DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 22 grudnia 2017 r.

Poz. 12422

Elektronicznie podpisany przez:
Sławomir Parys
Data: 2017.12.22 15:13:59

UCHWAŁA NR LIX/1535/2017
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

z dnia 14 grudnia 2017 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem miasta stołecznego Warszawy na lata 2018-2022

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 oraz z 2017 r. poz. 1442 i 1529) oraz art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) uchwala się, co następuje

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem miasta stołecznego Warszawy na lata 2018-2022 stanowiący załączniki nr 1 i 2 do uchwały.

§ 2. 1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

2. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy do przedkładania Radzie Miasta Stołecznego Warszawy corocznych sprawozdań z realizacji Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem miasta stołecznego Warszawy na lata 2018-2022, w terminie do dnia 31 marca każdego roku trwania programu, za lata poprzednie.

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

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy:
Ewa Malinowska-Grupińska

Załącznik nr 1
do uchwały nr LIX/1535/2017
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia 14 grudnia 2017 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2018-2022

CZĘŚĆ I

Spis treści

Wstęp 4

Rozdział 1 Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne....6

1.1. Wielkość mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy.... 6
1.2. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy, w tym liczba wyroków zobowiązujących Miasto do dostarczenia lokalu socjalnego10
1.2.1. Liczba gospodarstw oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony 17
1.2.2. Liczba gospodarstw oczekujących na najem lokalu socjalnego.... 19
1.2.3. Realizacja spraw w zakresie dostarczania lokali socjalnych 20
1.3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy na lata 2018-2022 na podstawie analizy danych z lat ubiegłych.... 22
1.3.1. Dynamika zmian wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2012-2016 22
1.3.2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta na lata 2018-2022.... 24
1.4. Stan techniczny i standard wyposażenia zasobu mieszkaniowego m.st. Warszawy 27
1.4.1. Stan techniczny budynków mieszkalnych m.st. Warszawy 28
1.4.2. Stan techniczny lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących w 100% własność Miasta 31
1.4.3. Stan wyposażenia budynków mieszkalnych Miasta i wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta.... 33
1.4.4. Stan wyposażenia lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta. 33
1.4.5. Prognoza poprawy stanu technicznego budynków mieszkalnych oraz stanu wyposażenia lokali Miasta.... 39

Rozdział 2 Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata 43

2.1. Potrzeby remontowe 43
2.2. Plan remontów na lata 2018-2022.... 46
2.3. Polityka remontowa.... 51
2.3.1. Utrzymanie zasobu mieszkaniowego przynajmniej na dostatecznym poziomie technicznym.... 51
2.3.2. Ograniczenie emisji i poprawa efektywności energetycznej budynków. 52
2.3.3. Podniesienie standardu budynków i lokali oraz przestrzeni towarzyszącej. 53
2.3.4. Założenia standardów mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy 53

Rozdział 3 Mieszkaniowe budownictwo m.st. Warszawy....54

3.1. Komunalne budownictwo mieszkaniowe 54
3.1.1. Mieszkaniowe budownictwo komunalne po 2017 roku.... 56
3.2. Społeczne budownictwo czynszowe 58
3.3. Miejskie mieszkania w latach 2018-2022.... 60

Rozdział 4 Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach....63

Rozdział 5 Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie....66

5.1. Zadania jednostek zarządzających zasobem lokalowym Miasta w dzielnicach m.st. Warszawy 68
5.2. Zmiany w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy 68

Rozdział 6 Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej m.st. Warszawy oraz wysokość wydatków w kolejnych latach....70

Rozdział 7 Działania w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy....76

7.1. Kontynuowanie procesu wydzielania lokali socjalnych 76
7.2. Zasiedlanie lokali w nowo wybudowanych budynkach 76
7.3. Lokatorzy w budynkach prywatnych.... 76
7.4. Zmniejszenie liczby lokali mieszkalnych, które wynajmowane są więcej niż jednemu najemcy 78
7.5. Polityka dotycząca wolnych lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m^2 79
7.5.1. Gospodarowanie zasobem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m^2 oddanych w najem w trybie przetargu.... 79
7.6. Podejmowanie działań zapobiegających powstawaniu zaległości czynszowych.... 79
7.7. Kontynuowanie działań mających na celu ustalanie przestrzegania przez lokatorów ich obowiązków oraz prawidłowego wykorzystywania zajmowanych przez nich lokali 83
7.8. Wesprzyj swojego najemcę.... 85
7.9. Współpraca z miejskimi spółkami TBS 86
7.10. Stała aktualizacja elektronicznej bazy danych o zasobie mieszkaniowym m.st. Warszawy - LokUM 86
7.11. Planowana sprzedaż lokali w nieruchomościach, w których Miasto posiada nie więcej niż dwa lokale mieszkalne 86
7.12. Informowanie lokatorów zamieszkujących w budynkach, w stosunku do których toczy się postępowanie o zwrot nieruchomości, o planowanym zwrocie budynków dawnym właścicielom lub ich następcom prawnym oraz możliwości i warunkach udzielenia pomocy mieszkaniowej przez Miasto 86
7.13. Rozszerzenie zasięgu wykorzystania istniejących zasobów lokalowych do osiągania celów pomocy społecznej (piecza zastępcza, mieszkania chronione i inne programy wsparcia).... 87
7.14. Podejmowanie działań mających na celu upowszechnienie Dzielnicowych Programów Wychodzenia z Bezdomności 89
7.15. Skrócenie czasu zasiedlania pustostanów 89
7.16. Zamiany.... 89
7.17. Współpraca ze wspólnotami.... 90
7.18. Rewitalizacja.... 90
7.19. Bon mieszkaniowy.... 91

Rozdział 8 Postanowienia końcowe....91

Wstęp

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy stanowi realizację obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) zwana dalej ustawą.

