

UCHWAŁA NR LVIII/1751/2009
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z dnia 9 lipca 2009 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 3 i art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.¹⁾) - uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) artykule bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć artykuł ustawy wymienionej w pkt 1;
- 3) Mieście - należy przez to rozumieć miasto stołeczne Warszawę;
- 4) dzielnicy – należy przez to rozumieć dzielnicę miasta stołecznego Warszawy;
- 5) zarządzie dzielnicy, radzie dzielnicy – należy przez to rozumieć odpowiednio zarząd dzielnicy miasta stołecznego Warszawy lub radę dzielnicy miasta stołecznego Warszawy;
- 6) miejscowości pobliskiej – należy przez to rozumieć miejscowość, której granice administracyjne znajdują się, w linii prostej, w odległości nie większej niż trzydzieści kilometrów od granic administracyjnych miasta stołecznego Warszawy;
- 7) mieszkaniowym zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób miasta stołecznego Warszawy;
- 8) lokalu znajdującym się w budynku prywatnym – należy przez to rozumieć lokal niewchodzący w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, a w szczególności objęty działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279);
- 9) lokalu – należy przez to rozumieć lokal określony w ustawie, o której mowa w pkt 1;
- 10) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal określony w ustawie, o której mowa w pkt 1;
- 11) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal określony w ustawie, o której mowa w pkt 1;
- 12) lokalu w systemie hotelowym – należy przez to rozumieć lokal składający się z izby lub z izb z bezpośrednim wejściem z klatki schodowej lub korytarza stanowiącego ciąg komunikacyjny, gdzie przynajmniej jedno z pomieszczeń pomocniczych znajduje się poza lokalem;
- 13) szkole – należy przez to rozumieć szkołę, o której mowa w art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 26 stycznia 1982r. Karta Nauczyciela (Dz. U. z 2006r. Nr 97, poz. 674, z późn. zm.²⁾);
- 14) lokalach oświatowych – należy przez to rozumieć lokale w budynkach szkolnych oraz lokale w budynkach użytkowanych przez szkoły, o których mowa w art. 58 ustawy wymienionej w pkt 13;

¹) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833 oraz z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218.

²) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2006 r. Nr 170, poz. 1218 i Nr 220, poz. 1600, z 2007 r. Nr 17, poz. 95, Nr 80, poz. 542, Nr 102, poz. 689, Nr 158, poz. 1103, Nr 176, poz. 1238, Nr 191, poz. 1369 i Nr 247, poz. 1821, z 2008 r. Nr 145, poz. 917 i Nr 227, poz. 1505 oraz z 2009 r. Nr 1, poz. 1, Nr 56, poz. 458 i Nr 67, poz. 572.

- 15) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w ustawie, o której mowa w pkt 1;
- 16) powierzchni mieszkalnej lokalu – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię wszystkich pokoi, przy czym w przypadku lokali, w których nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego lub wnęki kuchennej, wskazaną powyżej łączną powierzchnię wszystkich pokoi pomniejsza się o 4 m²;
- 17) pomieszczeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć pomieszczenia znajdujące się w obrębie lokalu lub poza nim, służące do celów komunikacji wewnętrznej, higieniczno - sanitarnych, przygotowywania posiłków, a także do przechowywania ubrań, przedmiotów oraz żywności;
- 18) właścicielu – należy przez to rozumieć właściciela w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1;
- 19) lokatorze – należy przez to rozumieć lokatora w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1;
- 20) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą do miasta stołecznego Warszawy z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 21) osobie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć osobę, która wykaze, że Warszawa jest miejscem jej stałego pobytu;
- 22) rodzinie wielodzietnej – należy przez to rozumieć rodzinę składającą się z rodziców (jednego rodzica) lub opiekuna prawnego, mających na utrzymaniu co najmniej czworo dzieci w wieku do 18 roku życia lub 25 roku życia w przypadku, gdy dziecko uczy się lub studiuje albo w przypadku posiadania przez dziecko orzeczenia o znacznym stopniu niepełnosprawności – bezterminowo;
- 23) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć wnioskodawcę oraz osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu;
- 24) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001r. Nr 71, poz. 734, z późn. zm.³⁾), przy czym w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą, których dochód z tej działalności wynosi zero lub wykazywana jest strata albo działalność prowadzona jest w formie karty podatkowej, za dochód przyjmuje się zadeklarowaną kwotę przychodu, stanowiącą podstawę wymiaru składek na ubezpieczenia społeczne;
- 25) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochody wnioskodawcy i osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane w szczególności przez: pracodawcę, ośrodek pomocy społecznej, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, wojewódzki urząd pracy, urząd skarbowy;
- 26) minimum dochodowym – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód, o którym mowa w pkt 24, 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, nieprzekraczający 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;
- 27) niedostatku – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód, o którym mowa w pkt 24, na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, lub datę wystąpienia przez zarząd

³) Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 216, poz. 1826, z 2003 r. Nr 203, poz. 1966, z 2004 r. Nr 240, poz. 2406, z 2006 r. Nr 64, poz. 447, Nr 84, poz. 587 i Nr 208, poz. 1535 oraz z 2007 r. Nr 35, poz. 219.

- dzielnicy/burmistrza dzielnicy z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach, nieprzekraczający 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 130 % 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;
- 28) całodobowych placówkach opiekuńczo-wychowawczych – należy przez to rozumieć jednostki organizacyjne miasta stołecznego Warszawy określone w art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2008r. Nr 115, poz. 728, z późn. zm.⁴⁾);
 - 29) zawodowych rodzinach zastępczych – należy przez to rozumieć rodziny zastępcze, o których mowa w przepisach ustawy wymienionej w pkt 28;
 - 30) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę określoną w przepisach ustawy wymienionej w pkt 28;
 - 31) dysponencie - należy przez to rozumieć ministra właściwego do spraw wewnętrznych lub podległe mu organy, jednostki organizacyjne Służby Więziennej, Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego lub Szefa Agencji Wywiadu, dysponującego, na podstawie odrębnych przepisów, lokalami należącymi do mieszkaniowego zasobu, o którym mowa w pkt 7.

§ 2. Organy Miasta oraz organy dzielnic, realizując postanowienia niniejszej uchwały, winny dążyć do racjonalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta, w szczególności poprzez wynajmowanie lokali, w tym lokali socjalnych i lokali zamiennych.

§ 3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mogą być wynajmowane:

- 1) na zasadach określonych ustawą i niniejszą uchwałą;
- 2) jako lokale socjalne, na zasadach określonych w art. 23 ustawy i w niniejszej uchwale;
- 3) na zasadach określonych ustawą z dnia 26 stycznia 1982r. Karta Nauczyciela i niniejszą uchwałą.

