



# PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa,  
tel. 22 443 10 00, 22 443 10 01, faks 22 443 10 02  
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

ad 653

OU-KRD.0003.463.2015.ANO

Warszawa, dnia 3 sierpnia 2015 r.  
PRZEWODNICZĄCY  
Rady m. st. Warszawy

*MS - spadek i  
zadanie do  
di. 08 dołbr.*

Państwa Malinowska-Grupińska

Krzysztof Bosak

Radny m.st. Warszawy

*Przepraszam*

W odpowiedzi na zapytanie z dnia 09 lipca 2015 r. uprzejmie informuję, że Urzędowi m.st. Warszawy znana jest trudna sytuacja prawna i życiowa części lokatorów zamieszkałych w budynkach prywatnych znajdujących się na gruntach warszawskich, które zgodnie z przepisami dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279), zostały zwrócone właścicielom lub ich następcom prawnym. Należy jednak zaznaczyć, iż obecna sytuacja jest w znacznej mierze efektem działań państwa we wcześniejszych okresach, co w szczególności jest widoczne w niedoborze lokali mieszkalnych, który jest problemem trwałym na pewno od końca II wojny światowej.

Pragnę uprzejmie poinformować, iż najem lokali mieszkalnych na terenie m.st. Warszawy uregulowany jest przepisami prawa miejscowego, określającymi zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy – uchwała Nr LVIII/1751/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 lipca 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy (Dz. Urz. Woj. Mazow. z 2009 r., Nr 132, poz. 3937 ze zm.).

Kompetencje w zakresie oceny wniosków dotyczących indywidualnych spraw mieszkaniowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy oraz zasadami określającymi tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawartymi w wyżej wymienionej uchwale, posiadają Zarządy Dzielnic.

Lokale komunalne, zgodnie z § 4 pkt 1 i 2 uchwały, mogą być wynajmowane osobom, które są bezdomne albo pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, przy czym za trudne warunki mieszkaniowe uznaje się zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 6 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, a także zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a nadto w których gospodarstwie domowym średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza minimum dochodowego<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Przez minimum dochodowe należy rozumieć średni miesięczny dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734, ze zm.), na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu lub datę wystąpienia przez zarząd dzielnicy/burmistrza dzielnicy z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach, nieprzekraczającej 160 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 220 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym, a także w gospodarstwie osoby samotnie wychowującej dziecko (dzieci), obowiązujący w dniu złożenia wniosku lub w dniu wystąpienia przez zarząd dzielnicy/burmistrza dzielnicy z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach. Najniższa emerytura wynosi obecnie 880,45 zł.

URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY  
BIURO RADY M. ST. WARSZAWY

04.08.2015 -6-

Nr OU 463/15

Mając na uwadze, iż ustawa nie chroni lokatora zamieszkałego w budynku prywatnym w sposób wystarczający, w ww. uchwale zawarto szczególne rozwiązania dla lokatorów zamieszkujących w budynkach zwróconych byłym właścicielom. Wskazanym osobom przyznane zostały uprawnienia polegające na:

- **zwolnieniu z konieczności spełniania kryterium metrażowego w stosunku do osób:**
  - będących lokatorami zamieszkującymi w lokalach znajdujących się w budynkach prywatnych, którzy byli zobowiązani do uiszczania czynszu regulowanego i którym wypowiedziano umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 5 ustawy;
  - będących byłymi lokatorami zamieszkującymi w lokalach znajdujących się w budynkach prywatnych, którzy byli zobowiązani do uiszczania czynszu regulowanego i którym wypowiedziano umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy;
  - będących najemcami wrażliwymi<sup>2</sup> lokali znajdujących się w budynkach prywatnych, jeżeli czynsz w tym lokalu jest nie mniejszy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa w art. 9 ust. 8 ustawy;
  - będących najemcami wrażliwymi lokali znajdujących się w nieruchomościach, w stosunku do których ostateczna stała się decyzja stwierdzająca nieważność orzeczenia administracyjnego odmawiającego przyznania byłym właścicielom prawa użytkowania wieczystego do tej nieruchomości, a lokal nie został przekazany w administrowanie dawnemu właścicielowi bądź jego następcy prawnemu i pozostaje w administrowaniu Miasta lub jego jednostek organizacyjnych, w sytuacji gdy najem innego lokalu: - prowadzi do obniżenia wydatków związanych z utrzymaniem lokalu lub - w przypadku najemcy wrażliwego, który pozostaje w wyjątkowo trudnej sytuacji rodzinnej albo zdrowotnej uzasadniony jest potrzebą zmiany lokalizacji, kondygnacji lub wyposażenia technicznego;
- **zwiększeniu (w stosunku do pozostałych osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową Miasta) kryterium dochodowego o 40% albo o 70% dla osób zamieszkujących w budynkach prywatnych, dla których jedynym źródłem dochodu jest emerytura, świadczenie przedemerytalne albo świadczenie z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz samodzielnej egzystencji;**

Ponadto, należy podkreślić, iż zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 9 uchwały, osobom, które są byłymi lokatorami zamieszkującymi w lokalach znajdujących się w budynkach prywatnych, którzy zobowiązani byli do uiszczania czynszu regulowanego i którym wypowiedziano umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt

---

<sup>2</sup> najemca wrażliwy – należy przez to rozumieć osobę legitymującą się tytułem najmu do zajmowanego lokalu, która była zobowiązana do uiszczania czynszu regulowanego albo zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej z jednostką organizacyjną Miasta po dniu 10 lipca 2001 r. i spełnia co najmniej jedną z następujących przesłanek:


- a) pozostaje w wyjątkowo trudnej sytuacji rodzinnej albo zdrowotnej spowodowanej w szczególności niepełnosprawnością lub ciężką, przewlekłą chorobą swoją lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania, lub
- b) wyłącznym źródłem dochodu jej gospodarstwa domowego jest emerytura, świadczenie przedemerytalne albo świadczenie z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz do samodzielnej egzystencji.

2 ustawy, w sytuacji gdy ustalony przez właściciela czynsz pozostawał w rażącej dysproporcji z dochodami gospodarstwa domowego lokatora, przyznano pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego.

Przyjęta przez Miasto polityka spowodowała, że od chwili wprowadzenia szczególnych regulacji dla lokatorów zamieszkujących w budynkach prywatnych (sierpień 2009) zrealizowano łącznie **644** spraw osób zamieszkujących w tzw. „budynkach dekretowych” (do końca czerwca 2015r.). Jednocześnie **211** spraw umieszczonych jest na listach, a kolejnych **99** wniosków oczekuje na umieszczenie na liście. Dodatkowo **30** gospodarstw domowych zostało skierowanych do zawarcia umowy najmu zwolnionych lokali w zasobie TBS, z partycypacją Miasta. W sumie m.st. Warszawa pomogło lub w niedalekiej przyszłości pomoże ponad **984** gospodarstwom domowym z budynków prywatnych.

Jednocześnie lokatorom zamieszkującym w budynkach prywatnych w stosunku do których została orzeczona eksmisja, w latach 2009-2014 m.st. Warszawa dostarczyło **1162** lokale socjalne.

Oznacza to, że łącznie w latach 2009 – 2015 (30.06.2015) m.st. Warszawa udzieliło pomocy mieszkaniowej blisko **2146** gospodarstwom domowym, oznacza to, że średnio rocznie udzielamy pomocy **358** gospodarstwom zamieszkującym w budynkach prywatnych.



z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

Michał Olszewski  
Zastępca Prezydenta  
Miasta Stołecznego Warszawy

Do wiadomości:

Pani Ewa Malinowska-Grupińska – Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy