie częściej niż co 2,5 roku, należy przyjąć że optymalnym okresem jest okres 3-letni.

Wskaźnik:

Odsetek zweryfikowanych lokali w dzielnicy przez bezpośredni kontakt (w ramach PSN) – 100%

Działanie 4.9 Wzmocnienie roli pełnomocnika Miasta we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta

Rolą pełnomocnika jest reprezentowanie Miasta we wspólnotach mieszkaniowych. Poprzez głosowanie pełnomocnik podejmuje – wspólnie z właścicielami wyodrębnionych lokali – decyzje dotyczące sposobu zarządzania nieruchomością wspólną (m.in. dotyczące remontów budynku jak również źródeł finansowania zaplanowanych działań). Dbanie o rzetelne i racjonalne gospodarowanie zasobem m.st. Warszawy w nieruchomości wspólnej, powinno przejawiać się również rozpowszechnianiem rozmaitych rozwiązań w zakresie poprawy jakości zarządzania, efektywności energetycznej, standardu technicznego, zapewniania dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, zapewniania dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, stosowania nowoczesnych technologii eksploatacyjnych i budowlanych oraz dążenie do obniżania kosztów. Pełnomocnik, powinien informować o programach lokalnych, społecznych realizowanych przez Miasto, jak również aktywizować wspólnoty mieszkaniowe do zagospodarowania terenów między budynkowych, stanowiących otwartą przestrzeń publiczną. Pełnomocnik powinien wspierać wspólnotę mieszkaniową w rozwiązywaniu problemów związanych z gospodarowaniem nieruchomością.

W tym celu utworzona zostanie wewnętrzna platforma wymiany doświadczeń pomiędzy pełnomocnikami w innych dzielnicach, która pomoże w ujednoliceniu sposobu ich działania.

Wskaźnik:

Liczba utworzonych platform informacyjnych – 1

Działanie 4.10 Racjonalizacja gospodarowania podwórkami miejskimi

W zakresie tego działania planowane jest realizowanie konkursu „Przyjazne podwórko”, którego celem będzie wspieranie działań na rzecz poprawy estetyki i funkcjonalności podwórek miejskich, ze szczególnym uwzględnieniem tworzenia zieleni wraz z niezbędną infrastrukturą oraz miejsc wypoczynku oraz zapewniania dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami (likwidacji barier architektonicznych).

Adresatem konkursu będą Wspólnoty Mieszkaniowe nieruchomości, które mają zawarte umowy dzierżawy lub współdzierżawy nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Miasta. Działanie realizowane będzie poprzez finansowanie remontów podwórek miejskich przy udziale własnym wspólnot w kosztach zaprojektowanego przedsięwzięcia. Każde zadanie w ramach projektu będzie dwuletnie.

Dofinansowaniem będą mogły być objęte działania na terenach zapisanych w umowie dzierżawy lub współdzierżawy polegające między innymi na:

1. tworzeniu i renowacji terenów zielonych w postaci: nasadzeń drzew i krzewów, rekultywacji lub zakładania trawników, klombów, żywopłotów, innych nasadzeń,
2. budowie lub remoncie czy wymianie infrastruktury towarzyszącej w postaci chodników, ciągów jezdnych, oświetlenia, stojaków na rowery, ławek, koszy na śmieci, miejsc gromadzenia odpadów, płotków.

Wyboru podwórek, które otrzymają dofinansowanie, dokona Komisja Konkursowa, w ramach środków, które zostaną zabezpieczone w budżecie.

Po zakończeniu realizacji prac, koszty utrzymania terenu (naprawy, konserwacje oraz kontrole stanu technicznego) będą spoczywały na podmiotach dzierżawiących, z wyjątkiem utrzymania i pielęgnacji drzew, które to zadanie pozostanie w gestii właściciela gruntu.

Dodatkową korzyścią z wprowadzenia przedmiotowych działań będzie większa liczba dzierżawionych podwórek przez Wspólnoty oraz poczucie odpowiedzialności za ten teren i dbałość o niego.

Wskaźniki:

Liczba zrealizowanych projektów - 16

Działanie 4.11 Działania w zakresie wolnych lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

1. W pierwszej kolejności wolne lokale z tej kategorii należy przeznaczać na realizację potrzeb:
 - a) mieszkaniowych gospodarstw wieloosobowych spełniających kryteria do najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego
 - b) społecznych na terenie m.st. Warszawy (w tym m.in. na potrzeby mieszkalnictwa chronionego i wspomagane).
2. W następnej kolejności analizuje się możliwość zmiany sposobu użytkowania.
3. Jeżeli lokal nie jest niezbędny na powyższe cele lub nie jest możliwa zmiana sposobu użytkowania, dzielnica podejmuje działania zmierzające do zmiany struktury takiego lokalu, w wyniku której powstaną samodzielne lokale mieszkalne.

W okresie trwania programu dzielnice (Praga-Południe, Praga-Północ, Śródmieście, Wola, Żoliborz i Mokotów oraz Ochota) dokonają podziału zasobu wolnych lokali o powierzchni co najmniej 80 m² na ww. grupy, a jeżeli żadne z powyższych nie będzie możliwe lub koszty remontu/przebudowy lokalu byłyby wysokie, lokale będą mogły zostać przeznaczone do sprzedaży.

Jeżeli taki lokal położony byłby w budynku o nieuregulowanym stanie prawnym, należy zastosować dostępne instrumenty prawne zmierzające do uregulowania stanu prawnego nieruchomości.

Wskaźnik:

Liczba opracowanych planów zagospodarowania wolnych lokali o pow. min. 80 m² - 7

Działanie 4.12 Działania w zakresie lokali wspólnych (wynajmowanych więcej niż jednemu najemcy)

Lokale tzw. wspólne mogą mieć różną strukturę – w niektórych przypadkach jeden, samodzielny lokal może być wynajmowany w taki sposób, że najemcy mają wyłącznie wspólny korytarz – tego typu sytuacja nie wpływa na sytuację mieszkaniową poszczególnych gospodarstw zajmujących taki lokal. Jednakże w sytuacji gdy ta struktura (np. poprzez wspólne używanie jednej łazienki), powoduje konflikty, należy podjąć działania zmierzające do usamodzielnienia lokalu.

W pierwszej kolejności dzielnice powinny dokonać analizy zasobu lokali „wspólnych”, w wyniku której określone zostanie, które lokale mogą być:

1. przebudowane w celu usamodzielnienia,
2. usamodzielnione poprzez zmiany udziałów w częściach wspólnych nieruchomości.

Tam gdzie będzie to możliwe należy podejmować działania zmierzające do usamodzielnienia lokali.

Ewentualna przebudowa lokalu może być dokonana przez najemców, gdy spełnione są poniższe warunki:

- 1) cały lokal „wspólny” objęty jest umową najmu
- 2) w wyniku przebudowy żadna część lokalu wspólnego nie pozostanie niesamodzielną,
- 3) przebudowa udogodni korzystanie z lokalu i nie spowoduje pogorszenia dotychczasowych warunków korzystania z lokalu przez innych najemców w taki sposób, że do lokalu powstałego wskutek przebudowy tytuł miałby najemca, którego gospodarstwo domowe spełniałoby warunki kwalifikujące do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych;
- 4) przepisy prawa budowlanego dopuszczają dokonanie przebudowy,
- 5) wszyscy najemcy lokalu wyrażą pisemną zgodę na przebudowę i obciążenie ich kosztami przebudowy (bez prawa zwrotu).

Przebudowa lokalu przez Miasto może nastąpić, gdy lokal nie jest zamieszkały. Dopuszcza się przebudowę lokalu nieopróżnionego, gdy najemcom zaproponowano na czas prowadzenia prac budowlanych lokal spełniający warunki lokalu zamiennego lub w inny sposób zabezpieczono ich potrzeby mieszkaniowe. W sytuacji gdy przebudowa miałaby dotyczyć lokalu częściowo opróżnionego, to decyzja o przebudowie powinna uwzględniać konsekwencje w zakresie struktury czy powierzchni lokalu. Jeżeli w wyniku przebudowy powstanie samodzielny lokal, którego powierzchnia lub struktura nie będzie dostosowana do gospodarstwa domowego aktualnego najemcy, to przebudowa może nastąpić dopiero, gdy wszyscy najemcy po uprzednim zaproponowaniu im zamiany lokalu, opuszczą ten lokal.

Jeżeli przebudowa lub zmiana udziałów nie są możliwe, a lokal został częściowo zwolniony, to Zarząd Dzielnicy podejmuje decyzję dotyczącą dalszego zagospodarowania lokalu (w tym m.in. wynajęcie zwolnionej części najemcy lokalu „wspólnego”, który pozostał w lokalu na warunkach opisanych w Uchwale, proponuje najemcy lokalu „wspólnego”, który pozostał w lokalu zamianę lokalu lub wynajmuje zwolnioną część). Jeżeli zwolnionej części lokalu „wspólnego” nie można wynająć, a najemca nie wyraża zgody na zamianę, Zarząd Dzielnicy podejmuje działania w trybie art. 11 ust. 10 Ustawy. Z uwagi na to, że lokale tzw. „wspólne” nie dotyczą wszystkich dzielnic, zakłada się, że plan zagospodarowania będzie dotyczył tylko tych

dzielnic, które mają takie lokale: Śródmieście, Wola, Mokotów, Praga-Południe, Praga-Północ, Żoliborz, Ochota i Bielany.

Wskaźnik:

Liczba opracowanych planów zagospodarowania lokali „wspólnych” – 8

Działanie 4.13 Wydzielanie lokali na cele społeczne

W kolejnych latach planuje się kontynuowanie projektów społecznych (m.in. projekt Najpierw mieszkanie, Habitat) we współpracy z organizacjami pozarządowymi wykorzystując lokale mieszkalne Miasta. Doświadczenia z realizacji projektów pokazują, że projekty takie są potrzebne, ponieważ niektóre grupy społeczne jak np. osoby w kryzysie bezdomności czy wychowankowie pieczy zastępczej wymagają większego wsparcia w zakresie potrzeb mieszkaniowych, a projekty społeczne dodatkowo pozwalają zweryfikować jaka forma wsparcia jest najbardziej efektywna. Projekty te – w porównaniu do pomocy mieszkaniowej udzielanej na podstawie Uchwały – pozwalają na szerszy zakres udzielanej pomocy (uzupełniony np. o pomoc prawną czy terapeutyczną).

W celu zapewnienia lokali na cele społeczne zakłada się zweryfikowanie zapotrzebowania na takie lokale we współpracy pomiędzy Biurami m.st. Warszawy a Dzielnicami. Następnie określenia możliwości stopnia zaspokojenia tego zapotrzebowania (z uwzględnieniem potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na pomoc mieszkaniową na podstawie Uchwały) w ramach corocznego wydzielenia z zasobu puli lokali mieszkalnych w celu zabezpieczenia ich na projekty społeczne. W efekcie zweryfikowane zostaną zapisy Uchwały w zakresie przekazywania lokali mieszkalnych na cele społeczne i ewentualnie wskazana zostanie pula lokali, które zostaną przeznaczane na cele społeczne.