Rozdział 2

Wynajmowanie lokali na czas nieoznaczony osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych

§ 4. Lokale z mieszkaniowego zasobu mogą być wynajmowane osobom:

- 1) które są bezdomne albo pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, przy czym za trudne warunki mieszkaniowe uznaje się zamieszkiwanie za zgodą właściciela w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 6 m² powierzchni mieszkalnej, a także zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a nadto
- 2) w których gospodarstwie domowym średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza minimum dochodowego.

§ 5. 1. Postanowień § 4 nie stosuje się do osób:

- 1) którym Miasto na mocy ustawy zobowiązane jest zapewnić lokale zamienne;
- 2) zamieszkujących za zgodą właściciela w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie;
- 3) zamieszkujących za zgodą właściciela w lokalach usytuowanych w budynkach użyteczności publicznej, które są własnością Miasta i które mają być przeznaczone na cele użyteczności

⁴) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2008 r. Nr 171, poz. 1056, Nr 216, poz. 1367, Nr 220, poz. 1431 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 6, poz. 33 i Nr 69, poz. 590.

publicznej, pod warunkiem, iż wynajęcie innego lokalu doprowadzi do opróżnienia dotychczas zajmowanego lokalu;

- 4) będących repatriantami, którym Miasto zobowiązało się zapewnić lokal;
- 5) mających status uchodźcy lub przyznaną ochronę uzupełniającą, dla których z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpi Warszawskie Centrum Pomocy Rodzinie, z zastrzeżeniem jednak, że na realizację tych wniosków przeznaczają się nie więcej niż 5 lokali rocznie;
- 6) które w budynkach lub częściach budynków będących własnością Miasta, w oparciu o zgodę właściciela i na podstawie wymaganych pozwoleń budowlanych dokonały adaptacji, rozbudowy czy nadbudowy pomieszczeń lub powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne, a także na pracownię służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
- 7) którym wypowiedziano umowę najmu w trybie i na zasadach określonych w art. 21 ust. 4 ustawy, o ile podstawa wypowiedzenia wynikała z ustaleń wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem;
- 8) będących wychowankami domów dziecka, którzy zostali laureatami konkursu „Mój Dom”;
- 9) z którymi umowy najmu zawierane są w trybie § 40;
- 10) nieposiadających tytułu prawnego do lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu, w związku ze stwierdzeniem nieważności lub uchycieniem decyzji o przydziale lokalu wydanej pod rządami ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe (Dz. U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165, z 1989 r. Nr 10, poz. 57, Nr 20, poz. 108, Nr 34, poz. 178 i Nr 35, poz. 192, z 1990 r. Nr 4, poz. 19, Nr 32, poz. 190 i Nr 34, poz. 198, z 1991 r. Nr 115, poz. 496 oraz z 1994 r. Nr 85, poz. 388) - w sytuacji, gdy przyczyną stwierdzenia nieważności lub uchycenia decyzji był błąd organu wydającego decyzję o przydziale.

2. Postanowień § 4 pkt 1 nie stosuje się do osób:

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) pozostających w związku z warunkami mieszkaniowymi w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej obejmującej:
 - a) niepełnosprawność wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania,
 - b) ciężką, przewlekłą chorobę wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania,
 - c) istniejącą udokumentowaną przemoc lub inną patologię w rodzinie, pod warunkiem, że wnioskodawca zamieszkuje w lokalu za zgodą właściciela.

3. Minimum dochodowe wskazane w § 4 pkt 2 zwiększa się o 30 % w stosunku do:

- 1) osób niepełnosprawnych wymagających stałej opieki i prowadzących jednoosobowe gospodarstwo domowe;
- 2) osób, dla których wyłącznym źródłem dochodu w gospodarstwie domowym jest emerytura, świadczenie przedemerytalne albo świadczenie z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz do samodzielnej egzystencji, z zastrzeżeniem ust. 4;
- 3) osób wymienionych w § 7 pkt 5;
- 4) rodzin wielodzietnych;
- 5) osób, o których mowa w § 16 pkt 1.

4. Minimum dochodowe wskazane w § 4 pkt 2 w stosunku do osób wymienionych w ust. 2 pkt 1 i 2 zwiększa się o 30 %, a w przypadku gospodarstw domowych, dla których jedynym źródłem dochodu jest emerytura, świadczenie przedemerytalne albo świadczenie z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz do samodzielnej egzystencji – o 60 %.

§ 6. 1. Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu, jeżeli:

- 1) wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać, a także gdy posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 2) w okresie ostatnich pięciu lat przed dniem złożenia wniosku wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania dokonali zamiany lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części na lokal kwalifikujący ich do ubiegania się o poprawę warunków zamieszkiwania w ramach mieszkaniowego zasobu, a także, gdy osoby te rozporządziły pod jakimkolwiek tytułem posiadanym prawem do lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części;
- 3) z analizy wniosku oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej ustalonej między innymi w miejscu zamieszkania wnioskodawcy wynika, że występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o najem lokalu.

2. Postanowień ust. 1 nie stosuje się do osób, które w budynkach lub częściach budynków należących do Miasta, za zgodą właściciela i na podstawie wymaganych pozwoleń budowlanych, dokonały adaptacji, rozbudowy czy nadbudowy pomieszczeń lub powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne, a także na pracownie służące twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

3. Postanowień ust. 1 pkt 2 nie stosuje się do osób, które dokonały, w trybie postanowień uchwały Rady m.st. Warszawy właściwej w sprawach sprzedaży lokali mieszkalnych, nieodpłatnego przeniesienia własności lokalu na rzecz Miasta w zamian za zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu, pod warunkiem, że osoby te spełniają kryteria określone w § 4, z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 pkt 3 lit. a i b oraz § 5 ust. 3 pkt 1 i 4.