Jest to już kolejny, trzeci program dla m.st. Warszawy. Pierwszy program został przyjęty przez Radę m.st. Warszawy w dniu 2 października 2008 r. uchwałą Nr XLI/1272/2008 (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 188, poz. 6785 z późn. zm.) i obejmował lata 2008-2012. Drugi natomiast, przyjęty został na podstawie uchwały Nr XLVIII/1303/2012 Rady m.st. Warszawy z dnia 13 grudnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz. 5) i obejmował lata 2013-2017.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy należy do podstawowych zadań własnych gminy, która na zasadach i w wypadkach przewidzianych w tej ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy uregulowane są w odrębnej uchwale Rady m.st. Warszawy. W szczególności pomoc mieszkaniowa adresowana jest do następujących członków wspólnoty samorządowej:

- gospodarstw domowych, którym Miasto jest zobowiązane dostarczyć lokal socjalny na mocy wyroku sądu;
- osób zamieszkujących w lokalach usytuowanych w budynkach (lub ich częściach), które wymagają opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu bądź zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie;
- gospodarstw domowych o niskich dochodach, a w szczególności osób bezdomnych lub pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych, a także zamieszkujących w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego;
- lokatorów osiągających niskie dochody i zamieszkujących w budynkach zwróconych dawnym właścicielom lub ich następcom prawnym;
- rodzin wielodzietnych;
- osób, które opuściły placówkę opiekuńczo-wychowawczą, zawodową rodzinę zastępczą, niezawodową rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości.

Istotnym i charakterystycznym dla Warszawy problemem, mającym wpływ na politykę mieszkaniową jest trwający proces zwrotu nieruchomości w trybie dekretu z 26 października 1945 r. *o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy* (Dz. U. Nr 50, poz. 279). W związku z tym istnieje potrzeba udzielenia pomocy mieszkaniowej szerszej grupie osób, w tym obowiązek dostarczenia większej liczby lokali socjalnych.

Biorąc pod uwagę powyższe, przy opracowywaniu Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2018-2022, przyjęto kontynuowanie polityki zmierzającej do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy i postawiono następujące cele:

- kontynuowanie programu budownictwa mieszkaniowego i przyjętych zasad dotyczących zasiedlania nowo wybudowanych budynków,
- kontynuowanie działań pomocowych lokatorom w budynkach prywatnych,
- kontynuowanie polityki w zakresie wydzielania lokali socjalnych, umożliwiającej udzielenie pomocy najuboższym członkom wspólnoty samorządowej,

- rozwinięcie istniejącego systemu pomocy dla najemców o niskich dochodach,
- zwiększanie zasięgu wykorzystania istniejących zasobów lokalowych do osiągania celów pomocy społecznej (piecza zastępcza, mieszkania chronione i inne programy wsparcia),
- rozwijanie działań zapobiegających powstawaniu zaległości czynszowych,
- rozwijanie współpracy z miejskimi TBS-ami,
- zmniejszenie liczby pustostanów poprzez remonty kapitalne budynków wyłączonych z eksploatacji,
- doposażenia w brakujące instalacje, w tym w szczególności instalacje centralnego ogrzewania - zmiana wykorzystywanego nośnika energii zasilającego budynki i lokale na nośnik o mniejszej emisji,
- remont i przebudowa istniejącej substancji mieszkaniowej podnoszące standard zamieszkiwania najemców,
- kontynuowanie formuły zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi, przy czym jednym z priorytetów jest m.in. zwiększenie aktywności pracy administratora w terenie,
- kontynuowanie dotychczasowej polityki czynszowej mającej na celu ochronę najuboższych poprzez zastosowanie obniżki z tytułu niskich dochodów.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2018-2022 jest spójny z wewnętrznymi dokumentami strategicznymi m.st. Warszawy, do których zaliczają się:

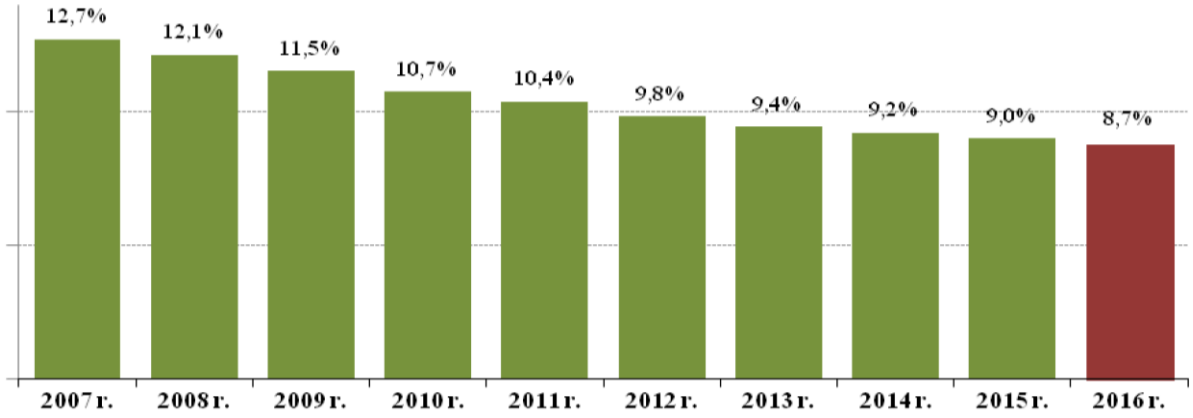
- Plan gospodarki niskoemisyjnej dla m.st. Warszawy przyjęły uchwałą Nr XXI/522/2015 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 grudnia 2015 r.
- Program ochrony środowiska dla m.st. Warszawy na lata 2017-2020 z perspektywą do 2023 r. przyjęty uchwałą Nr XXXVIII/973/2016 Rady m.st. Warszawy z dnia 15 grudnia 2016 r.
- Społeczna Strategia Warszawy – Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych na lata 2009 – 2020 w zakresie przeznaczania lokali na mieszkania chronione oraz na instytucjonalną pieczę zastępczą.
- Zintegrowany Program Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 roku w brzmieniu nadanym na podstawie uchwały nr XXXIII/809/2016 Rady m.st. Warszawy z dnia 25 sierpnia 2016 r.

Rozdział 1
Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1.1. Wielkość mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy

Według danych GUS na koniec 2016 r. udział mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy w ogólnej liczbie mieszkań na terenie Warszawy stanowił 8,7%.
Kształtowanie się tego wskaźnika w latach ubiegłych przedstawiono poniżej.

Wykres 1. Udział mieszkaniowego zasobu Miasta w ogólnej liczbie mieszkań na terenie Warszawy w latach 2007 – 2016.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic oraz danych GUS.

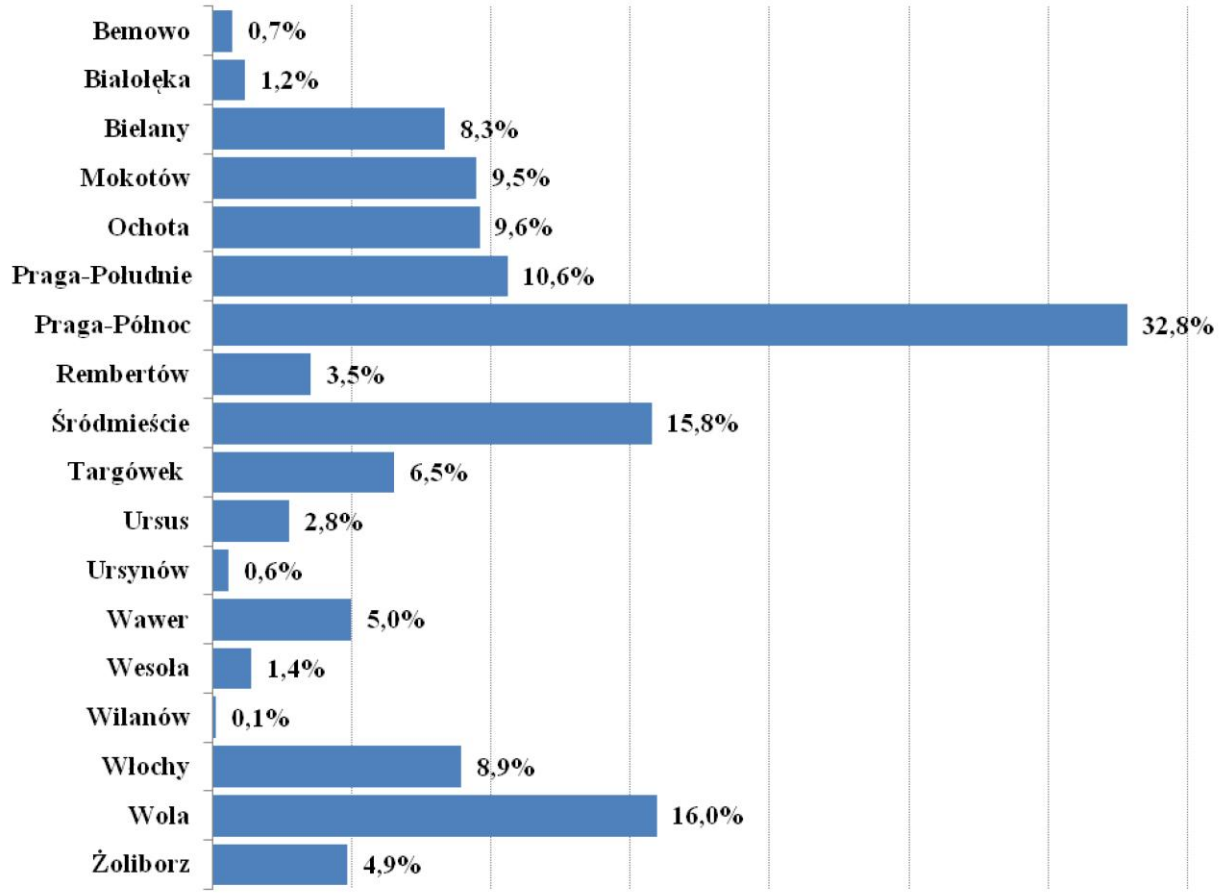
Zmiana wartości wskaźnika wynika z liczby lokali w zasobie mieszkaniowym m.st. Warszawy, jak i z liczby mieszkań powstających na rynku spółdzielczym i deweloperskim.
Poniżej przedstawiono udział mieszkaniowego zasobu Miasta w danej dzielnicy w ogólnej liczbie mieszkań położonych na jej terenie.

Tabela 1. Udział mieszkaniowego zasobu Miasta w danej dzielnicy w ogólnej liczbie mieszkań na terenie tej dzielnicy wg stanu na 31.12.2016 roku.

Dzielnica	Liczba mieszkań ogółem (szt.)	Liczba komunalnych lokali mieszkalnych (szt.)	% udział mieszkań Miasta w liczbie mieszkań ogółem kol. 3:2 (%)
Bemowo	56 723	421	0,7%
Białołęka	56 412	662	1,2%
Bielany	68 271	5 699	8,3%
Mokotów	126 401	11 970	9,5%
Ochota	48 135	4 614	9,6%
Praga-Południe	96 860	10 260	10,6%
Praga-Północ	34 562	11 349	32,8%
Rembertów	10 079	356	3,5%
Śródmieście	76 444	12 053	15,8%
Targówek	57 194	3 734	6,5%
Ursus	27 407	755	2,8%
Ursynów	70 333	424	0,6%
Wawer	31 560	1 577	5,0%
Wesoła	9 027	127	1,4%
Wilanów	21 311	25	0,1%
Włochy	22 789	2 037	8,9%
Wola	87 463	13 964	16,0%
Żoliborz	31 603	1 536	4,9%
Ogółem	**932 574**	**81 563**	**8,7%**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Wykres 2. Udział mieszkaniowego zasobu Miasta w danej dzielnicy w ogólnej liczbie mieszkań na terenie tej dzielnicy wg stanu na 31.12.2016 roku.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic oraz danych GUS.

Z powyższych danych wynika, że na terenie dzielnicy Praga-Północ występuje największy udział mieszkań komunalnych w ogólnej liczbie mieszkań na terenie dzielnicy i wynosi 32,8% (jest to 11 349 lokali). To ponad dwukrotnie wyższy wskaźnik niż w dzielnicy Wola (druga pod względem wielkości udziału), która dysponuje największą liczbą mieszkań komunalnych (13 964). Tak wysoki wskaźnik na Pradze-Północ na tle pozostałych dzielnic centralnych wynika z niewielkiej liczby mieszkań ogółem na terenie tej dzielnicy.

Według danych na koniec 2016 roku Miasto dysponowało łącznie **81 563** lokalami mieszkalnymi o różnym standardzie, powierzchni użytkowej oraz statusie. Ponadto w zasobach towarzystw budownictwa społecznego znajdowało się 2 613 lokali. Mieszkaniowy zasób m.st. Warszawy i TBS liczący łącznie 84 176 mieszkań kształtuje się następująco:

a) liczba lokali mieszkalnych położonych w nieruchomościach stanowiących własność Miasta wynosi **27 183**, co stanowi 33,3% ogólnej liczby lokali komunalnych,
b) liczba lokali mieszkalnych położonych w nieruchomościach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe a Miasto jest jednym z właścicieli lokali wynosi **52 642,** co stanowi 64,5% ogólnej liczby lokali komunalnych;
c) liczba lokali mieszkalnych położonych w innych nieruchomościach zarządzanych przez Miasto wynosi **1 738**, co stanowi 2,1 % ogólnej liczby lokali.

Ponadto istnieje niewielki zasób lokali mieszkalnych (ok. 0,2%) stanowiących własność gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego. Dane liczbowe umieszczone w dalszej części dokumentu nie uwzględniają tej kategorii lokali z uwagi na charakter własności (własność spółek).
Liczbę oraz powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych m.st. Warszawy na koniec 2016 r. z podziałem na 18 dzielnic ilustruje Tabela 2. Średnia powierzchnia lokalu wynosi 41 m^2. Najmniejsze lokale komunalne posiadają Rembertów (35 m^2) i Wesoła (36 m^2), natomiast największą przeciętną powierzchnię użytkową mają mieszkania z zasobu dzielnicy Wilanów (59 m^2).

Tabela 2. Mieszkaniowy zasób Miasta z podziałem na dzielnice wg stanu na dzień 31.12.2016 r.

Dzielnica	Liczba lokali mieszkalnych (szt.)	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (m^2)	Średnia powierzchnia użytkowa lokalu w danej Dzielnicy (m^2)
Bemowo	421	17 522	42
Białołęka	662	30 409	46
Bielany	5 699	225 990	40
Mokotów	11 970	486 556	41
Ochota	4 614	184 372	40
Praga-Południe	10 260	401 130	39
Praga-Północ	11 349	464 494	41
Rembertów	356	12 373	35
Śródmieście	12 053	557 923	46
Targówek	3 734	142 829	38
Ursus	755	28 028	37
Ursynów	424	19 765	47
Wawer	1 577	66 068	42
Wesoła	127	4 537	36
Wilanów	25	1 473	59
Włochy	2 037	76 051	37
Wola	13 964	533 323	38
Żoliborz	1 536	73 561	48
Razem	**81 563**	**3 326 402**	**41**

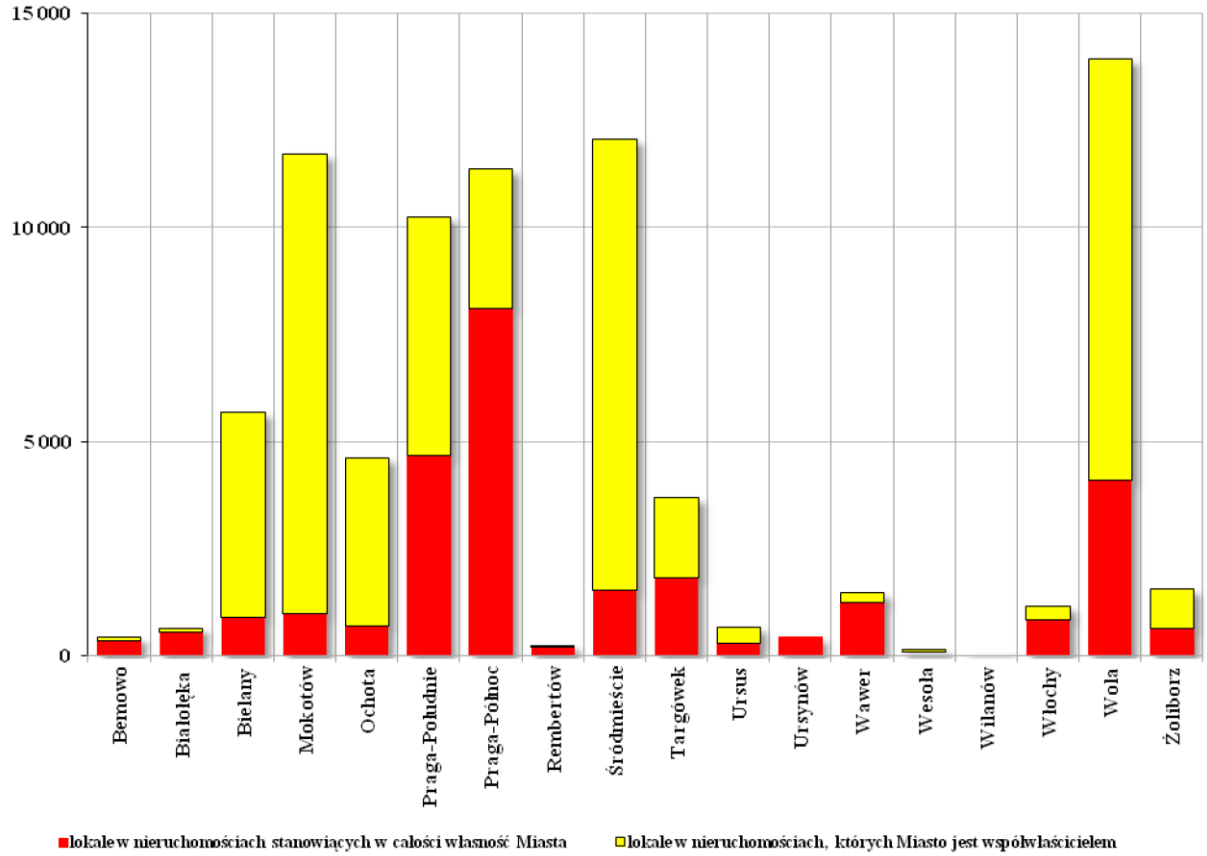
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Największa liczba lokali, tj. 73,1% w stosunku do całego mieszkaniowego zasobu Miasta, usytuowana jest w 5 dzielnicach centralnych: Wola (13 964), Śródmieście (12 053), Mokotów (11 970), Praga-Północ (11 349) oraz Praga-Południe (10 260).