Wskaźnik:

Liczba przeprowadzonych analiz zapotrzebowania na cele społeczne i możliwości dzielnic w tym zakresie – 1

9. Prognozy i plany

9.1 Prognoza poprawy stanu technicznego budynków mieszkalnych oraz stanu wyposażenia lokali Miasta oraz plan remontów i modernizacji wynikający z analizy potrzeb, z podziałem na kolejne lata

Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Miasta wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Wspomniany zasób wymaga wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia, wartości historycznej i zabytkowej, a także przewidywanego okresu eksploatacji.

Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie:

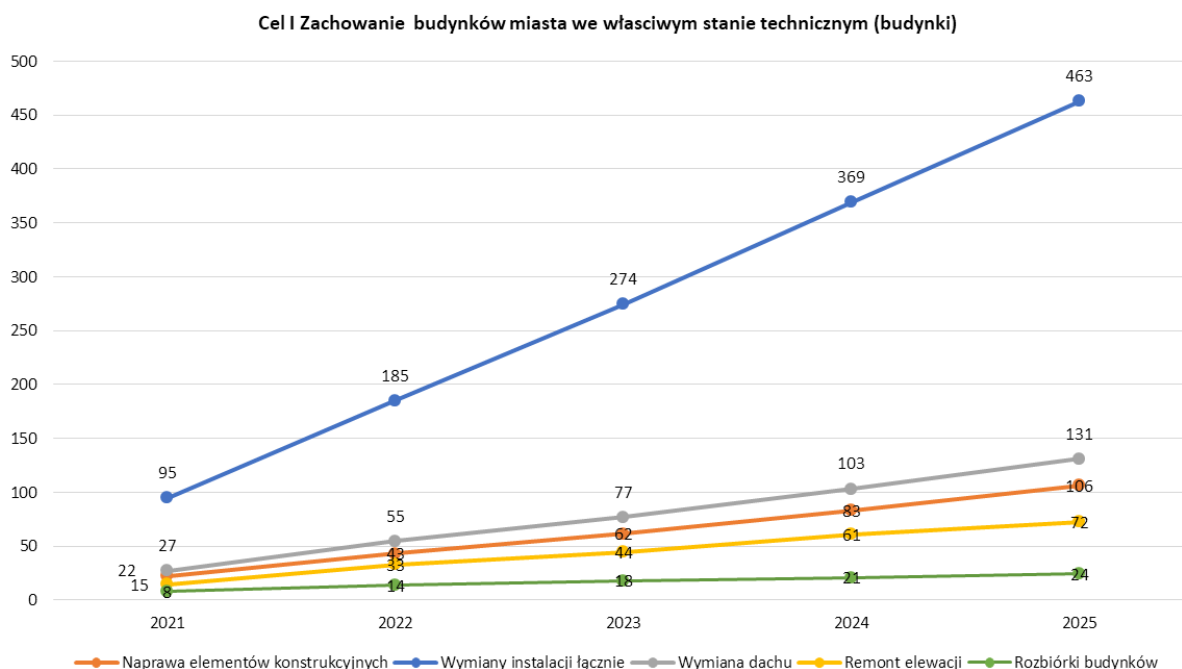
1. Usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków.
2. Zabezpieczenie przeciwpożarowe i zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania instalacji w budynkach i lokalach.
3. Wyłączania z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie i ich rozbiórka.
4. Stosowanie zapobiegawczego charakteru remontów.
5. Naprawa lub wymiana dźwigów osobowych i innych urządzeń podlegających kontroli prowadzonej przez Urząd Dozoru Technicznego.
6. Wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów budynku (nie dotyczy stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie), remonty dachów.
7. Zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza oraz likwidacja ubóstwa energetycznego.
8. Ulepszenia lokali zwolnionych oraz wyposażenie w niezbędne pomieszczenia i urządzenia.
9. Remonty i modernizacje lokali nienadających się do zasiedlenia z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny i braki wyposażenia.
10. Poprawy efektywności energetycznej - remonty mające na celu zmniejszenie kosztów eksploatacji budynków w tym termomodernizacja i zabezpieczenie przeciwwilgociowe budynków.
11. Poprawa estetycznego wyglądu poprzez modernizację elewacji, naprawę elementów małej architektury, remonty lub naprawy elementów otoczenia budynku.
12. Stosowanie projektowania uniwersalnego oraz racjonalnych usprawnień jak również likwidacja istniejących barier i przeciwdziałanie ich powstawaniu

Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu oraz warunków mieszkaniowych lokatorów realizowane są stosownie do możliwości finansowych Miasta, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

W celu zapobiegania pogarszaniu się stanu technicznego należy podejmować w dużej ilości naprawy główne budynków, w tym remonty istniejących instalacji oraz doposażenia w nowe instalacje, ale również prowadzenie napraw bieżących, konserwacji i usuwania awarii.

Na poniższych wykresach przedstawiona została prognoza wykonania prac remontowych określonych działań ujętych w celach (narastająco) w rozbiciu na poszczególne lata programu. Prognozy zostały wykonane na podstawie planów dzielnic.

Wykres 1. Prognozowane działania Miasta w zakresie Celu I.

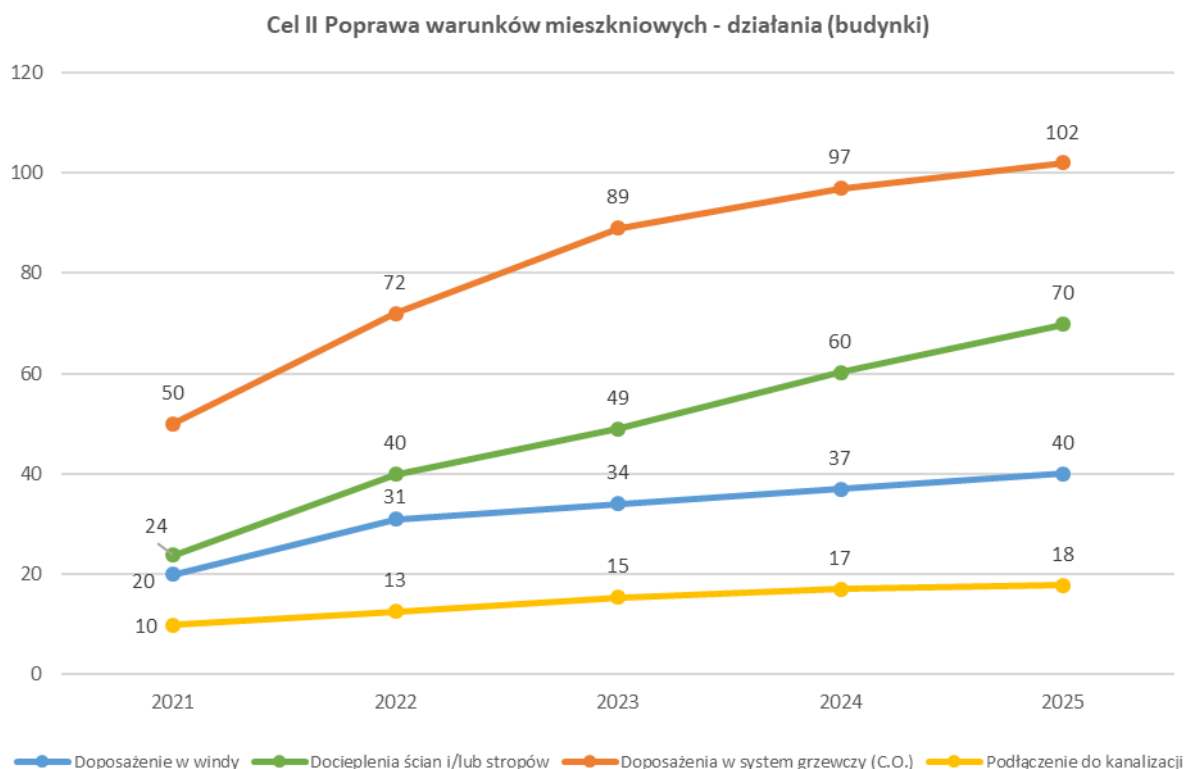


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Prognoza zakłada, iż w ramach Celu I, z ogólnej liczby budynków Miasta (1 886) do 2025 roku, zostaną wykonane m.in. niżej wymienione prace:

1. naprawa elementów konstrukcyjnych - w 106 budynkach - 5,6 %
2. wymiany instalacji (łącznie) - w 463 budynkach - 24,5 %
 - w tym:
 - a) remont/wymiana wind - w 38 budynkach - 2,0 %
 - b) remont instalacji wodnej - w 112 budynkach - 5,9 %
 - c) remont instalacji kanalizacyjnej - w 106 budynkach - 5,6 %
 - d) remont instalacji c.w. - w 30 budynkach - 1,6 %
 - e) remont instalacji c.o. - w 40 budynkach - 2,1 %
 - f) remont instalacji gazowej - w 22 budynkach - 1,1 %
 - g) remont instalacji elektrycznej - w 116 budynkach - 6,1 %
3. wymiana dachu - w 131 budynkach - 9,6 %
4. remont elewacji - w 72 budynkach - 3,8 %
5. rozbiórki budynków - 24 budynków - 1,3 %.

Wykres 2. Prognozowane działania Miasta w zakresie Celu II

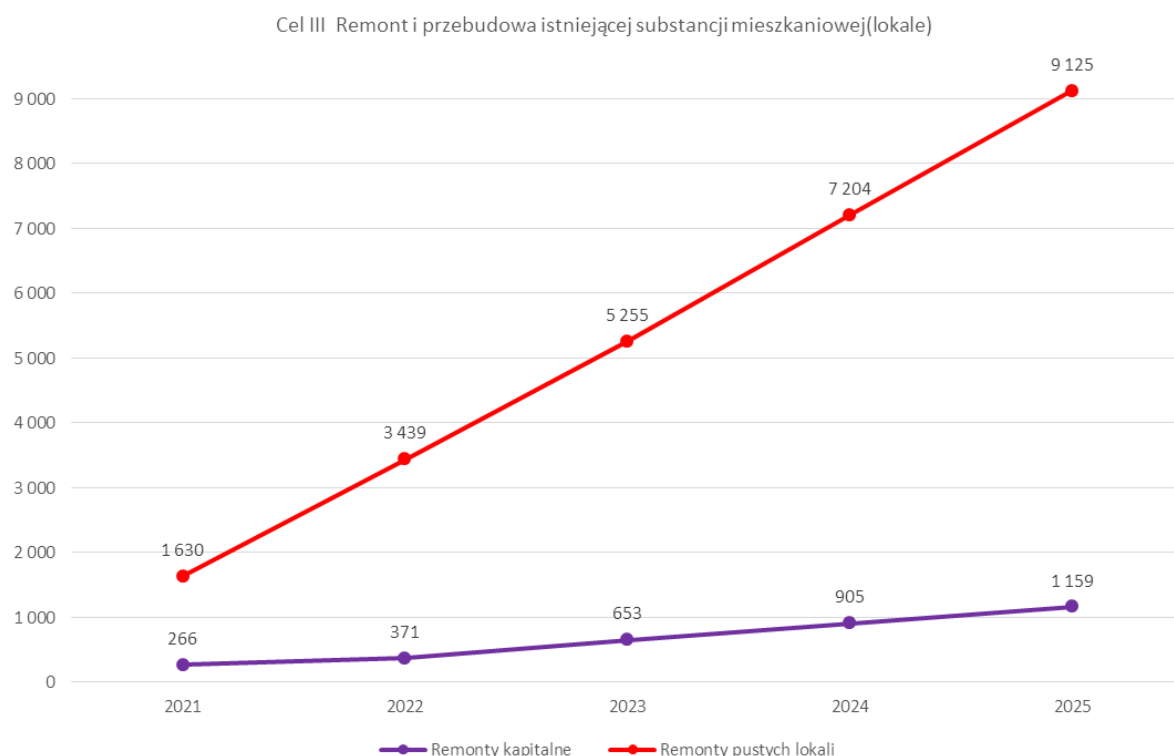


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Mając na uwadze brak wyposażenia budynków w niektóre instalacje, w ramach Celu II, z ogólnej liczby budynków Miasta (1 886) do 2025 roku, zostaną wykonane w pierwszej kolejności roboty mające na celu doposażenie budynków w brakujące instalacje, a następnie prace ograniczające utratę ciepła, tam gdzie istnieje taka możliwość z uwagi na wartość historyczną budynku, m.in. :