Rozdział 3 **Pierwszeństwo najmu**

§ 7. 1. W przypadkach określonych w § 4 i § 5, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu przysługuje osobom, które:

- 1) zamieszkują za zgodą właściciela w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego;
- 2) zamieszkują za zgodą właściciela w budynkach lub ich częściach przeznaczonych do rozbioru ze względu na planowane inwestycje miejskie;
- 3) zamieszkują w budynkach stanowiących własność Miasta w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego;
- 4) są bezdomne i zostały objęte prowadzonym we współpracy z ośrodkiem pomocy społecznej programem wychodzenia z bezdomności w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej, o której mowa w § 1 pkt 28;
- 5) w związku z uzyskaniem pełnoletności opuściły całodobową placówkę opiekuńczo - wychowawczą lub zawodową rodzinę zastępczą, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletności;
- 6) są repatriantami, którym Miasto zobowiązało się zapewnić lokal;
- 7) mają status uchodźcy lub przyznaną ochronę uzupełniającą, dla których z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpi Warszawskie Centrum Pomocy Rodzinie;
- 8) pozostają, w związku z warunkami mieszkaniowymi, w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej ze względu na :

- a) niepełnosprawność wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania,
 - b) ciężką, przewlekłą chorobą wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania,
 - c) istniejącą udokumentowaną przemoc lub inną patologię w rodzinie, pod warunkiem, że wnioskodawca zamieszkuje w lokalu za zgodą właściciela;
- 9) 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 2 ustawy, w sytuacji gdy ustalony przez właściciela czynsz pozostawał w rażącej dysproporcji z dochodami gospodarstwa domowego lokatora;
- 10) tworzą rodziny wielodzietne.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu innego lokalu niż zajmowany dotychczas przysługuje również osobom, które:
- 1) spełniają przesłanki zawarte w § 16 pkt 1,
 - 2) spełniają przesłanki zawarte w § 31 ust. 3, § 39 ust. 1, § 46 ust. 3.

Rozdział 4

Zamiana lokali

§ 8. 1. W ramach mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane zamiany lokali:

- 1) z inicjatywy najemcy, jeżeli:
 - a) zamiana na lokal o zbliżonym metrażu jest wywołana uzasadnioną potrzebą zmiany lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego,
 - b) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni mieszkalnej lub użytkowej,
 - c) najemcy co najmniej dwóch lokali wyrażą chęć dokonania zamiany na mniejszą liczbę lokali, o łącznej powierzchni mieszkalnej lub użytkowej mniejszej niż dotychczasowa,
 - d) celem zamiany jest uzasadniona poprawa warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o większej powierzchni mieszkalnej lub użytkowej, jeśli spełnione są kryteria określone w § 4, z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 pkt 3 i § 5 ust. 3 pkt 1, 2 i 4,
 - e) najemca lokalu i osoby uprawnione do wspólnego zamieszkiwania wyrażą chęć dokonania zamiany na większą liczbę lokali z powodów rodzinnych lub społecznych, pod warunkiem, że wskutek takiej zamiany nastąpi rozdzielenie faktycznie funkcjonujących w dotychczas zajmowanym lokalu odrębnych gospodarstw domowych, jeśli jednocześnie spełnione są kryteria określone w § 4, z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 pkt 3 i § 5 ust. 3 pkt 1, 2 i 4,
 - f) najemcy dwóch lub większej liczby lokali wystąpią o zamianę lokali pomiędzy sobą; w przypadku, gdy najemca zalega z opłatami czynszowymi i opłatami niezależnymi od właściciela, dokonanie zamiany może nastąpić dopiero po wcześniejszym uregulowaniu lub wpłaceniu do depozytu kwoty pokrywającej te zaległości przez dłużnika lub osobę, która miałaby zostać nowym najemcą zadłużonego lokalu;
- 2) z inicjatywy wynajmującego, jeżeli:
 - a) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji miejskich, polegających w szczególności na rozbiórce, zbyciu lub remoncie budynku,
 - b) najemca lub były najemca zalega z należnymi opłatami z tytułu korzystania z lokalu, a zamiana pozwoli uniknąć zaległości z tych tytułów, przy czym dokonanie takiej zamiany uzależnia się od uprzedniego uregulowania zaległości przez dłużnika lub osobę, która miałaby zostać nowym najemcą zadłużonego lokalu lub poprzez wpłaceniu do depozytu kwoty pokrywającej te zaległości ; w szczególnie uzasadnionych przypadkach z osobą, która miałaby zostać nowym najemcą

- zadłużonego lokalu można zawrzeć porozumienie o przejęciu zadłużenia dotychczasowego najemcy i rozłożeniu jego spłaty na raty,
- c) zamiana jest celowa ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem, w szczególności gdy:
- dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku, w którym udział Miasta w nieruchomości wspólnej wynosi poniżej 20 %,
 - zamiana prowadzi do likwidacji lokali niesamodzielnych,
 - najemca korzysta z obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach, a w wyniku zamiany najemca otrzyma lokal o mniejszej powierzchni i o niższych wydatkach związanych z utrzymaniem tego lokalu.
2. Zamiany, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. b i c oraz ust. 1 pkt 2, powinny być realizowane w pierwszej kolejności.
 3. Przy rozpatrywaniu wniosków o zamianę uwzględniane są wyłącznie wnioski złożone przez osoby zamieszkujące w lokalu za zgodą właściciela.
 4. Z obowiązku remontu opróżnianego lokalu zwalnia się osoby wymienione w ust. 1 pkt 1 lit. b oraz w ust. 1 pkt 2 lit. a i c.

§ 9. 1. Z mieszkaniowego zasobu mogą być dokonywane zamiany lokali na lokale pozostające także w innych zasobach, jeżeli strony zainteresowane zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali, a także udokumentowaną zgodę właścicieli tych lokali na zamianę.

2. Dokonanie zamiany lokali, o których mowa w ust. 1, nie jest jednak możliwe w przypadku, gdy przyszły najemca zalegał z opłatami za korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu.
3. Koszty związane z remontem lokalu stanowiącego przedmiot zamiany obciążają przyszłego najemcę.

§ 10. Zgody na dokonanie zamiany odmawia się, jeżeli:

- 1) do zamiany został zgłoszony lokal objęty umową na czas oznaczony;
- 2) wniosek o zamianę zgłosiła osoba będąca najemcą lokalu w budynku prywatnym, która nie była zobowiązana do uiszczania czynszu regulowanego;
- 3) tytuł do lokalu uzyskalaby osoba, która w wyniku wzajemnej zamiany spełniałaby warunki kwalifikujące ją do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych, chyba że zamiana prowadzi do faktycznej poprawy jej dotychczasowych warunków mieszkaniowych.

Rozdział 5 **Lokale socjalne**

§ 11. 1. Z mieszkaniowego zasobu wydziela się część lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne.

2. Lokale socjalne wydzielają i prowadzą ich ewidencję zarządy dzielnic.

§ 12. Umowa najmu lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy, może być zawarta z osobą, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu i spełnia warunki określone w § 4 pkt 1, z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 pkt 3, oraz znajduje się w niedostatku.

§ 13. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego z osobą, która nie spełnia kryterium niedostatku, jeżeli:

- 1) utraciła lokal wskutek katastrofy budowlanej lub siły wyższej, w szczególności pożaru, powodzi, trzęsienia ziemi, huraganu - na czas niezbędny do wyremontowania dotychczasowego lokalu lub uzyskania innego lokalu;

- 2) zamieszkuje w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na planowaną inwestycję miejską;
- 3) zamieszkuje w lokalu usytuowanym w budynku użyteczności publicznej, który jest własnością Miasta i który ma być przeznaczony na cele użyteczności publicznej, pod warunkiem, iż wynajęcie innego lokalu doprowadzi do opróżnienia dotychczas zajmowanego lokalu.