Niewielki zasób lokali komunalnych (3,4%) występuje w dzielnicach obrzeżnych: Bemowo (421), Białołęka (662), Rembertów (356), Ursus (755), Ursynów (424), Wesoła (127) i Wilanów (25).

Liczba lokali Miasta w poszczególnych dzielnicach przedstawiona została na wykresie 3 z uwzględnieniem podziału na lokale w nieruchomościach stanowiących wyłączną własność Miasta i w nieruchomościach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe a Miasto jest jednym z właścicieli lokali.

Wykres 3. Liczba lokali w nieruchomościach stanowiących własność Miasta i nieruchomościach, w których Miasto jest współwłaścicielem z podziałem na dzielnice na 31.12.2016 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Największy zasób lokali położonych w nieruchomościach będących w 100% własnością Miasta znajduje się w dzielnicach: Praga-Północ (8 097), Praga-Południe (4 646) i Wola (4 087).
Spośród dzielnic o największym zasobie, Pragę-Północ charakteryzuje najwyższy udział mieszkań komunalnych położonych w nieruchomościach stanowiących w 100% własność Miasta w stosunku do wszystkich lokali komunalnych w tej Dzielnicy, który stanowi 71,3%. Jest to ponad dwukrotnie więcej niż analogiczny wskaźnik dla całego mieszkaniowego zasobu Miasta (33,3%). Dla porównania, w dzielnicach Praga-Południe i Wola udział ten wynosi odpowiednio 45,3% i 29,3%. W powyższym wykresie nie uwzględniono lokali mieszkalnych położonych w innych nieruchomościach zarządzanych przez Miasto.

Biorąc pod uwagę skalę i wiek zasobu stanowiącego w 100% własność Miasta w dzielnicy Praga-Północ (co zostanie przedstawione w dalszej części tego dokumentu, poświęconej diagnozie stanu technicznego zasobu Miasta) należy podkreślić potrzebę dodatkowego wsparcia finansowego dla tej dzielnicy.

1.2. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy, w tym liczba wyroków zobowiązujących Miasto do dostarczenia lokalu socjalnego

Liczba gospodarstw domowych oczekujących na wynajęcie lokalu komunalnego (w tym lokalu socjalnego) ustalona została na podstawie:

- liczby gospodarstw domowych zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej wg rodzaju udzielanej pomocy z uwzględnieniem wielkości gospodarstwa domowego w poszczególnych dzielnicach, według stanu na dzień 30 czerwca 2017 r. (tj. po ostatniej aktualizacji);
- liczby spraw zarejestrowanych w rejestrze wyroków sądowych orzekających eksmisję z przyznanym uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego według stanu na dzień 30 czerwca 2017 r.

W tabeli 3 przedstawiona została liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy w poszczególnych dzielnicach m.st. Warszawy w podziale uwzględniającym rodzaj pomocy oraz wielkość gospodarstwa domowego.

Tabela 3. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy w poszczególnych dzielnicach w podziale uwzględniającym rodzaj pomocy oraz wielkość gospodarstwa domowego.