- | | | |
|---|---------------------------------|----------|
| 1. doposażenie w system grzewczy (C.O.) | - w 102 budynkach (1585 lokali) | - 5,4 % |
| 2. doposażenie w windy | - w 41 budynkach | - 2,2 % |
| 3. podłączenie do kanalizacji | - w 18 budynkach | - 0,9 % |
| 4. docieplenie ścian i/lub stropów | - w 70 budynkach | - 3,4 %. |

Wykres 3. Prognozowane działania Miasta w zakresie Celu III.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Dzięki przeprowadzanim remontom kapitałowym wzrośnie liczba pełnowartościowych lokali mieszkalnych do zasiedlenia o 1 159 szt. Ponadto w ramach prowadzonych remontów lokali pustych (w tym również remonty kompleksowe) dostępnych będzie ponad 9 125 lokali spełniających standardy określone w niniejszym Programie.

Na etapie planowania remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego m.st. Warszawy, należy uwzględnić potrzeby osób z niepełnosprawnościami. Prace takie powinny zostać uwzględnione jeżeli istnieje techniczna możliwość przystosowania budynków oraz lokali mieszkalnych.

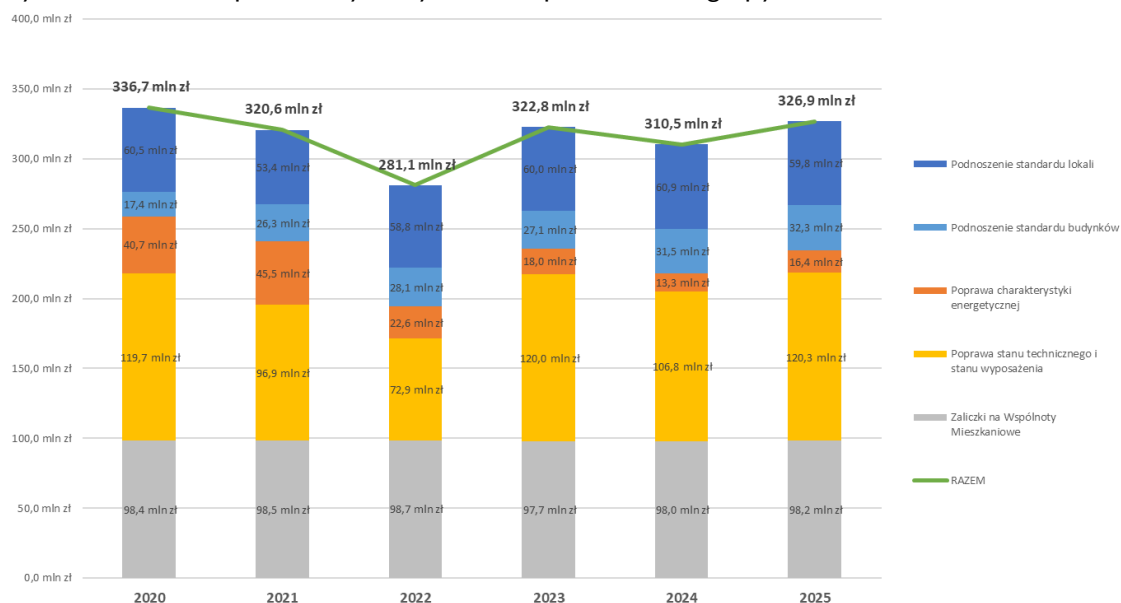
Zarządy Dzielnic zobowiązane są do prowadzenia działań związanych z ograniczeniem niskiej emisji, a w szczególności do całkowitej likwidacji lub wymiany kotłów, pieców i palenisk zasilanych paliwem stałym w zasobie mieszkaniowym w okresie obowiązywania Programu.

Jednakże wymiana jest dopuszczalna wyłącznie w sytuacji, gdy spełnione będą łącznie następujące przesłanki:

1. budynek/lokal miałby stanowić docelowy zasób mieszkaniowy;
2. nie jest możliwe:
 - a) przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej w okresie obowiązywania Programu lub byłoby to ekonomicznie nieuzasadnione lub
 - b) zastosowanie innej formy ogrzewania (OZE, ogrzewanie elektryczne) przy jednoczesnej termomodernizacji budynku;
3. dotychczasowe urządzenie grzewcze zostanie zastąpione kotłem spełniającym wymogi obowiązujących przepisów.

W latach 2020-2025 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków i lokali mieszkalnych 100% Miasta w celu polepszenia ich stanu technicznego i wyposażenia.

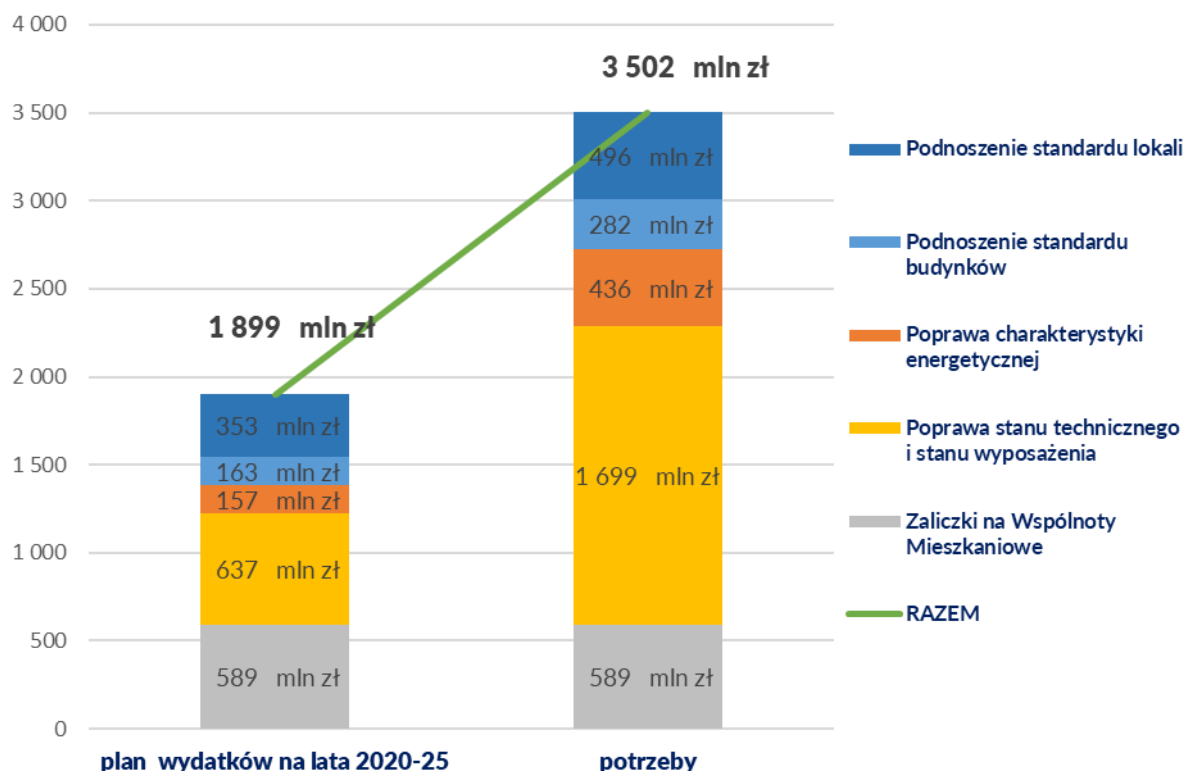
Wykres 4. Struktura planowanych wydatków z podziałem na grupy robót w latach 2020-2025



Źródło: opracowane własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Poniżej przedstawione zostało porównanie potrzeb remontowych i planowanych wydatków dla m.st. Warszawy w latach 2020-2025 z uwzględnieniem poszczególnych grup robót.

Wykres 5. Zestawienie potrzeb remontowych i planowanych wydatków dla m.st. Warszawy w latach 2020-2025



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

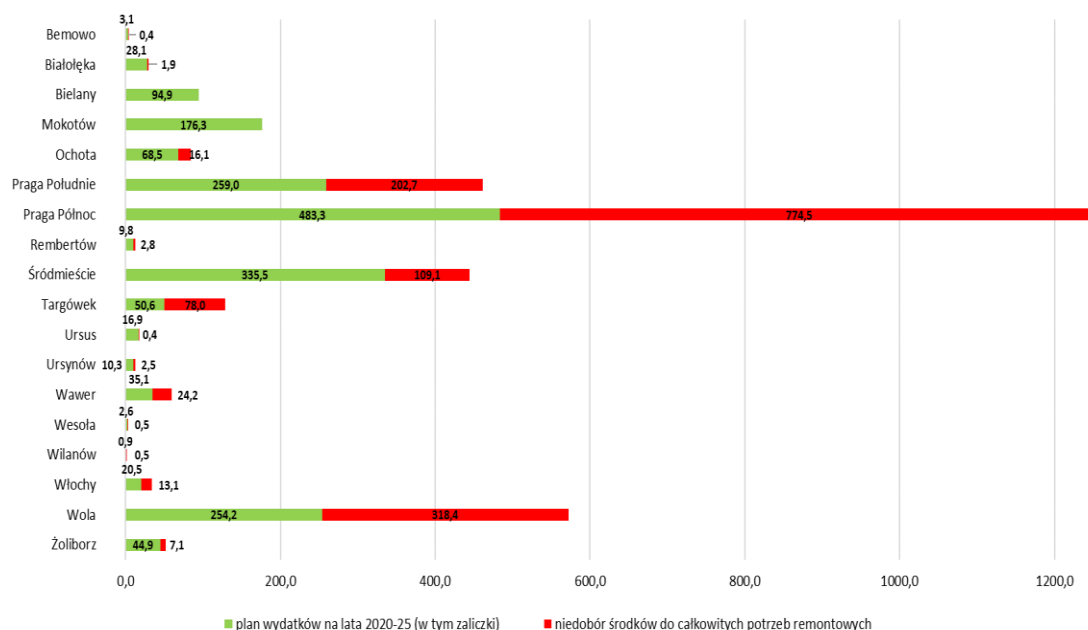
Planowane wydatki w okresie trwania Programu wyniosą ok. 1 899 mln zł. Warunkiem zachowania tego założenia jest zapewnienie średniorocznie na potrzeby remontowe zasobu kwoty ok. 316 mln zł. Zabezpieczenie tych kwot jest jednak uzależnione od możliwości finansowych Miasta.