§ 14. 1. W przypadkach określonych w § 12 i 13, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły lokal wskutek katastrofy budowlanej lub siły wyższej, w szczególności pożaru, powodzi, trzęsienia ziemi, huraganu;
- 2) zamieszkują w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na planowaną inwestycję miejską;
- 3) w wyroku Sądu nakazującym opróżnienie lokalu mają przyznane uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
- 4) w związku z uzyskaniem pełnoletności opuściły całodobowe placówki opiekuńczo-wychowawcze lub zawodowe rodziny zastępcze, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpią w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletności;
- 5) są bezdomne i zostały objęte prowadzonym we współpracy z ośrodkiem pomocy społecznej programem wychodzenia z bezdomności w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej, o której mowa w § 1 pkt 28;
- 6) opuściły po odbyciu wyroku zakład karny, pod warunkiem, że przed pobytem w zakładzie karnym ich miejscem zamieszkania było Miasto;
- 7) znajdują się w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej i spełniają kryteria określone w § 12.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu innego lokalu socjalnego niż dotychczas zajmowany przysługuje również osobom, które spełniają przesłanki zawarte w § 16 pkt 2.

§ 15. Umowy najmu lokalu socjalnego mogą być zawierane na okresy nie dłuższe niż 3 lata.

§ 16. Po upływie okresu najmu lokalu socjalnego z dotychczasowym najemcą tego lokalu można zawrzeć nową umowę najmu tego samego lub innego lokalu :

- 1) na czas nieoznaczony - pod warunkiem, że najemca spełnia kryteria określone w § 4 pkt 2, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3 ; w przypadku, gdy przedmiotem nowej umowy najmu jest lokal umieszczony w ewidencji lokali socjalnych, dokonuje się jego wykreślenia z tej ewidencji z chwilą zawarcia nowej umowy najmu;
- 2) na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata - w przypadku nadal utrzymującej się szczególnie trudnej sytuacji życiowej dotychczasowego najemcy oraz pozostawania w niedostatku.

§ 17. Do zawierania umów najmu lokali socjalnych zastosowanie mają postanowienia § 6.

Rozdział 6

Lokale oświatowe

§ 18. 1. Opróżnione lokale oświatowe powinny być w pierwszej kolejności wykorzystywane na potrzeby działalności statutowej szkoły, w której użytkowaniu znajdują się te lokale. W przypadku niewykorzystania lokali na działalność statutową szkoły, zarząd dzielnicy, na terenie której szkoła się znajduje, może przeznaczyć te lokale do wynajęcia nauczycielom i innym pracownikom zatrudnionym w danej lub innej szkole na czas trwania ich stosunku pracy, jednak nie dłużej niż na trzy lata, z zastrzeżeniem § 19.

2. Umowa najmu może być ponownie zawarta z osobą, o której mowa w ust. 1, na kolejne maksymalnie trzyletnie okresy, pod warunkiem dalszego trwania stosunku pracy w szkole oraz o ile spełnione są kryteria określone w § 19 pkt 2-4.

3. Rozstrzygnięcie zarządu dzielnicy, o którym mowa w ust. 1, winno być poprzedzone uzyskaniem opinii rady szkoły, a w przypadku nieutworzenia tego organu – opinii rady pedagogicznej i dyrektora szkoły, a także opinii odpowiedniej komórki organizacyjnej Urzędu m.st. Warszawy właściwej w sprawach oświaty i wychowania.

§ 19. Umowa najmu lokalu oświatowego może zostać zawarta wyłącznie z osobą, która łącznie spełnia następujące wymagania:

- 1) posiada co najmniej dwuletni staż pracy w szkole, której organem prowadzącym jest Miasto;
- 2) posiada pozytywną opinię o pracy zawodowej, wystawioną przez dyrektora szkoły, w której jest zatrudniona;
- 3) osiąga dochód nieprzekraczający 160 % minimum dochodowego;
- 4) nie posiada tytułu prawnego do lokalu na terenie Miasta lub w miejscowości pobliskiej.

§ 20. Rozpatrywanie i załatwianie wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu oświatowego następuje w trybie określonym w rozdziale 7 niniejszej uchwały. Właściwym do rozpatrywania tych wniosków jest zarząd dzielnicy, na terenie której znajduje się lokal oświatowy, którego dotyczy wniosek.

Rozdział 7

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 21. 1. Dla poddania kontroli społecznej spraw z zakresu zawierania umów najmu lokali, rada dzielnicy powołuje spośród swoich członków Komisję Mieszkaniową, zwaną dalej „Komisją”, przy czym:

- 1) liczba członków Komisji nie powinna być większa niż 7;
- 2) Komisja działa w oparciu o regulamin uchwalony przez radę dzielnicy.

2. Członkowie Komisji:

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

§ 22. 1. Wnioski osób występujących o zawarcie umowy najmu lokalu, zamianę lub uregulowanie tytułu prawnego do lokalu wraz z oświadczeniami i dokumentami wydanymi przez podmioty wskazane w § 1 pkt 25, potwierdzającymi wysokość dochodów uzyskiwanych przez wnioskodawcę i inne osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkiwania oraz dokumentacją potwierdzającą posiadane przez te osoby tytuły prawne do lokali, powinny być składane w urzędzie dzielnicy właściwym dla miejsca zamieszkania wnioskodawcy, w przypadku osób bezdomnych - w urzędzie dzielnicy, w której wnioskodawca posiadał ostatnie miejsce zamieszkania, natomiast w przypadku osób bezdomnych, które nie wykazały swojego ostatniego miejsca zamieszkania w Warszawie - w dowolnie wybranym urzędzie dzielnicy.

2. Przy rozpatrywaniu wniosków osób, o których mowa w ust. 1, bierze się pod uwagę warunki mieszkaniowe w poprzednim miejscu zamieszkania wnioskodawcy oraz innych osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkiwania.

3. Burmistrz dzielnicy lub osoba przez niego upoważniona może zwrócić się do właściwego ośrodka pomocy społecznej o wydanie opinii na temat sytuacji osobistej, rodzinnej, dochodowej i majątkowej wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkiwania.

4. Wnioski, o których mowa w ust. 1, po przeanalizowaniu i weryfikacji, wskazany przez burmistrza dzielnicy pracownik komórki organizacyjnej urzędu dzielnicy właściwej do prowadzenia spraw lokalowych, przedstawia Komisji do zaopiniowania.