Pozycja	Liczba osób w gospodarstwie domowym	Bemowo	Białołęka	Bielany	Mokotów	Ochota	Praga-Południe	Praga-Północ	Rembertów	Śródmieście	Targówek	Ursus	Ursynów	Wawer	Wesoła	Wilanów	Włochy	Wola	Żoliborz	Razem
najem lokalu na czas nieoznaczony *	1	7	13	6	86	63	27	91	11	16	37	21	8	39	16	0	36	57	19	553
	2	1	8	4	43	29	23	63	9	14	14	2	6	18	11	0	29	25	8	307
	3	3	7	3	16	24	28	42	6	12	20	6	1	19	10	0	13	18	4	232
	4	5	2	2	12	8	14	33	5	1	22	3	1	8	5	0	7	10	4	142
	5	1	1	0	2	2	4	6	2	1	3	0	1	2	0	0	1	0	0	26
	6	0	2	1	1	0	1	3	0	1	2	0	1	0	0	1	0	1	0	14
	7≤	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	4
	razem	**17**	**34**	**16**	**160**	**126**	**97**	**239**	**33**	**45**	**98**	**32**	**18**	**87**	**43**	**1**	**86**	**111**	**35**	**1278**
najem lokalu z tytułu zamian **	1	1	0	6	15	21	43	67	7	8	12	4	0	8	4	0	8	21	8	233
	2	2	0	2	19	10	37	57	2	13	9	4	0	7	4	0	1	4	6	177
	3	1	0	3	5	10	32	45	2	10	10	2	0	3	1	0	6	9	8	147
	4	0	0	2	9	13	14	30	2	3	10	2	1	1	1	0	0	12	5	105
	5	2	0	2	6	8	7	6	0	0	5	0	1	2	0	0	0	0	1	40
	6	0	0	1	1	0	1	1	0	0	0	0	0	2	0	0	0	1	0	7
	7≤	0	0	0	0	0	0	3	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	4
	razem	**6**	**0**	**16**	**55**	**62**	**134**	**209**	**13**	**34**	**47**	**12**	**2**	**23**	**10**	**0**	**15**	**47**	**28**	**713**
najem lokalu socjalnego z tytułu pozostawania w niedostatku ***	1	6	5	5	46	14	37	23	6	5	23	13	11	18	13	0	16	48	16	305
	2	2	3	3	14	4	18	4	2	3	4	6	1	10	2	0	5	8	3	92
	3	1	1	4	2	9	17	6	2	1	1	7	1	8	8	0	3	2	4	77
	4	0	1	3	3	4	15	9	0	1	4	5	1	7	3	0	6	4	0	66
	5	0	1	0	1	2	5	1	0	0	1	4	1	2	1	0	3	1	0	23
	6	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0	2	0	0	1	0	0	6
	7≤	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	1	0	1	0	0	1	0	0	5
	razem	**9**	**11**	**15**	**67**	**33**	**94**	**43**	**10**	**10**	**35**	**36**	**15**	**48**	**27**	**0**	**35**	**63**	**23**	**574**
pozostałe	**razem**	**0**	**1**	**0**	**34**	**11**	**33**	**29**	**0**	**11**	**25**	**0**	**0**	**12**	**0**	**0**	**12**	**43**	**7**	**218**
RAZEM (pozycja 1 + 2 + 3 + 4)		**32**	**46**	**47**	**316**	**232**	**358**	**520**	**56**	**100**	**205**	**80**	**35**	**170**	**80**	**1**	**148**	**264**	**93**	**2783**

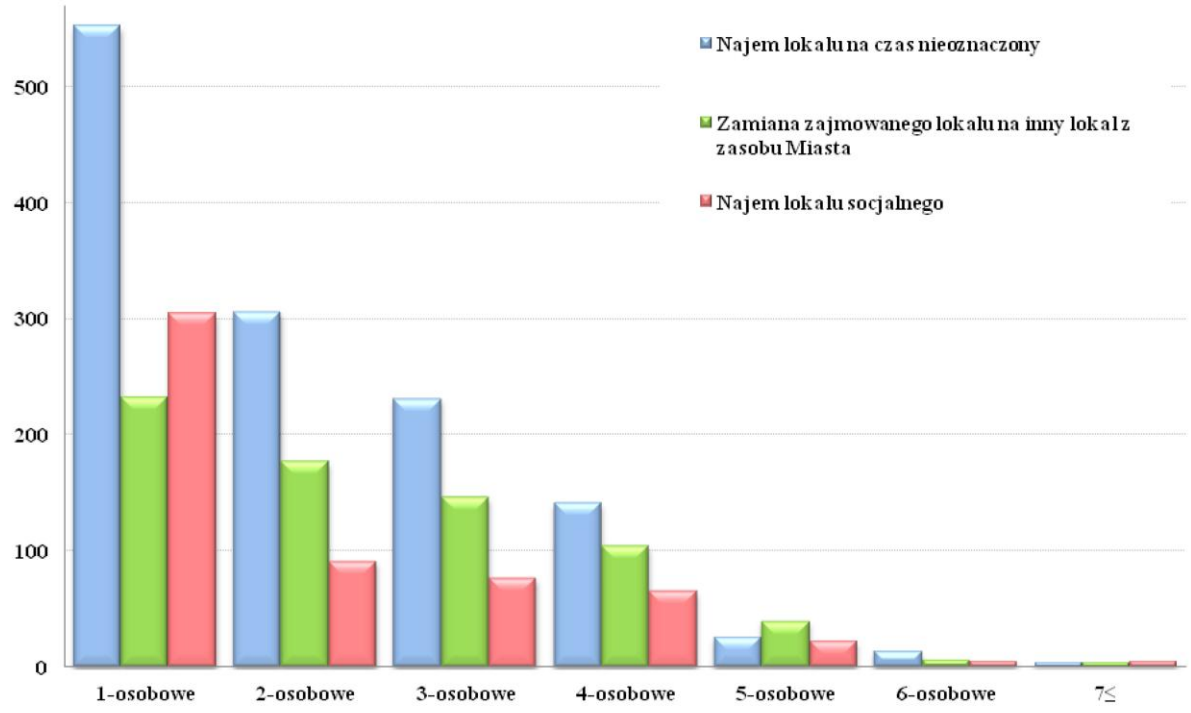
* najem na zasadach ogólnych wskazanych w uchwale Rady m.st. Warszawy *w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych* oraz najem lokali zamiennych na rzecz gospodarstw domowych z budynków: komunalnych przeznaczonych do remontu lub modernizacji; zagrożonych i przeznaczonych do rozbiórki ze względu na ich stan techniczny (PINB); wymagających wykwaterowania w związku z inwestycjami komunalnymi.
** sprawy gospodarstw domowych oczekujących na zamianę zajmowanego lokalu na inny lokal z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy z inicjatywy najemcy lub wynajmującego
*** sprawy gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu socjalnego z tytułu pozostawania w niedostatku

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Liczba spraw oczekujących na pomoc mieszkaniową wynosi **2 783**. W liczbie tej zawarte są zamiany i lokale socjalne dla gospodarstw domowych zajmujących lokale w zasobie Miasta. W przypadku realizacji tych spraw następuje odzyskanie lokali, które mogą być następnie przeznaczone na realizację innych potrzeb. Dlatego w celu realizacji spraw oczekujących na listach w 2017 roku (bez zamian, regulacji tytułów do lokali) Miasto powinno posiadać **1 852** lokale gotowe do zasiedlenia, tj.:

- **1 278** lokali – najem na czas nieoznaczony,
- **574** lokale – najem lokalu socjalnego z tytułu niskich dochodów,

Wykres 4. Osoby oczekujące w podziale na wielkość gospodarstwa i rodzaj pomocy wg stanu na 30 czerwca 2017 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Odnośnie struktury gospodarstw osób oczekujących na pomoc mieszkaniową dominującą kategorią są gospodarstwa jedno- i dwuosobowe (58 % osób oczekujących), co wskazuje na znaczną potrzebę pozyskania niewielkich mieszkań.