Ponadto Miasto stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

Epidemia COVID-19, skutkująca czasowym ograniczeniem oraz znacznym spowolnieniem aktywności społecznej i gospodarczej w Polsce w 2020 roku, wpłynęła również na wykonanie planu robót remontowo-modernizacyjnych w zasobie mieszkaniowym m.st. Warszawy. Znaczna część planów remontowych na 2020 r. została przesunięta na kolejny rok, co z kolei prawdopodobnie będzie miało wpływ na przesunięcia prac zaplanowanych na 2021 r. i kolejne lata.

Poniżej na wykresie przedstawiono z podziałem na dzielnice wielkości niedoboru środków w stosunku do całkowitych potrzeb remontowo-modernizacyjnych.

Wykres 6. Niedobór środków w poszczególnych dzielnicach.

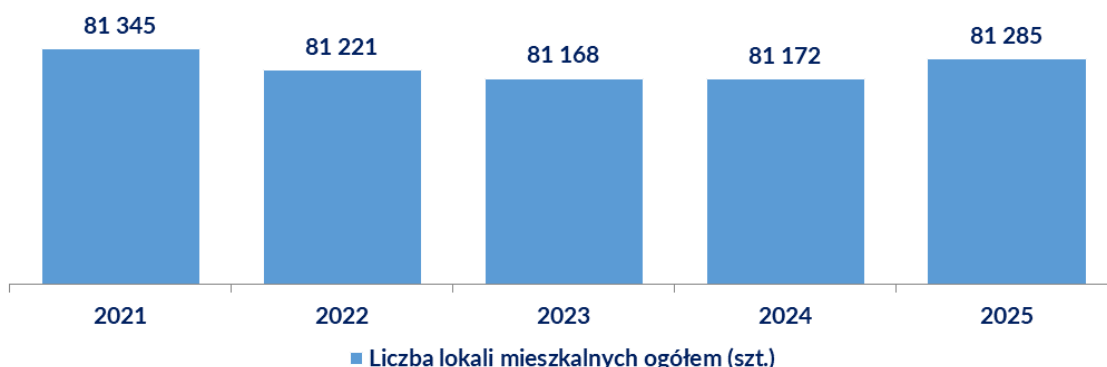


Źródło: opracowane własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

9.2 Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta na lata 2021-2025 opracowano w oparciu o tendencje wynikające z dynamiki zmian zasobu lokali mieszkalnych w poprzednich latach z uwzględnieniem możliwości i specyfiki poszczególnych dzielnic. Prognozowane zmiany wielkości zasobu przewidują zarówno spadek liczby lokali z powodu sprzedaży czy rozbiórek, jak i wzrost wynikający z planowanych inwestycji budownictwa komunalnego czy adaptacji.

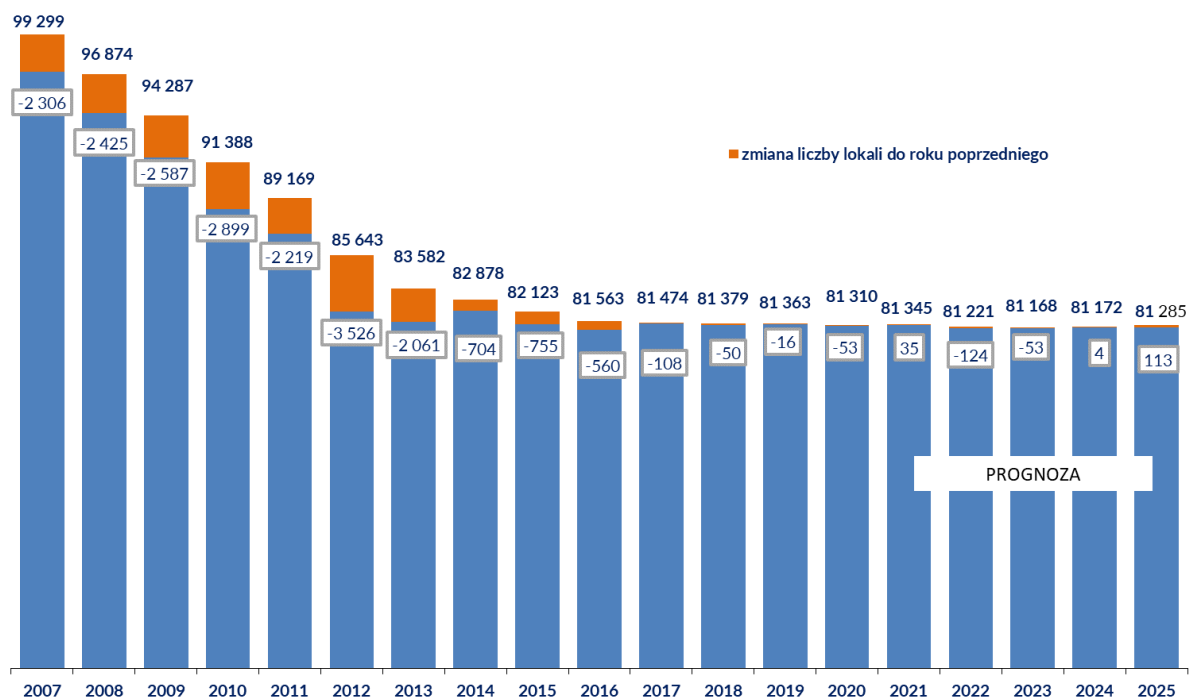
Wykres 7. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta na lata 2021-2025



Źródło: opracowanie własne

Powyższa prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta wskazuje, iż na przestrzeni lat 2021-2025 nastąpi stopniowy wzrost liczby mieszkań.

Wykres 8. Dynamika zmian wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2007-2019 oraz prognoza na lata 2020-2025.



Źródło: opracowanie własne

9.3 Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

Dotychczasowy sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, przyjęty w poprzednich programach, będzie kontynuowany.

W 2019 roku przeprowadzony został „Audyt sposobu i zasad zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta”, na podstawie którego stwierdzono, że system oparty na 12 dzielnicowych Zakładach Gospodarowania Nieruchomościami i 6 Urzędach Dzielnic jest co do zasady efektywny i pozwala na racjonalne gospodarowanie zasobem lokalowym w m.st. Warszawie. Przedstawiona została lista rekomendacji, w zakresie dotyczącym działań, które można podjąć w celu usprawnienia obecnego systemu organizacyjnego i wprowadzenia nowych procesów zarządzania, w ramach istniejącej struktury.

9.4 Prognoza zwiększenia liczby nowych mieszkań na wynajem w latach 2021-2025

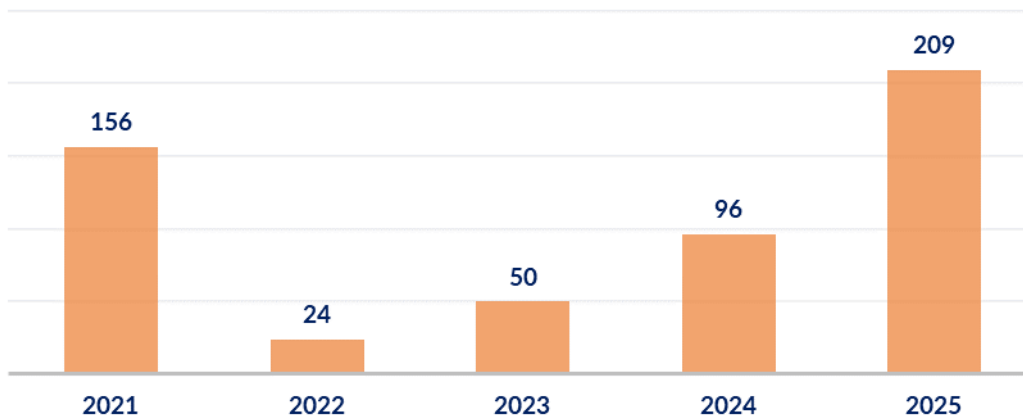
9.4.1 Mieszkaniowe budownictwo komunalne w latach 2021-2025

Miasto stołeczne Warszawa planuje rozwój mieszkaniowego budownictwa społecznego na wynajem poprzez inwestycje mieszkaniowego budownictwa komunalnego realizowane przez dzielnice m.st. Warszawy oraz jednostki miejskie.

W latach obowiązywania Programu planowane jest wybudowanie łącznie 535 mieszkań komunalnych. Łączna wartość tych inwestycji to 183,1 mln zł, z czego w latach 2021-2025 miasto zaplanowało wydatkowanie środków na realizację tych zadań w wysokości 130,1 mln zł.

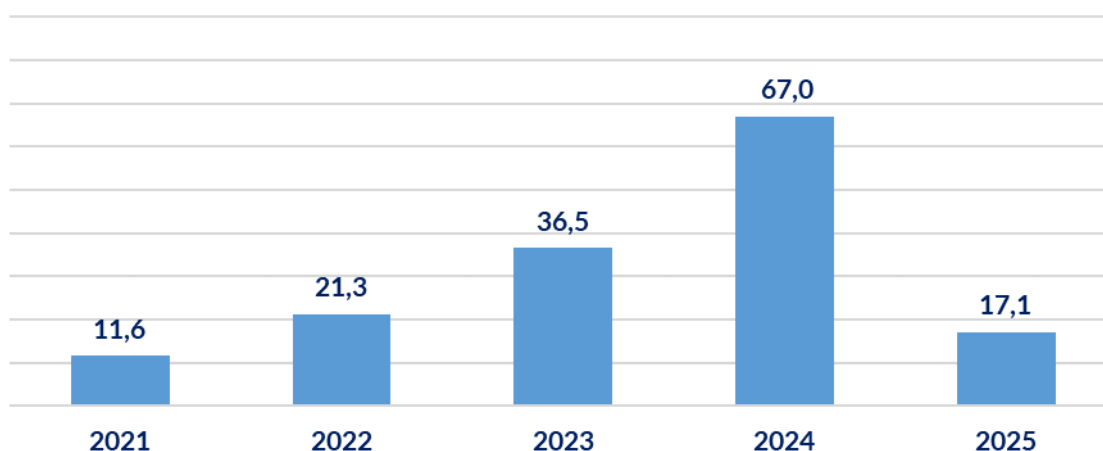
Wykres 9. Liczba lokali komunalnych planowana do oddania w ramach Programu

Razem 535 mieszkania



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Wykres 10. Nakłady wg WPF na mieszkaniowe budownictwo komunalne w latach 2021-2025 [mln zł]



Źródło: opracowanie własne

Na wykresie uwzględniono dodatkowe środki ujęte w 2024r. w Programie Rozwoju Budownictwa Społecznego w wysokości 23,4 mln zł, które zostaną rozdysponowane na kolejne planowane inwestycje (poza już zabezpieczonymi na konkretne inwestycje mieszkaniowe w zadaniach dzielnic lub miejskich jednostek).

Tabela 1. Budynki komunalne planowane do realizacji w latach 2021-2025

Lokalizacja (ulica/dzielnica)		Liczba lokali mieszkalnych
Inwestycje planowane w latach 2021-2025		
ul. Odrowęża	Targówek	156
ul. Orłąt Lwowskich	Ursus	84
ul. Włókiennicza	Wawer	54
ul. Marywilska 44 D (etap I)	Białołęka	85
ul. Cyrulików	Rembertów	24
ul. Komorska/Łukowska/Kawcza	Praga-Południe	42
ul. Stolarska/Szwedzka	Praga-Północ	40
ul. Trakt Lubelski/Lebiodowa	Wawer	50
Razem		535

Źródło: opracowanie własne

W budynkach komunalnych, których realizacja jest zaplanowana na lata 2021-2025 zakłada się również przeznaczenie powierzchni lokali użytkowych na cele społeczno-kulturalne (tj. poradnia psychologiczno-pedagogiczna, przedszkole, biblioteka).