5. Odmowa złożenia oświadczeń i dokumentów, o których mowa w ust. 1, może stanowić podstawę do odmowy zakwalifikowania wniosku.

§ 23. Zadaniem Komisji jest opiniowanie wniosków o zawarcie umowy najmu albo zamiany lokali, z wyjątkiem:

- 1) wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego oraz na podstawie art. 30 ust. 1 i art. 31 ustawy;
- 2) nawiązania stosunku najmu w związku z koniecznością zapewnienia lokali zamiennych w sytuacjach określonych w ustawie i niniejszej uchwale;
- 3) zawarcia umowy najmu z osobami określonymi w § 5 ust. 1 pkt 4 - 8, § 14 ust. 1 pkt 1 i 2, § 18, § 39, § 40, § 46 i § 47.

§ 24. 1. Wnioski zaopiniowane przez Komisję rozpatruje zarząd dzielnicy, który rozstrzyga o zakwalifikowaniu i umieszczeniu wnioskodawcy na liście osób oczekujących na najem lokalu.

2. Zarząd dzielnicy zawiadamia Komisję o podjętych ustaleniach w sprawach określonych w § 23.

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

§ 25. W przypadku zaistnienia przy opiniowaniu wniosku przez Komisję lub przy rozstrzygnięciu o zakwalifikowaniu wniosku przez zarząd dzielnicy okoliczności, o których mowa w § 21 ust. 2 pkt 3 lub w § 24 ust. 3, wniosek podlega ponownemu zaopiniowaniu przez Komisję i rozstrzygnięciu przez zarząd dzielnicy.

§ 26. 1. Listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu zawierającą nazwiska i imiona, datę zakwalifikowania, adresy zamieszkania oraz podstawę prawną kwalifikacji, zwaną dalej „listą”, tworzy się raz w roku.

2. Listę, o której mowa w ust. 1, dołącza się do niezrealizowanych spraw umieszczonych na liście z roku poprzedniego.

3. Lista podlega weryfikacji co 12 miesięcy, co najmniej w zakresie spełniania kryterium dochodowego.

4. W przypadku niedostarczenia przez wnioskodawcę w wyznaczonym terminie dokumentów niezbędnych do weryfikacji, o której mowa w ust. 3, zarząd dzielnicy może postanowić o skreśleniu tej osoby z listy.

5. W celu zapewnienia kontroli społecznej:

- 1) listę, po zatwierdzeniu przez zarząd dzielnicy, podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie, najpóźniej do dnia 31 stycznia każdego roku i przez okres nie krótszy niż 14

dni, na tablicy ogłoszeń urzędu dzielnicy wraz z informacją o miejscu i 14-dniowym terminie składania ewentualnych zastrzeżeń i uwag do listy;

- 2) informację ograniczoną do imion i nazwisk osób umieszczonych na liście publikuje się, najpóźniej do dnia 31 stycznia każdego roku, w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta wraz z informacją o miejscu i 14-dniowym terminie składania ewentualnych zastrzeżeń i uwag do listy, o których mowa w pkt 1.

Lista i informacja, o których mowa powyżej podlegają, zgodnie z ust. 7, aktualizacji.

1. Odnośnie wniosków, co do których zostały zgłoszone uwagi i zastrzeżenia, skierowanie tych wniosków do zawarcia umowy najmu może nastąpić dopiero po rozpatrzeniu zgłoszonych uwag i zastrzeżeń oraz po udzieleniu odpowiedzi osobom wnoszącym te uwagi i zastrzeżenia.
2. Lista, z zastrzeżeniem ust. 8, może być uzupełniana raz na kwartał w ciągu roku kalendarzowego, pod warunkiem zachowania procedury postępowania przewidzianej dla jej ustalenia.
3. Listę uzupełnia się na bieżąco w przypadkach określonych w § 5 ust. 1 pkt 1 - 8, § 8 ust. 1 pkt 2, § 13, § 16, § 18, § 23 pkt 2, § 31, § 34 ust. 3, § 39, § 40, § 42, § 43, § 46 i § 47 oraz w przypadkach zamian lokali między stronami.
4. Zmiany na liście ujawnia się poprzez dokonywanie na niej odpowiednich adnotacji.
5. Na liście, o której mowa w ust. 1, nie umieszcza się osób wymienionych w § 14 pkt 3 oraz w § 23 pkt 1.
6. Dla osób wymienionych w § 14 pkt 3 tworzy się osobny rejestr.
7. Lista oraz rejestr, o którym mowa w ust. 11, tworzone są także w wersji elektronicznej w formie jednolitej aplikacji dla całego Miasta.

§ 27. 1. Z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, realizacja listy polega na złożeniu wnioskodawcy kolejno dwóch propozycji najmu lokalu odpowiedniego dla struktury rodziny wnioskodawcy, z uwzględnieniem jego specyficznych, uzasadnionych potrzeb, w szczególności takich jak inwalidztwo lub podeszły wiek.

2. W przypadku nieprzyjęcia przez wnioskodawcę żadnej z dwóch propozycji wskazanych w ust. 1, zarząd dzielnicy, po zasięgnięciu opinii Komisji, może postanowić o przesunięciu takiej osoby na koniec listy albo o skreśleniu jej z listy.

3. W przypadku osób wymienionych w § 14 pkt 3 obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego realizowany jest przez wskazanie lokalu socjalnego odpowiadającego strukturze rodziny.

4. W przypadku osób wymienionych w § 5 ust. 1 pkt 4, 5 i 8 oraz w § 40, realizacja listy polega na złożeniu wnioskodawcy jednej propozycji najmu lokalu odpowiedniego dla struktury rodziny wnioskodawcy, z uwzględnieniem jego specyficznych, uzasadnionych potrzeb, w szczególności takich jak inwalidztwo lub podeszły wiek.

§ 28. 1. O skierowaniu danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu postanawia zarząd dzielnicy w drodze uchwały, z zastrzeżeniem, że jeśli od zakwalifikowania na listę upłynęło więcej niż 6 miesięcy, umieszczenie tej osoby na liście poddaje się weryfikacji uaktualniającej warunki uprawniające wnioskodawcę do zawarcia umowy najmu lokalu. W przypadku osób bezdomnych zmiana miejsca pobytu na obszarze Miasta nie może być przyczyną negatywnej weryfikacji.

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

3. Zarząd dzielnicy przedstawia Komisji raz w miesiącu pisemną informację o wydanych w tym czasie skierowaniach do zawarcia umów najmu lokali. Informacja ta zawiera wykaz osób, adresy lokali, ich powierzchnię, dostosowanie lokali do potrzeb najemców i struktury ich rodzin oraz podstawę prawną.