Największa grupa osób oczekuje na najem lokalu na czas nieoznaczony. Istotną kategorią gospodarstw domowych oczekujących na listach są osoby oczekujące na zamianę zajmowanego lokalu na inny lokal z zasobu m.st. Warszawy. Należy zwrócić uwagę, że część spraw dotyczy osób, które na wskazanie lokalu socjalnego lub na zamianę oczekują w zasobie komunalnym.

W tabeli 4 przedstawiona została liczba gospodarstw domowych z prawem do lokalu socjalnego w poszczególnych dzielnicach m.st. Warszawy w podziale na rodzaj zasobu oraz wielkość gospodarstwa domowego.

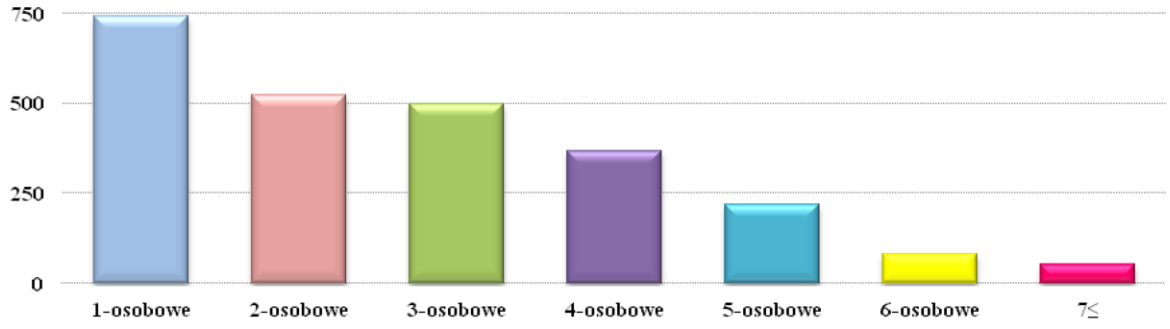
Tabela 4. Liczba gospodarstw domowych z prawem do lokalu socjalnego w poszczególnych dzielnicach m.st. Warszawy w podziale na rodzaj zasobu oraz wielkość gospodarstwa domowego.

Pozycja	Liczba osób w gospodarstwie domowym	Bemowo	Białołęka	Bielany	Mokotów	Ochota	Praga-Południe	Praga-Północ	Rembertów	Śródmieście	Targówek	Ursus	Ursynów	Wawer	Wesoła	Wilanów	Włochy	Wola	Żoliborz	Razem
prawo do lokalu socjalnego - dla gospodarstw z zasobu komunalnego	1	0	0	46	113	28	48	198	1	28	12	0	0	10	0	0	22	66	7	579
	2	0	1	53	82	21	29	143	0	24	11	7	0	4	0	0	19	12	16	422
	3	0	1	47	69	34	40	156	2	18	11	7	0	5	0	0	19	1	10	420
	4	0	1	39	37	15	37	93	0	18	20	9	1	6	0	0	14	18	10	318
	5	0	0	24	21	10	19	64	0	12	14	2	0	2	0	0	4	13	9	194
	6	0	0	3	11	2	3	30	0	10	5	1	0	2	0	0	1	3	3	74
	7≤	0	0	4	10	2	2	17	0	3	4	0	0	2	0	0	4	2	1	51
	razem	**0**	**3**	**216**	**343**	**112**	**178**	**701**	**3**	**113**	**77**	**26**	**1**	**31**	**0**	**0**	**83**	**115**	**56**	**2058**
prawo do lokalu socjalnego- dla gospodarstw z innego zasobu (spółdzielczego, i innego)	1	19	0	0	11	29	5	8	1	1	47	4	12	2	0	0	22	1	2	164
	2	13	1	0	6	14	6	5	4	0	30	3	6	0	1	0	10	0	1	100
	3	10	0	0	2	10	2	3	1	0	27	4	6	2	1	1	8	0	0	77
	4	5	0	0	1	3	2	3	1	0	20	1	4	0	1	0	8	0	0	49
	5	2	0	0	0	2	0	0	0	0	9	3	2	0	1	0	4	0	0	23
	6	0	0	0	0	0	0	1	0	0	3	1	0	0	0	0	2	0	0	7
	7≤	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	2
	razem	**49**	**1**	**0**	**20**	**58**	**15**	**20**	**7**	**1**	**137**	**16**	**30**	**4**	**4**	**1**	**55**	**1**	**3**	**422**
RAZEM: gospodarstwa z uprawnieniem do lokalu socjalnego	1	19	0	46	124	57	53	206	2	29	59	4	12	12	0	0	44	67	9	743
	2	13	2	53	88	35	35	148	4	24	41	10	6	4	1	0	29	12	17	522
	3	10	1	47	71	44	42	159	3	18	38	11	6	7	1	1	27	1	10	497
	4	5	1	39	38	18	39	96	1	18	40	10	5	6	1	0	22	18	10	367
	5	2	0	24	21	12	19	64	0	12	23	5	2	2	1	0	8	13	9	217
	6	0	0	3	11	2	3	31	0	10	8	2	0	2	0	0	3	3	3	81
	7≤	0	0	4	10	2	2	17	0	3	5	0	0	2	0	0	5	2	1	53
	razem	**49**	**4**	**216**	**363**	**170**	**193**	**721**	**10**	**114**	**214**	**42**	**31**	**35**	**4**	**1**	**138**	**116**	**59**	**2480**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Liczba spraw oczekujących na najem lokalu socjalnego w wyniku orzeczonego wyroku wynosi 2 480, przy czym z innego zasobu niż komunalny są to 422 sprawy.
Uwzględniając liczbę spraw oczekujących na najem lokalu socjalnego spoza zasobu komunalnego (422) oraz wykazaną wyżej liczbę lokali potrzebnych do zasiedlenia (1 852), aby zabezpieczyć wszystkie aktualne potrzeby mieszkaniowe, Miasto powinno posiadać łącznie 2 274 lokale gotowe do zasiedlenia.