Z uwagi na wyłączenie budynków z eksploatacji ze względu na stan techniczny oraz zapotrzebowanie na najem lokalu na czas nieoznaczony, uzasadnione jest oddawanie do użytkowania w tych segmentach ok. 300 mieszkań rocznie.

Analizowane są kolejne nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe komunalne, których przygotowanie do realizacji, m.in. w zakresie dokumentacji projektowej i pozyskania pozwolenia na budowę, może się zacząć w przedziale lat 2021-2025. Jak już rozpoczęte przygotowania do przeprowadzenia konkursu urbanistyczno-architektonicznego dla około 300 lokali przy ul. 1 Sierpnia 30B. W trakcie realizacji Programu planuje się rozpocząć budowę minimum 1 000 nowych lokali komunalnych (liczbę 1 062 należy traktować orientacyjnie jako potencjał przy założeniu 40 m² na lokal), głównie na działkach niezabudowanych, w dzielnicach, gdzie problem braku mieszkań komunalnych jest największy. I gdzie spełnione są wymagania urbanistyczne związane z dostępem dla przyszłych mieszkańców do infrastruktury komunikacyjnej (bliskości transportu publicznego) czy społecznej (bliskości szkół, przedszkoli, placówek służby zdrowia i opieki senioralnej czy terenów zieleni i sportu).

Tabela 2. Potencjał nieruchomości dla zwiększenia zasobu miejskich mieszkań komunalnych.

Lokalizacja (ulica/dzielnica)		Szacowana liczba lokali mieszkalnych
Inwestycje planowane do zakończenia po 2025r.		
ul. 1 Sierpnia 30B	Włochy	300
ul. Grochowska 292	Praga -Południe	36
ul. Serocka 33	Praga -Południe	35
ul. Sulejowska 26	Praga -Południe	25
ul. Radzywińska	Praga - Północ	140
ul. Radzywińska 16	Praga -Północ	16
ul. Gąsocińska 7/7A	Mokotów	30
ul. Calowa	Wilanów	24
Razem		606
Inwestycje planowane do zakończenia po 2025 r.w miejscu obecnych siedzib ZGN		
ul. Polkowska 7	Mokotów	42
ul. O. Kolberga 6	Mokotów	30
ul. Konduktorska 12	Mokotów	25
ul. Wiśniowa 35	Mokotów	45
ul. Wąwolnicka 3	Praga -Południe	22
ul. Walewska 4	Praga -Południe	36
ul. Hetmańska 25	Praga -Południe	16
ul. Sulejowska 45	Praga -Południe	40
ul. Tarchomińska 14	Praga-Północ	22
ul. Bródnowska 24	Praga -Północ	36
ul. Gościeradowska 5	Targówek	60
ul. Toruńska 86	Targówek	20
ul. Ogrodowa 28/30	Wola	50
ul. Ciołka 33	Wola	12
Razem		456
Razem do zakończenia po 2025r.		1062

Źródło: opracowanie własne

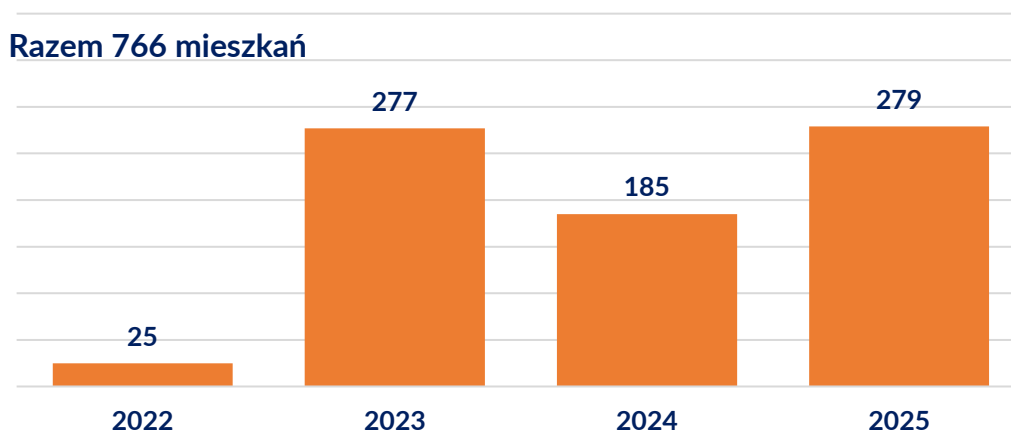
Z powodu zmiany stanu prawnego gruntów wykaz planowanych nowych zamierzeń inwestycyjnych może ulec zmianie, co do lokalizacji zamierzenia, jednak podejmowane będą starania w zakresie co najmniej zachowania minimalnej, podanej wyżej liczby realizowanych lokali mieszkalnych.

9.4.2 Mieszkaniowe inwestycje spółek TBS w latach 2021-2025

Miasto stołeczne Warszawa planuje rozwój budownictwa mieszkaniowego na wynajem poprzez inwestycje budownictwa społecznego z umiarkowanym czynszem realizowane przez miejskie spółki, głównie Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS). W latach 2021-2025 planowane jest oddanie do użytkowania łącznie 766 lokali mieszkalnych z finansowym udziałem Miasta. Miasto przeznaczy na ten cel środki w wysokości 67,8 mln zł.

Miasto realizując budownictwo poprzez miejskie spółki TBS nie musi angażować 100% środków finansowych niezbędnych na przeprowadzenie danej inwestycji, a jedynie część tych środków skalkulowanych przy udziale TBS w sposób pozwalający na ustalenie stawki czynszu na poziomie akceptowalnym dla inwestycji budownictwa społecznego i przyszłych najemców, a jednocześnie umożliwiającą pokrycie wszystkich kosztów, zgodnie z zapisami ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Wykres 11. Liczba lokali mieszkalnych planowanych do realizacji przez TBS-y w latach obowiązywania Programu.



Źródło: opracowanie własne

Tabela 3. Budynki TBS planowane do realizacji w latach 2021-2025

Lokalizacja (ulica/dzielnica)		Spółka	Liczba mieszkań
Budowa nowych mieszkań przez TBS			
ul. Banacha/Grójecka	Ochota	TBS Warszawa Południe	195
ul. Pełczyńskiego	Bemowo	TBS Warszawa Północ	235
ul. Chyrowska/Złotopolska	Targówek	TBS Warszawa Północ	25
ul. Strzelecka	Praga-Północ	TBS Warszawa Północ	42
Razem			497
Modernizacja i odtworzenie budynków przez TBS			
ul. Targowa 14	Praga-Południe	TBS Warszawa Południe	84
Modernizacja i odtworzenie/budowa budynków przez TBS			
ul. Markowska 13 i 13b/Ząbkowska 32	Praga-Północ	TBS Warszawa Południe	185
Łącznie inwestycje TBS			766

Źródło: opracowanie własne

W trakcie analizy możliwości realizacji na nieruchomościach miejskich są kolejne inwestycje TBS. Prowadzone są prace przygotowujące kolejne nieruchomości do wniesienia do TBS w celu realizacji inwestycji mieszkaniowych, w wyniku których może powstać ok. 3 000 mieszkań.

Tabela 4. Nieruchomości planowane do wniesienia (aportu) do spółek w celu realizacji inwestycji mieszkaniowego budownictwa TBS

Lokalizacja (ulica/dzielnica)		Spółka	Szacowana liczba mieszkań
ul. Połczyńska 88	Bemowo	TBS Warszawa Północ	139
ul. Kolska	Wola		35
ul. Rudnickiego	Bielany		320
ul. Jagiellońska 47B	Praga-Północ		240
ul. Milenijna/Pomorska	Białołęka		350
ul. Stalowa 55, 57	Praga-Północ	TBS Warszawa Południe	80
ul. Derkaczy	Wawer		40
ul. Agrestowa	Wawer		40
ul. Naukowa	Włochy		20
ul. Gotarda	Mokotów		140
ul. Stalowa/Szwedzka	Praga-Północ		128
Łącznie inwestycje TBS prace przygotowawcze			1532
Lokalizacja (ulica/ dzielnica)		Szacowana liczba mieszkań	
ul. Lazurowa	Bemowo	160	
ul. Pani na Wiśniewie	Białołęka	150	
ul. Korsaka	Praga – Północ	70	
ul. Remiszewska	Targówek	85	
ul. Bolivara	Targówek	200	
ul. Spokojna	Wola	90	
ul. Podbięty	Mokotów	60	
ul. Pohoskiego	Mokotów	100	
ul. Bohaterów Września	Ochota	80	
ul. Lubelska	Praga-Południe	150	
ul. Berka Joselewicza	Praga-Południe	40	
ul. Roztocka / Koprzywiańska	Praga-Południe	40	
ul. Brzeska 16	Praga-Północ	60	
ul. Baltazara/Szulborska	Wola	120	
Łącznie potencjalne nieruchomości dla spółek - do wniesienia aportem do 2025 r.		1405	
Łącznie POTENCJAŁ POD INWESTYCJE SPÓŁEK		2937	

Źródło: opracowanie własne

Realizacja tych zamierzeń będzie wiązała się z koniecznością zabezpieczenia środków na wkład miasta w daną inwestycję. Konieczne będzie również zaplanowanie środków na wniesienie nieruchomości do spółek związanych z odprowadzeniem podatku VAT w przypadku nieruchomości niezabudowanych. Zgodnie z rekomendacją zespołu ds. budownictwa społecznego będą prowadzone prace związane z wniesieniem kolejnych nieruchomości do spółek TBS (aporty).

Według stanu na koniec 2020 r. zasób miejskich spółek TBS na terenie m.st. Warszawy liczył ogółem 3 103 lokali mieszkalnych na wynajem, w tym: TBS Warszawa Południe Sp. z o.o. – 1 568 mieszkań, TBS Warszawa Północ Sp. z o.o. – 1 535 mieszkań. Potencjał

ww. nieruchomości miejskich zatem stwarza możliwość zwiększenia zasobu miejskich TBS-ów do około 6900 lokali.

9.5 Wysokość kosztów w kolejnych latach

Z uwagi na to, że utrzymanie i eksploatacja zasobu lokalowego należy do zadań dzielnicy, to każda dzielnica w swoim budżecie powinna posiadać zabezpieczone środki finansowe na pokrycie kosztów gospodarowania zasobami lokalowymi na swoim terenie.

Prognoza wydatków na lata 2021-2025 przewiduje utrzymanie budynków i lokali w należytym stanie technicznym i uwzględnia realizację prac modernizacyjnych np. poprzez doposażenia w system grzewczy czy windy.

Prognozę wydatków na utrzymanie i zarządzanie gospodarki mieszkaniowej m.st. Warszawy wraz z nakładami na mieszkaniowe budownictwo na lata 2021-2025 przedstawia tabela 5.