§ 29. 1. Zawarcie umowy najmu lokalu, z wyjątkiem przypadków określonych w ustawie oraz w § 5 ust. 1 pkt 2, 6 oraz w § 7 pkt 1 i 5, uzależnia się od wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.

2. Kaucję, o której mowa w ust. 1, ustala się w wysokości sześciokrotności miesięcznego czynszu naliczonego dla lokalu według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

3. W przypadku, gdy dochód najemcy na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza minimum dochodowego, najemca taki może być zwolniony w całości lub w części z wpłacenia kaucji lub może skorzystać z ulg w postaci rozłożenia kaucji na raty miesięczne, płatne nie dłużej niż przez okres jednego roku. O zwolnieniu od wpłaty kaucji w całości lub w części, a także o rozłożeniu kaucji na raty decyduje Prezydent m. st. Warszawy lub osoba przez niego upoważniona.

4. Zwrot kaucji następuje w terminie i na zasadach określonych w ustawie.

§ 30. 1. Zarządcy budynków mieszkalnych zawierają umowy najmu lokali wyłącznie na podstawie skierowania danej osoby do zawarcia umowy najmu, o którym mowa w § 28.

2. Przez zarządcę, o którym mowa w ust. 1, należy także rozumieć:

- 1) kierowników jednostek organizacyjnych Miasta, jeżeli we władaniu tych jednostek pozostają lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu;
- 2) kierowników komunalnych osób prawnych i zarządy spółek prawa handlowego, jeżeli lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu stanowią własność lub pozostają w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Rozdział 8

Zasady postępowania w stosunku do osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy albo pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę

§ 31. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez najemcę, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) osoby te zamieszkiwały z najemcą w lokalu za zgodą właściciela i prowadziły wraz z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres co najmniej ostatnich 7 lat;
- 2) zajmowana powierzchnia mieszkalna lokalu nie przekracza 15 m² na każdą osobę uprawnioną, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 30 m²;
- 3) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku występowania zaległości, jeśli zostało podpisane i jest realizowane porozumienie o spłacie zadłużenia;
- 4) osoby te osiągają dochód nieprzekraczający 160 % minimum dochodowego.

2. Przez osoby wymienione w ust. 1 rozumie się małżonka najemcy, zstępnych, wstępnych, pasierbą, zięcia, synową, rodzeństwo, ojczyma, macochę i teściów.

3. W przypadku spełnienia przesłanek wymienionych w ust. 1, z wyjątkiem pkt 2, dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu innego mniejszego lokalu.

4. Przy rozpatrywaniu wniosków osób, o których mowa w ust. 1, należy poddać wnikliwej analizie warunki mieszkaniowe w poprzednim miejscu zamieszkania wnioskodawcy oraz warunki mieszkaniowe wstępnych, zstępnych, współmałżonka wnioskodawcy lub osoby pozostającej we wspólnym pożyciu i uwzględnić możliwość zamieszkania wnioskodawcy w tych lokalach. Informacje te mogą stanowić podstawę odmowy zakwalifikowania wniosku.

5. Do osób, o których mowa w niniejszym paragrafie, odpowiednie zastosowanie mają postanowienia § 6.

6. Postanowienia niniejszego paragrafu mają odpowiednie zastosowanie do osób, które:

- 1) nie wstąpiły w stosunek najmu lokalu po śmierci osoby, która posiadała tytuł prawny do tego lokalu;

- 2) pozostały w lokalu opuszczonym przez osobę, która posiadała tytuł prawny do tego lokalu i zajmują ten lokal bez tytułu prawnego,
- w sytuacji, gdy dotychczasowy dysponent zrzekł się jego dyspozycji.

§ 32. 1. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie § 31, wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

2. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony w terminie wskazanym w wezwaniu, o którym mowa w ust. 1, Miasto występuje do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

Rozdział 9

Kryteria zawierania umów najmu lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²

§ 33. 1. Z zastrzeżeniem § 34, lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² zwolnione przez dotychczasowych najemców, o ile nie są niezbędne do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzin spełniających warunki określone w § 4, mogą być oddawane w najem w drodze przetargu publicznego, w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu za 1 m².

2. Ustalenia o przeznaczeniu lokali, o których mowa w ust. 1, do wynajęcia w drodze przetargu, podejmuje zarząd dzielnicy po zasięgnięciu opinii rady dzielnicy. W przypadku niewyrażenia opinii przez radę dzielnicy w terminie 21 dni od dnia otrzymania wniosku zarządu dzielnicy, wymóg zasięgnięcia opinii rady dzielnicy uważa się za spełniony.

§ 34. 1. Lokale mieszkalne wybudowane po 1995 r. o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m², oddawane są w najem w drodze pisemnego przetargu publicznego, ograniczonego do osób, które opróżnią samodzielny lokal wynajmowany z mieszkaniowego zasobu, pod warunkiem jednak, że ani budynek, w którym usytuowany jest ten lokal, ani grunt, na którym budynek jest posadowiony, nie są obciążone roszczeniami osób trzecich, lub przeniosą na rzecz Miasta prawo własności lokalu znajdującego się na terenie Miasta, nieobciążonego prawami osób trzecich, a także udokumentują zdolność finansową do ponoszenia opłat za korzystanie z lokalu.

2. Ustalenia o przeznaczeniu lokali, o których mowa w ust. 1, do wynajęcia w drodze przetargu, podejmuje Prezydent m.st. Warszawy.

3. Osobom, które pozostały po śmierci najemcy w lokalach, o których mowa w ust. 1 i nie wstąpiły w stosunek najmu, może zostać wynajęty zajmowany lokal, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkiwały z najemcą w lokalu za zgodą właściciela;
- 2) nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu.

4. Poprzez osoby wymienione w ust. 3 rozumie się zstępnych, wstępnych, pasierba, zięcia, synową, rodzeństwo, ojczyma, macochę i teściów.

5. Do osób, o których mowa w ust. 3, odpowiednie zastosowanie mają postanowienia § 6.

6. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie ust. 3, wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony w terminie wskazanym w wezwaniu, Miasto występuje do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

§ 35. Tryb przeprowadzania przetargu, o którym mowa w § 33 ust. 1 oraz w § 34 ust. 1, określa Prezydent m. st. Warszawy.

Rozdział 10

Oddanie lokalu przez najemcę do bezpłatnego używania oraz w podnajem

§ 36. 1. Oddanie przez najemcę lokalu lub jego części do bezpłatnego używania wymaga uprzedniej pisemnej zgody właściciela. Zgoda nie jest wymagana w stosunku do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.

2. Oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części na czas nieoznaczony może nastąpić wyłącznie na rzecz małżonka niebędącego współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, pod warunkiem jednak, że wymienione osoby nie posiadają tytułu prawnego do lokalu położonego w Mieście lub w miejscowości pobliskiej.

3. W stosunku do osób innych niż wymienione w ust. 2 oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części może nastąpić wyłącznie na czas oznaczony, nie dłuższy niż 1 rok.

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

5. Nie wyraża się zgody na oddanie lokalu lub jego części do bezpłatnego używania, gdy powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania wynosiłaby poniżej 6 m².

6. Nie wyraża się zgody na podnajem lokalu lub jego części.

§ 37. Postanowienia § 36 ust. 1 - 5 nie mają zastosowania do lokali socjalnych.

Rozdział 11

Pracownie służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki

§ 38. 1. Do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki z mieszkaniowego zasobu Miasta mogą być wynajmowane twórcom lokale nienadające się na stały pobyt ludzi zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

2. Pracownie służące do prowadzenia przez twórców działalności w dziedzinie kultury i sztuki mogą być wynajmowane twórcom profesjonalnym, którzy są członkami związków i stowarzyszeń twórczych o zasięgu ogólnopolskim lub uzyskali uprawnienia wykonywania zawodu artysty plastyka i faktycznie wykonują tę działalność twórczą.

3. Najemcą pracowni może zostać twórca, którego warunki mieszkaniowe lub specyfika jego działalności twórczej nie pozwalają na prowadzenie tej działalności w lokalu, w którym zamieszkuje, a nadto, gdy jego sytuacja materialna nie pozwala na zabezpieczenie lokalu do pracy twórczej we własnym zakresie.

4. Burmistrz dzielnicy lub osoba przez niego upoważniona przed rozpatrzeniem wniosku o zawarcie umowy najmu pracowni zwraca się do komórki organizacyjnej Urzędu m.st. Warszawy właściwej w sprawach kultury o wydanie opinii na temat działalności twórczej wnioskodawcy.

Rozdział 12

Ponowne zawarcie umowy najmu

§ 39. 1. Na wniosek osoby, której wcześniej wypowiedziano umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, gdy przyczyną rozwiązania stosunku prawnego było zadłużenie spowodowane pogorszeniem sytuacji materialnej najemcy, możliwe jest ponowne zawarcie umowy najmu, której przedmiotem będzie ten sam lub inny lokal o mniejszej powierzchni, jeżeli:

- 1) osoba ta nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu, a w przypadku pracowni do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki – nieprzerwanie ją użytkuje w tym celu;
- 2) ustala przyczyna, z powodu której została rozwiązana umowa najmu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, jeśli jest podpisane oraz realizowane porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia.

2. Z możliwości ponownego zawarcia umowy najmu można skorzystać nie więcej niż jeden raz przez cały okres korzystania przez najemcę z lokalu.

3. Postanowienia niniejszego paragrafu mają również zastosowanie do osób, którym lokale zostały wynajęte w trybie § 34.

Rozdział 13

Inne postanowienia

§ 40. 1. Z mieszkaniowego zasobu wydziela się nie więcej niż 1 % zwalnianych rocznie lokali, z przeznaczeniem do wynajęcia dla pracowników będących funkcjonariuszami Komendy Stołecznej Policji, Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej m.st. Warszawy i Straży Miejskiej m.st. Warszawy – na czas trwania stosunku pracy, przy czym umowa najmu zawierana jest z osobą wskazaną przez Komendanta Stołecznego Policji, Komendanta Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej m.st. Warszawy lub Komendanta Straży Miejskiej m.st. Warszawy na lokal o łącznej powierzchni pokoi dostosowanej do struktury rodziny, pod warunkiem, że na terenie Miasta lub w miejscowości pobliskiej osoba ta nie posiada tytułu do lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części.

2. Tryb wydzielania i przeznaczania lokali dla pracowników będących funkcjonariuszami Komendy Stołecznej Policji, Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej m.st. Warszawy i Straży Miejskiej m.st. Warszawy, o których mowa w ust. 1, określa Prezydent m.st. Warszawy.

§ 41. Z mieszkaniowego zasobu Rada m. st. Warszawy może przekazywać lokale:

- 1) jednostkom organizacyjnym Miasta na wykonywanie zadań realizowanych przez zawodowe rodziny zastępcze na czas realizacji tych zadań;
- 2) jednostkom organizacyjnym Miasta na cele realizowane przez całodobowe placówki opiekuńczo-wychowawcze;
- 3) jednostce organizacyjnej pomocy społecznej na prowadzenie mieszkań chronionych, o których mowa w art. 53 ust. 1 i 2 ustawy o pomocy społecznej, o której mowa w § 1 pkt 28.

§ 42. 1. W przypadku zwolnienia części lokalu wynajmowanego dotychczas więcej niż jednemu najemcy, można:

- 2) wynająć zwolnioną część lokalu najemcy, który jako jedyny pozostaje w lokalu, o ile zajmowana powierzchnia mieszkalna nie będzie przekraczała 15 m² na każdą osobę uprawnioną do zamieszkiwania, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - 30 m² na osobę. W przypadku, gdy nie zachodzą okoliczności, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, zwolnioną część lokalu wynajmuje się osobie z listy, o której mowa w § 26;
- 3) wynająć zwolnioną część lokalu temu z dotychczasowych najemców, który ma najtrudniejszą sytuację mieszkaniową, przy zachowaniu ograniczenia określonego w pkt 1. W przypadku, gdy nie zachodzą okoliczności, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, zwolnioną część lokalu wynajmuje się osobie z listy, o której mowa w § 26;
- 4) najemcy, który pozostał w lokalu zaproponować samodzielny lokal mieszkalny spełniający warunki lokalu zamiennego.

2. W przypadku, gdy zwolniona część lokalu jest mniejsza niż 10 m² lub stanowiła ona wcześniej pomieszczenie pomocnicze, kryterium metrażowego określonego w ust. 1 pkt 1 nie stosuje się.

3. Za uprzednią pisemną zgodą wszystkich najemców lokalu, właściciel może wyrazić zgodę na dokonanie przebudowy lokalu, jeśli udogodni to korzystanie z lokalu i nie spowoduje pogorszenia dotychczasowych warunków korzystania z niego przez innych najemców oraz o ile przepisy prawa budowlanego dopuszczają jej dokonanie, a przebudowa obejmie całą powierzchnię dotychczasowego lokalu. Koszty przebudowy obciążają najemców bez prawa do ich zwrotu lub zaliczenia na poczet czynszu.

§ 43. 1. Najemcy lokalu w systemie hotelowym można wynająć bezpośrednio przylegający do zajmowanego przez niego lokalu zwolniony lokal lub izbę niespełniającą funkcji samodzielnego lokalu, gdy w wyniku przebudowy i połączenia lokali zajmowana powierzchnia mieszkalna nie będzie przekraczała 15 m² na każdą osobę uprawnioną do zamieszkiwania.