Tabela 5. Prognoza wydatków na utrzymanie i zarządzanie gospodarki mieszkaniowej m.st. Warszawy z nakładami na mieszkaniowe budownictwo na lata 2021 - 2025

Wysokość wydatków (w tys. zł)	prognoza (w tys. zł)					Razem 2021-2025
	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	
1. Koszty usług dostarczanych do lokali (media)	292 606	293 484	292 017	292 309	293 770	1 464 186
2. Koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz remonty i modernizacje	681 223	643 196	686 381	675 400	693 568	3 379 768
3. Wydatki na wypłaty dodatków mieszkaniowych na rzecz lokali komunalnych	14 000	14 800	15 100	15 600	15 800	75 300
4. Nakłady na mieszkaniowe budownictwo	11 579	21 292	36 528	66 986	17 109	153 493
Ogółem wydatki	999 408	972 772	1 030 026	1 050 294	1 020 247	5 072 747

Źródło: opracowanie własne BPL.

Struktura powyższych wydatków (w %) przedstawia się następująco:

Tabela 6. Struktura wydatków na utrzymanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy w latach 2021 – 2025

Struktura wydatków	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	Razem 2021-2025
1. Koszty usług dostarczanych do lokali (media)	29,3%	30,2%	28,4%	27,8%	28,8%	28,9%
2. Koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz remonty i modernizacje	68,2%	66,1%	66,6%	64,3%	68,0%	66,6%
3. Wydatki na wypłaty dodatków mieszkaniowych na rzecz lokali komunalnych	1,4%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
4. Nakłady na mieszkaniowe budownictwo	1,2%	2,2%	3,5%	6,4%	1,7%	3,0%
Ogółem wydatki	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Źródło: opracowanie własne BPL.

Wydatki ogółem na utrzymanie zasobu na lata 2021-2025 zaprognozowano w wysokości 5,1 mld zł. Należy zwrócić uwagę, że prawie 30% tej kwoty stanowią wydatki niezależne od właściciela, związane z dostarczaniem usług do lokali (tzw. media).

Z ww. wydatków, kwota prognozowanych nakładów na mieszkaniowe budownictwo, została wykazana w wysokości zabezpieczonej obecnie w WPF.

Poniższa tabela przedstawia strukturę prognozowanych wydatków z wyłączeniem kosztów usług dostarczanych mediów do lokali, wypłaconych dodatków mieszkaniowych oraz nakładów na budownictwo. Jest to podział pozycji nr 2 z tabeli powyżej na elementy składowe wynikające z ustawy. Zawarte w niej wartości stanowią odpowiednik kosztów związanych z utrzymaniem i zarządzaniem zasobu.

Prognoza wydatków na utrzymanie i zarządzanie gospodarki mieszkaniowej m.st. Warszawy w latach 2021 - 2025 (bez budownictwa i bez mediów) przedstawia tabela 17.

Tabela 7. Prognoza wydatków na utrzymanie i zarządzanie gospodarki mieszkaniowej m.st. Warszawy w latach 2021 - 2025 (bez budownictwa i bez mediów)

Wysokość wydatków (w zł)	prognoza (w tys. zł)					Razem 2021-2025
	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	
1. Koszty bieżącej eksploatacji budynków	288 392	289 256	289 546	290 993	291 285	1 449 472
na m ² /m-c*	5,33	5,36	5,37	5,39	5,39	5,38
2. Koszty utrzymania i zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których m.st. Warszawa posiada udziały (w tym zaliczka na remonty)	170 670	171 524	171 695	171 867	173 585	859 341
na m ² /m-c*	3,16	3,18	3,18	3,19	3,21	3,18
3. Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	222 161	182 416	225 140	212 540	228 698	1 070 955
na m ² /m-c*	4,11	3,38	4,17	3,94	4,23	3,97
w tym koszty inwestycyjne	53 411	58 760	60 035	60 947	59 775	292 928
Ogółem wydatki	681 223	643 196	686 381	675 400	693 568	3 379 768
na m ² /m-c*	12,60	11,92	12,72	12,52	12,84	12,51

Źródło: opracowanie własne BPL.

*Do wyliczenia wskaźnika „ogółem wydatki” na m²/m-c zastosowano średnioroczną powierzchnię zasobu Miasta.

Prognoza przewiduje, że z kwoty 3,4 mld zł (wydatki ogółem w latach 2021-2025), 47% będą stanowiły wydatki na remonty i modernizacje (1,1 mld zł) oraz zaliczki remontowe wnoszone do wspólnot mieszkaniowych (w kwocie 0,5 mld zł, która zawiera się w pozycji 2 Tabeli).

Prognoza wydatków na lata 2021-2025 zakłada zwiększenie nakładów na remonty bieżące i modernizacje o 17% w stosunku do lat 2016-2020. Przedłużająca się epidemia może wpłynąć jednak na zmianę struktury przyjętej prognozy wydatków.

Poza ww. kosztami dot. zasobu mieszkaniowego gminy, zakłada się dodatkowo wsparcie finansowe (w latach w 2021-2025) w wysokości ok. 41 mln zł, na rozwój budownictwa przez miejskie spółki TBS, co stanowi ¼ planowanych nakładów na budownictwo komunalne w tym okresie.

Poniższa tabela prezentuje prognozowane nakłady na realizację celów Programu.

Tabela 8. Prognozowane nakłady na realizację celów Programu

Cel główny Programu	Cel szczegółowy	Koszty w poszczególnych latach Programu (zł)					Łącznie koszty
		2021	2022	2023	2024	2025	
Mamy dostęp do szerokiej oferty mieszkań	Cel szczegółowy 1: Zachowanie budynków Miasta we właściwym stanie technicznym	32 046 551	28 745 151	26 193 551	28 685 351	27 432 851	143 103 455
	Cel szczegółowy 2: Poprawa warunków mieszkaniowych	43 979 166	20 793 037	9 014 645	7 793 732	6 677 014	88 257 594
	Cel szczegółowy 3: Zwiększenie liczby mieszkań dostępnych na wynajem	211 716 996	134 626 935	303 893 670	171 769 975	133 310 133	955 317 709
	Cel szczegółowy 4: Poprawa wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	140 000	1 130 000	1 142 000	1 130 000	1 130 000	4 672 000

Kwoty kosztów w poszczególnych celach zawierają się w prognozie wydatków prezentowanej w tabeli nr 5. Wyjątek stanowią nakłady ujęte w celu szczegółowym 3. Część z tych nakładów, dotyczących inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez spółki TBS, finansowane będzie ze środków pochodzących z preferencyjnych kredytów z BGK oraz środków własnych spółek (w tym wniesionych przez Miasto), bądź z partycypacji osób fizycznych.

10. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 1. 1. Czynsze za lokale mieszkalne wynajmowane przez m.st. Warszawa są naliczane na podstawie stawki bazowej określonej przez Prezydenta m.st. Warszawy z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową tych lokali, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.

2. Stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu podwyższa się raz w roku co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, nie więcej jednak niż o 10% dotychczasowej stawki bazowej.

3. Naliczony czynsz nie może być wyższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa w art. 9 ust. 8 Ustawy.

4. W przypadku wynajmu lokali mieszkalnych na rzecz organizacji pozarządowej na czas oznaczony nie dłuższy niż trzy lata, można nie stosować czynników wskazanych w § 3 ust. 2.

§ 2. 1. Ze względu na położenie budynku, w którym znajduje się lokal, wprowadza się podział na strefy: centralną, miejską i peryferyjną.

2. Granice stref, o których mowa w ust. 1 określają Rady Dzielnic m.st. Warszawy w terminie do 2 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, mając na uwadze w szczególności:

- 1) dostęp do środków komunikacji,
- 2) dostęp do placówek oświatowych, kulturalnych, medycznych i usługowo-handlowych.

3. W przypadku nie podjęcia przez Radę Dzielnicy m.st. Warszawy uchwały, o której mowa w ust. 2, granice stref wskazanych w ust. 1 określi Zarząd danej Dzielnicy m.st. Warszawy.

4. Do czasu określenia granic stref, o których mowa w ust. 1, obowiązują strefy dotychczasowe, jednak nie dłużej niż do 4 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Czynniki podwyższające – budynek, w którym znajduje się lokal:

- 1) położony jest w strefie centralnej – wzrost o 10%;
- 2) podlega ochronie fizycznej – wzrost o 10%;
- 3) wolnostojący, w którym wydzielono do 4 lokali – wzrost o 15%.

2. Po naliczeniu czynszu na podstawie ust. 1 stosuje się czynniki obniżające:

- 1) budynek, w którym znajduje się lokal położony jest w strefie peryferyjnej – obniżka o 10%;
- 2) brak instalacji zimnej wody w lokalu - obniżka o 15%,
- 3) brak kanalizacji w lokalu - obniżka o 15%,
- 4) brak WC w lokalu - obniżka o 15%,
- 5) brak łazienki w lokalu - obniżka o 10%,
- 6) brak łazienki i WC w lokalu - obniżka o 25%,
- 7) brak instalacji centralnego ogrzewania z sieci ciepłowniczej lub sieci gazowej w lokalu, przy równoczesnym braku zastosowania odnawialnych źródeł energii do ogrzewania lokalu - obniżka o 30%,
- 8) brak instalacji centralnej ciepłej wody z sieci ciepłowniczej lub sieci gazowej w lokalu, przy równoczesnym braku zastosowania odnawialnych źródeł energii do podgrzewania wody - obniżka o 10%,
- 9) brak pomieszczenia kuchennego albo wnęki kuchennej w lokalu - obniżka o 10%,

- 10) pomieszczenie kuchenne albo wnęka kuchenna pozbawiona bezpośredniego oświetlenia naturalnego - obniżka o 2%,
 - 11) brak instalacji gazowej przy jednoczesnym braku odpowiednio wzmocnionej instalacji elektrycznej - obniżka o 5%,
 - 12) lokal wspólny tj. taki lokal mieszkalny, w którym poszczególne izby najmowane są przez dwóch lub więcej najemców - obniżka o 10%, przy czym za wspólne korzystanie z pomieszczeń: kuchnia, łazienka, WC - dodatkowa obniżka o 7% za każde z nich,
 - 13) brak odpowiednich urządzeń technicznych, umożliwiających dostęp do lokalu osobom niepełnosprawnym poruszającym się na wózku i zamieszkującym w tym lokalu - obniżka o 20%,
 - 14) lokal, z którego korzystanie przez osobę niepełnosprawną poruszającą się na wózku i zamieszkującą w tym lokalu jest utrudnione, jeżeli najemca złoży wniosek i zostanie zakwalifikowany do zamiany lokalu - obniżka o 20%,
 - 15) lokal usytuowany powyżej 4 kondygnacji nadziemnej w budynku bez windy - obniżka o 10%,
 - 16) lokal położony w suterenie budynku - obniżka o 15%,
 - 17) lokal znajdujący się w budynku wymagającym napraw głównych co najmniej dwóch elementów konstrukcyjnych (fundamenty, ściany konstrukcyjne, stropy, konstrukcja schodów i dach) - obniżka o 20%,
 - 18) lokal powinien być opróżniony w związku z decyzją organu nadzoru budowlanego - do czasu tego opróżnienia - obniżka o 50%.
3. Suma czynników obniżających nie może być większa niż 60%.
4. Czynników obniżających i podwyższających określonych w ust. 1 i 2 nie stosuje się do stawki czynszu za najem socjalny lokalu.