2. Koszty przebudowy związane z połączeniem lokali obciążają najemców bez prawa do ich zwrotu lub zaliczenia na poczet czynszu.

§ 44. 1. Zarząd dzielnicy, po uzyskaniu opinii rady dzielnicy, może wydzielić spośród lokali zwolnionych lokale wymagające remontu i przeznaczyć je do wynajęcia jako lokale socjalne osobom objętym dzielnicowym programem wychodzenia z bezdomności.

2. Po spełnieniu wymogów określonych w programie, o którym mowa w ust. 1, osoby, o których mowa w ust. 1, są kwalifikowane przez zarząd dzielnicy do zawarcia umowy najmu, a skierowania do zawarcia umowy najmu wydaje burmistrz dzielnicy lub osoba przez niego upoważniona. Umowa najmu lokalu może zostać zawarta po przeprowadzeniu remontu, o którym mowa w ust. 1 i po przedłożeniu protokołu stwierdzającego przeprowadzenie tego remontu.

3. Dochód osiągany przez osoby wymienione w ust. 1 nie może przekroczyć 200% dochodu określonego w § 1 pkt 27.

4. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą być zwolnione - w całości lub w części - z obowiązku wpłacenia kaucji zabezpieczającej, o której mowa w § 29.

5. Do umów najmu lokali zawieranych na podstawie niniejszego paragrafu nie stosuje się przepisów rozdziału 7 uchwały.

6. Postanowienie § 43 ust. 2 stosuje się odpowiednio do lokali wynajmowanych na podstawie niniejszego paragrafu.

§ 45. 1. Zarząd dzielnicy może, po uzyskaniu zgody rady dzielnicy, przeznaczyć wygospodarowane w budynkach lub ich częściach pomieszczenia i powierzchnie, o ile nie są one niezbędne najemcom lokali do wspólnego użytku, na: nadbudowy, adaptacje lub przebudowy na lokale mieszkalne, w tym pracownie twórcze, pod warunkiem, że konieczne prace remontowo-budowlane wykonane zostaną we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy bez prawa ubiegania się o zwrot lub zaliczenia poniesionych nakładów na poczet czynszu.

2. Propozycja przeznaczenia pomieszczeń i powierzchni, o których mowa w ust. 1, kierowana jest do zainteresowanych osób przy zachowaniu poniższej kolejności :

- 1) do osób umieszczonych na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony;
- 2) do osób, które spełniają warunki określone w § 4 pkt 1;
- 3) do osób będących najemcami lokali bezpośrednio przylegających do wymienionych w ust. 1 pomieszczeń i powierzchni. W przypadku, gdy o zawarcie umowy najmu ubiega się dwóch lub więcej najemców, pomieszczenia i powierzchnie wynajmuje się temu z dotychczasowych najemców, który ma najtrudniejszą sytuację mieszkaniową.

§ 46. 1. Lokal należący do mieszkaniowego zasobu i pozostający w dyspozycji dysponenta, po zrzeczeniu się przez dysponenta prawa dysponowania tym lokalem, może być wynajęty wskazanej przez dysponenta osobie:

- 1) nieposiadającej tytułu prawnego do lokalu, która posiadała tytuł prawny do tego lokalu i nadal w tym lokalu zamieszkuje;
- 2) zamieszkującej w innym lokalu należącym do mieszkaniowego zasobu i pozostającym w dyspozycji dysponenta, nieposiadającej do tego lokalu tytułu prawnego, która spełnia ponadto jeden z poniższych warunków:
 - a) posiadała tytuł prawny do lokalu, o którym mowa w pkt 2 powyżej;
 - b) pozostała w lokalu, o którym mowa w pkt 2 powyżej, po śmierci osoby, która posiadała tytuł prawny do tego lokalu oraz w stosunku do zmarłego jest osobą wymienioną w art. 691 Kodeksu cywilnego lub w § 31 ust. 2;
 - c) pozostała w lokalu, o którym mowa w pkt 2 powyżej, po opuszczeniu lokalu przez osobę, która posiadała tytuł prawny do tego lokalu oraz w stosunku do osoby, która opuściła lokal jest osobą wymienioną w art. 691 Kodeksu cywilnego lub w § 31 ust. 2.

2. Z osobami, o których mowa w ust. 1, może zostać zawarta umowa najmu, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego tej osoby nie przekracza minimum dochodowego określonego w § 4 pkt 2, z zastrzeżeniem § 5 ust. 3 pkt 1, 2 i 4;
- 2) zajmowana powierzchnia mieszkalna lokalu nie przekracza 15 m² na każdą osobę uprawnioną do zamieszkiwania, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - 30 m².
 3. W przypadku spełnienia przesłanek wymienionych w ust. 1 i ust. 2, z wyjątkiem ust. 2 pkt 2, dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu innego mniejszego lokalu.
 4. Do zawarcia umów najmu na podstawie niniejszego paragrafu zastosowanie mają postanowienia § 6.
 5. Do osób wymienionych w § 31 ust. 6 postanowienia niniejszego paragrafu nie mają zastosowania.

§ 47. 1. W przypadku zrzeczenia się przez dotychczasowego dysponenta prawa dysponowania wszystkimi lokalami pozostającymi w jego dyspozycji i należącymi jednocześnie do mieszkaniowego zasobu, można:

- 1) zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony z osobą posiadającą tytuł prawny do lokalu na podstawie decyzji o przydziale lokalu, po uchyleniu dotychczasowego tytułu prawnego do lokalu;
- 2) zawrzeć umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony z osobami pozostającymi w lokalu po śmierci najemcy, należącymi do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego, jeśli osoby te zamieszkiwały wspólnie z najemcą w tym lokalu stale do jego śmierci, a w pozostałych przypadkach - na zasadach określonych niniejszą uchwałą.
 2. Do zawarcia umów najmu na podstawie ust. 1 zastosowanie mają postanowienia § 6.

Rozdział 14

Przepisy końcowe

§ 48. Realizacja list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu sporządzonych według zasad obowiązujących do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały dokonywana jest na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

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

§ 50. Traci moc uchwała Nr XLIII/1010/2004 Rady m.st. Warszawy z dnia 2 grudnia 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2004 r. Nr 309, poz. 9577, 2005 r. Nr 149, poz. 4636, z 2007 r. Nr 111, poz. 2855 oraz z 2008 r. Nr 141, poz. 4983).

§ 51. 1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Wiceprzewodnicząca
Rady m.st. Warszawy
(-)
Ligia Krajewska