§ 4. 1. Obniżki czynszu, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, udziela Prezydent m.st. Warszawy na wniosek najemcy, jeżeli średnia miesięczna wysokość dochodu w gospodarstwie domowym najemcy nie przekracza kwoty wynikającej z uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy.

2. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku. W przypadku, gdy niski dochód gospodarstwa domowego utrzymuje się na poziomie, o którym mowa w ust. 1, na wniosek najemcy, udziela się obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

3. Wysokość obniżki naliczonego czynszu (wyrażoną w pełnych procentach), oblicza się według następującego wzoru: $O = \left(1 - \frac{2 \cdot D}{3 \cdot K}\right) * 100\%$, gdzie poszczególne symbole oznaczają:

O – wysokość procentowa obniżki,

D – średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy (łącznie),

K – maksymalna wysokość dochodu uzasadniająca udzielenie obniżki zawarta w uchwale Rady Miasta Stołecznego Warszawy podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy.

4. Wysokość obniżki, o której mowa w ust. 2 nie może być większa niż 80% naliczonego czynszu, a w przypadku gdy najemca korzysta z dodatku mieszkaniowego, to obniżka ta nie może być większa niż obniżka liczona według następującego wzoru:

$[80\% \cdot (C + Op)] - (Dd - R)$, gdzie poszczególne symbole oznaczają:

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

C - naliczony czynsz,

Op - opłaty niezależne od właściciela (zgodnie z zawiadomieniem),

Dd - wysokość dodatku mieszkaniowego,

R - ryczałt na zakup opału stanowiący część dodatku mieszkaniowego (jeżeli lokal nie jest wyposażony w instalację doprowadzającą energię cieplną do celów ogrzewania, w instalację ciepłej wody lub gazu przewodowego z zewnętrznego źródła znajdującego się poza lokalem mieszkalnym).

5. Czynsz naliczony po uwzględnieniu wszystkich obniżek według obowiązujących stawek oraz obniżki w stosunku do najemców o niskich dochodach nie może być niższy niż gdyby był liczony w przypadku najmu socjalnego lokalu.

6. Za gospodarstwo domowe oraz za dochód uważa się gospodarstwo domowe i dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

7. Przy udzielaniu obniżki uwzględnia się kwotę przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie mazowieckim, o której mowa w art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, obowiązującą w dniu złożenia wniosku.

8. Obniżki czynszu udziela się po przedstawieniu deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W zakresie wzoru składanej deklaracji stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

9. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji można żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków gospodarstwa domowego.

10. Zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji o wysokości dochodów, a także wysokości czynszu lub opłat niezależnych, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki, nie mają wpływu na wysokość kwoty przyznanej najemcy obniżki czynszu. Złożenie nowego wniosku w trakcie obowiązywania obniżki, powoduje skrócenie okresu na jaki została przyznana obniżka.

§ 5. Obniżki czynszu, o której mowa w § 4 ust. 1 nie udziela się:

- 1) najemcy, który nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą;
- 2) najemcy, który nie dostarczył na żądanie zaświadczenia, o którym mowa § 4 ust. 9;
- 3) w przypadku najmu socjalnego lokalu/lokalu socjalnego;
- 5) najemcy, który zajmuje lokal o powierzchni większej niż uprawniająca do otrzymania dodatku mieszkaniowego i nie wyraził zgody na zamianę lokalu z inicjatywy wynajmującego na lokal spełniający warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania lub po wyrażeniu tej zgody nie przyjął drugiej propozycji wskazanego przez wynajmującego lokalu;
- 6) najemcy, który zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny za okres co najmniej 3 miesięcy, chyba że zostanie z nim zawarta umowa określająca spłatę zaległości;
- 7) najemcy lokalu będącego pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
- 8) jeżeli kwota obniżki byłaby niższa niż 0,2 % kwoty przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie mazowieckim w dniu przyznania tej obniżki.

§ 6. 1. Odstępuje się od obniżenia czynszu, jeżeli:

- 1) w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego zostanie ustalone, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym najemcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe, a także w przypadkach odmowy przez wnioskodawcę przeprowadzenia wywiadu środowiskowego lub odmowy złożenia oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy,
- 2) najemca utracił tytuł do zajmowanego lokalu,
- 3) najemca nie wywiązuje się z warunków umowy określającej spłatę zaległości.

2. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić właścicielowi 200 % kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

§ 7. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 oraz art. 18 ust. 3 i 3a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, miesięczne odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się w wysokości uwzględniającej czynniki obniżające lub podwyższające wskazane w § 3.

2. Odszkodowanie ustala się w wysokości czynszu naliczonego dla danego lokalu według stawki obowiązującej w lokalu będącym przedmiotem najmu socjalnego osobom, które oczekują na rozpatrzenie wniosku o najem lokalu złożony w związku z upływem dotychczasowej umowy najmu lokalu socjalnego albo najmu socjalnego lokalu.

3. Odszkodowanie ustala się w wysokości nieuwzględniającej czynników obniżających wskazanych w § 3 ust. 2, w przypadku:

- a) samowolnego zajęcia lokalu będącego pustostanem,
- b) utraty tytułu prawnego do lokalu z powodu:
 - zaległości, jeżeli nie zawarto umowy określającej spłatę zaległości lub umowa nie jest realizowana,
 - używania lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - zaniedbywania obowiązków najemcy i dopuszczania do powstania szkód,
 - niszczenia urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
 - wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - wynajęcia, podnajęcia albo oddania do bezpłatnego używania lokalu lub jego części bez wymaganej pisemnej zgody właściciela,
 - niezamieszkiwania najemcy w wynajmowanym lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy,
 - legitymowania się tytułem prawnym do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, który spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego i mógł być używany przez najemcę, któremu wypowiedziano tytuł prawny,
 - innych ważnych przyczyn, jeżeli sąd nakazał opróżnienie lokal.

11. System monitoringu i ewaluacji

Program zawiera system monitoringu i ewaluacji. Monitorowanie oraz badanie ewaluacyjne mają za zadanie usprawnić bieżącą realizację Programu i pomóc w ocenie jego efektów Programu (skuteczności).

11.1 Monitorowanie

Monitorowanie polega na systemowym badaniu (obserwacje i pomiary danych), analizie i ocenie stanu wdrażania Programu. Monitorowany będzie postęp rzeczowy czyli stopień osiągnięcia celów szczegółowych Programu, stopnia realizacji działań oraz uwarunkowania realizacji Programu (monitoring ryzyk). Monitoring prowadzony będzie za pomocą wskaźników pozwalających na mierzenie efektów jego realizacji:

- cele szczegółowe – mierzone będzie za pomocą wskaźników (mierników) formułowanych jako wskaźniki (mierniki) rezultatu lub oddziaływania;
- działania – mierzone będzie za pomocą wskaźników (mierników) formułowanych jako wskaźniki (mierniki) produktu (fakultatywnie rezultatu),

Każdy wskaźnik (miernik) opisany został zgodnie ze wzorem (Karta wskaźnika (miernika) stanowiącym załącznik nr 7 do Programu.

System monitorowania Programu składa się z następujących elementów:

- 1) gromadzenie informacji - zbierane będą informacje o realizacji wskaźników i inne informacje dot. realizacji Programu;
- 2) przechowywanie informacji - zebrane informacje będą przechowywane na poziomie Dzielnicy (w szczegółowym zakresie) oraz na poziomie Miasta (zbiorcze informacje);
- 3) przetwarzanie informacji - informacje będą zbierane cyklicznie, a następnie przetwarzane w celu monitorowania;
- 4) analizowanie informacji - zebrane informacje będą analizowane w kontekście postępów Programu, a także zmiany uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych.

Podstawowym produktem systemu monitorowania będzie przygotowywany przez Biuro Polityki Lokalowej - raz w roku - raport z monitoringu. W dokumencie znajdzie się podsumowanie z każdego roku wdrażania Programu. Monitorowanie będzie prowadzone przez pracowników Urzędu.

Monitoring będzie prowadzony zgodnie z Zarządzeniem nr 1277/2019 z dnia 1 sierpnia 2019 r. w sprawie wprowadzenia systemu zarządzania strategią rozwoju miasta

11.2 Ewaluacja

Ewaluacja natomiast to badanie społeczno-ekonomiczne realizowane w celu oceny jakości i efektów prowadzonych działań w Programie. Program poddany zostanie ewaluacji bieżącej (on-going), która jest badaniem skupiającym się na doraźnych problemach i barierach we wdrażaniu Programu. Jest ona dogłębną analizą przyczyn zaistniałych problemów i będzie składała się z szeregu badań problematycznych zagadnień.

Głównym celem ewaluacji on-going jest badanie aktualności Programu i usprawnienie jego wdrażania. Ewaluacja skupia się przede wszystkim na aktualności programu i sprawności

systemu jego wdrażania i zarządzania. Dokonana zostanie ocena aktualności Programu (jego uwarunkowań i celów) i ocena systemu realizacji Programu. Badanie będzie miało również na celu zidentyfikowanie czynników mających wpływ na sukcesy lub problemy we wdrażaniu Programu, co pozwoli na podjęcie odpowiednich działań naprawczych i korygujących. Ponieważ ewaluacja będzie dokonywana w trakcie realizacji Programu, jej wyniki staną się podstawą do wprowadzenia ewentualnych zmian i usprawnień w Programie. Badanie ewaluacyjne zostanie zlecone niezależnemu podmiotowi zewnętrznemu albo zostanie wykonane przez pracowników Urzędu.

12. System realizacji programu

12.1 Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach jest budżet m.st. Warszawy w zakresie budynków i lokali Miasta.

Z uwagi na to, że nowe budynki nie generują wysokich kosztów bieżącej eksploatacji, środki na ich utrzymanie powinny zostać pokryte w całości z czynszów dla lokali mieszkalnych określanych zgodnie z zasadami polityki czynszowej zawartymi w WPGMZ. Dodatkowo nowe inwestycje nie tylko zabezpieczają potrzeby mieszkaniowe, ale poza mieszkaniem powstają tam również lokale użytkowe, żłobki, przedszkola czy biblioteki ze stawką czynszu wyższą niż dla lokali mieszkalnych.

W przypadku doposażenia lokali w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody następuje zniesienie tzw. obniżki technicznej czynszu za brak tych instalacji. W projekcie jest to aż 40% od stawki bazowej czynszu. Oznacza to, że w okresie programowania dochody z tego tytułu będą nieznacznie rosły w miarę wzrostu liczby doposażonych lokali. Koszty utrzymania nowej instalacji nie są wysokie i będą pokryte w z bieżących wydatków, a uzyskane wyższe czynsze z tego tytułu są źródłem ich pokrycia. W przypadku doposażenia budynków w windy wydatki na ich konserwację będą pokrywane z bieżących wydatków przeznaczonych na bieżącą eksploatację budynków. W związku z faktem, że będą to nowe inwestycje, w tym na udzielonej kilkuletniej gwarancji, ich koszty utrzymania w okresie programowania nie będą wysokie.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej będzie mogło odbywać się również z wykorzystaniem źródeł zewnętrznych, takich jak programy rządowe popierania budownictwa mieszkaniowego i modernizacji:

1. Program wyrównania różnic między regionami (III edycja)
 - a. Podstawa prawna: ustawa z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.
 - b. Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych (PFRON) – uruchomił pomoc finansową na inwestycje dotyczące zapewnienia dostępności w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych zarządzanych przez gminy, товариства budownictwa społecznego, wspólnoty i spółdzielnie mieszkaniowe. Wsparciem ze środków PFRON mogą być objęte planowane lub realizowane inwestycje zapewniające dostępność do lokali zamieszkiwanych przez osoby niepełnosprawne.
2. Fundusz Dostępności
 - a. Podstawa prawna: ustawa z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.
 - b. Realizacja przedsięwzięć zapewniających lub poprawiających dostępność wielorodzinnych budynków mieszkalnych, budynków użyteczności publicznej oraz budynków zamieszkania zbiorowego. Fundusz Dostępności skierowany jest głównie do spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych. Wsparcie ze środków Funduszu, udzielane będzie w formie pożyczki ale z możliwością częściowego jej umorzenia po spełnieniu określonych kryteriów (np. jeśli z inwestycji korzystać będzie duża liczba osób niepełnosprawnych czy seniorów). Dzięki tym środkom

możliwy będzie montaż windy i innych urządzeń, umożliwiając swobodną komunikację w obiektach wielorodzinnych.

3. Fundusz Termomodernizacji i Remontów
 - a. Podstawa prawna: ustawa z 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków.
 - b. Celem Funduszu jest pomoc finansowa dla inwestorów realizujących przedsięwzięcia: termomodernizacyjne (wraz ze wzmocnieniem budynku wielokopłytowego) i remontowe. Formą udzielanej pomocy jest premia termomodernizacyjna, premia remontowa. O dofinansowanie projektu w ramach premii mogą się ubiegać właściciele lub zarządcy budynków mieszkalnych. Premia termomodernizacyjna i remontowa przysługuje inwestorowi z tytułu realizacji przedsięwzięcia i stanowi spłatę kredytu zaciągniętego przez inwestora.
4. Bezzwrotne wsparcie z Funduszu Dopłat
 - a. Podstawa prawna: ustawa z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.
 - b. Celem rządowego programu bezzwrotnego finansowego wsparcia budownictwa jest zwiększenie zasobu lokali mieszkalnych oraz lokali i pomieszczeń z zakresu pomocy społecznej, służących zaspokajaniu potrzeb osób o niskich i przeciętnych dochodach. Przedmiotem finansowania są przedsięwzięcia polegające na m.in.: budowie, zmianie przeznaczenia, modernizacji lub remoncie mieszkań w ramach zasobu mieszkaniowego gminy bądź zasobu TBS.
5. Program miejski dot. ochrony środowiska
 - a. Podstawa prawna: uchwała nr XIX/487/2019 z 26 września 2019 r. w sprawie zasad udzielania dotacji celowej na finansowanie lub dofinansowanie inwestycji na terenie m.st. Warszawy, służących ochronie środowiska i gospodarce wodnej.
 - b. W ramach programu mogą być przyznane środki (w ramach budżetu) oraz dotacje celowe dla osób fizycznych, wspólnot mieszkaniowych oraz osób prawnych i przedsiębiorców na realizację zadań służących ochronie środowiska i gospodarki wodnej m.in. modernizacji kotłowni, wykorzystaniu źródeł energii odnawialnej, likwidację kotłowni lub palenisk na paliwo stałe czy likwidację zbiorników bezodpływowych.
6. Program wsparcia społecznego budownictwa czynszowego (SBC)
 - a. Podstawa prawna: Ustawa o TBS.
 - b. Towarzystwa Budownictwa Społecznego mogą korzystać z preferencyjnego kredytowania inwestycji mieszkaniowego budownictwa społecznego z Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK). Kredytowaniu podlega realizacja inwestycji mieszkaniowych związanych z m.in.: budową, przebudową, rozbudową, nadbudową lokali mieszkalnych na wynajem. Z kredytów preferencyjnych SBC mogą korzystać Towarzystwa Budownictwa Społecznego TBS /Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe SIM, spółdzielnie mieszkaniowe, inne spółki gminne z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki akcyjne, w których gmina lub gminy dysponują odpowiednio 50 proc. głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu.
7. Miejskie dotacje na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

- a. Podstawa prawna: uchwała Nr XVII/428/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie określenia zasad udzielania dotacji na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków lub znajdującym się w gminnej ewidencji zabytków, położonym na obszarze m.st. Warszawy.
- b. Dotacje mogą otrzymać posiadacze zabytków indywidualnie wpisanych do rejestru zabytków lub indywidualnie ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Beneficjentami mogą zostać wspólnoty mieszkaniowe lub właściciele nieruchomości. Dotacje mogą zostać przyznane na prace mające na celu zabezpieczenie zabytku, utrwalenie jego substancji i wyeksponowanie jego wartości. Takie prace to np. prace konserwatorskie, prace restauratorskie oraz roboty budowlane, przeprowadzenie badań konserwatorskich lub architektonicznych.

12.2 Niezbędne zmiany regulacji prawnych.

Następujące akty prawne będą wymagały zmiany/przyjęcia:

- 1) zmiana Uchwały – konieczność zmiany Uchwały wynika m.in. ze zmian jakie wprowadza ustawa z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (DZ. U. z 2021 r. poz. 11)³;
- 2) określenie tzw. stref czynszowych – w związku z przyjęciem, na podstawie przedmiotowego dokumentu, regulacji dot. polityki czynszowej – Rady Dzielnic m.st. Warszawy w terminie do 2 miesięcy od dnia wejścia w życie uchwały wprowadzającej Program będą zobowiązane do określenia granic stref uwzględniających położenie budynku, jeżeli nie zrobią tego w tym terminie obowiązek określenia stref będzie spoczywał na Zarządzie Dzielnicy;
- 3) zarządzenia Prezydenta ws. stawek czynszu – corocznie Prezydent będzie zobowiązany do zmiany stawek czynszu (nie będzie to konieczne, jeżeli inflacja będzie równa lub mniejsza niż 0);
- 4) Uchwały Zarządów Dzielnic - Plany zagospodarowania pustostanów wyłączonych z eksploatacji i małych budynków – w ramach Programu założono, że dzielnice przygotowują plan zagospodarowania budynków wyłączonych z eksploatacji oraz budynków o małej (do 4) liczbie lokali;
- 5) Uchwały Zarządów Dzielnic – Plany sprzedaży lokali – dzielnice co roku będą przygotowywały plany sprzedaży lokali, umożliwiające kontrolę co do planowanej liczby sprzedawanych lokali;
- 6) Uchwały Zarządów Dzielnic Śródmieście, Wola, Mokotów, Praga-Południe, Praga-Północ, Żoliborz, Ochota i Bielany – Plany zagospodarowania lokali tzw. „wspólnych”
- 7) Uchwały Zarządów Dzielnic Praga-Południe, Praga-Północ, Śródmieście, Wola, Żoliborz i Mokotów oraz Ochota – plany zagospodarowania wolnych lokali o pow. min. 80 m²
- 8) Budżet i WPF – zaawansowanie realizacji danych inwestycji wymusi aktualizację budżetu Miasta i WPF;
- 9) Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy ws. przyjęcia zasad związanych z konkursem „Przyjazne podwórko”.

³ Link do publikacji: <https://dziennikustaw.gov.pl/DU/2021/11>

Dodatkowej analizy w trakcie trwania programu będzie wymagała ocena przyjęcia regulacji, które pozwolą na rozwój mieszkań na wynajem w segmencie C i D. Przykładowo z uwagi na przygotowywane regulacje prawne dot. Społecznych Agencji Najmu, ewentualna współpraca Miasta z takimi podmiotami wymagała będzie przyjęcia przez Radę Miasta uchwały, o której mowa w projekcie ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw⁴.

12.3 Odpowiedzialność poszczególnych komórek i jednostek za realizację celów oraz wskazanie podmiotów współodpowiedzialnych lub współpracujących przy realizacji programu

Biurem wiodącym Urzędu m.st. Warszawy, które odpowiada za zarządzanie niniejszym dokumentem jest Biuro Polityki Lokalowej. Jednak realizacja celów, a zwłaszcza działań niniejszego programu nie będzie możliwa bez aktywnego udziału dzielnic m.st. Warszawy. Specyfika niniejszego programu wynika z tego, że realizacja działań związanych z segmentem A i B dotyczy zasobu mieszkaniowego gminy, którym gospodarują dzielnice m.st. Warszawy. Tym samym wszelkie kwestie związane z remontem/przebudową czy modernizacją tego zasobu zależą od działań poszczególnych komórek w dzielnicach i jednostek zarządzających tym zasobem. Budowa nowych mieszkań (działanie, o którym mowa w pkt 6.3.1) w niektórych przypadkach realizowana będzie przez miejskie jednostki (np. Stołeczny Zarząd Rozbudowy Miasta). Ponadto rozwój segmentu C (działanie opisane w pkt 6.3.2) jest zależny od działań podejmowanych przez miejskie spółki TBS i współpracy z Biurem Ładu Korporacyjnego. Z kolei realizacja mieszkań w segmencie D (działanie opisane w pkt 6.3.3) będzie możliwa przy współpracy z partnerem, który wybuduje i będzie wynajmował mieszkania z niższym czynszem niż czynsz rynkowy. W ramach działania, o którym mowa pkt 6.4.13, gdzie założono przeprowadzenie analizy zapotrzebowania na cele społeczne i możliwości dzielnic w tym zakresie, będzie realizowane przy współpracy biura właściwego ds. społecznych (oraz jednostek przez nie wskazanych), dzielnic i biura właściwego ds. gospodarowania zasobem lokalowym m.st. Warszawy.

12.4 Sposób komunikacji

Zarówno Program, jak i postępy w jego realizacji będą komunikowane za pomocą strony internetowej m.st. Warszawy⁵, a także strony właściwej ds. mieszkaniowych. Komunikacja na temat postępów oparta będzie w oparciu o:

1. coroczne raporty w realizacji Programu, sporządzone w terminie do dnia 31 marca każdego roku trwania programu, za lata poprzednie. Raport będzie, po zatwierdzeniu przez Radę programu, Zespół Koordynujący oraz Prezydenta m.st. Warszawy przekazywany Radzie m.st. Warszawy przez Prezydenta oraz przekazywane do biura odpowiedzialnego za koordynację w zakresie polityki rozwoju. Raport będzie podlegał publikacji po

⁴ Link do strony przedstawiającej proces legislacyjny: <https://legislacja.gov.pl/projekt/12334202>

⁵ Link do strony: <http://2030.um.warszawa.pl/program-mieszkania2030/>

uzgodnieniu z biurem odpowiedzialnym za politykę informacyjno-promocyjną w terminie do 15 kwietnia każdego roku trwania programu.

2. raport końcowy, który zostanie przyjęty i opublikowany w sposób przyjęty dla raportów rocznych.

Zarówno raporty roczne, jak i końcowy będą udostępniane środowiskom społecznym w ramach Branżowej Komisji Dialogu Społecznego ds. lokalowych i ochrony praw lokatorów.

13. ZAŁĄCZNIKI:

Załącznik 1. Diagnoza

Załącznik 2. Powiązania z innymi dokumentami

Załącznik 3. Raport z prac nad programem

Załącznik 4. Ocena ryzyka realizacji celów i działań programu

Załącznik 5. Koncepcja rozwoju infrastruktury

Załącznik 6. Warszawski Standard Mieszkaniowy

Załącznik 7. Lista wskaźników do Programu