Wykres 5. Osoby oczekujące na lokal socjalny z tytułu wyroku w podziale na wielkość gospodarstwa wg stanu na 30 czerwca 2017 r.

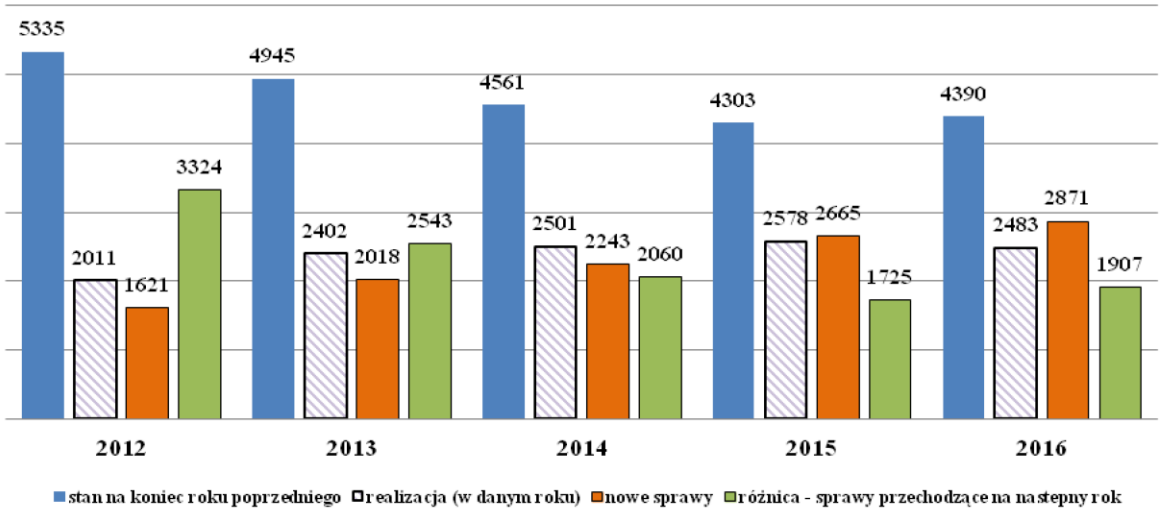


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Tak jak w przypadku ww. danych dotyczących osób oczekujących w podziale na wielkość gospodarstwa zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej (wykres 4) tak również w przypadku osób oczekujących na najem lokalu socjalnego w wyniku orzeczonego wyroku największą grupę stanowią jedno- i dwuosobowe gospodarstwa domowe (51 % osób oczekujących).

Poniżej przedstawiono sposób w jaki kształtuje się udzielona pomoc mieszkaniowa w latach 2012-2016.

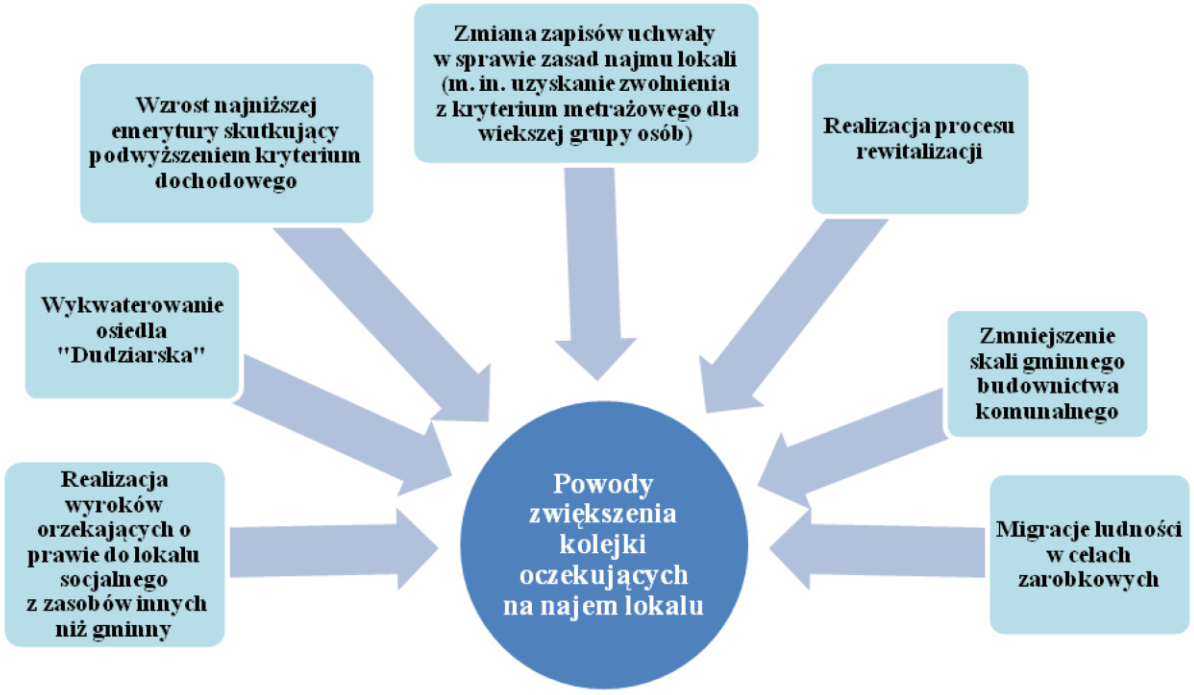
Wykres 6. Pomoc mieszkaniowa Miasta 2012 – 2016



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

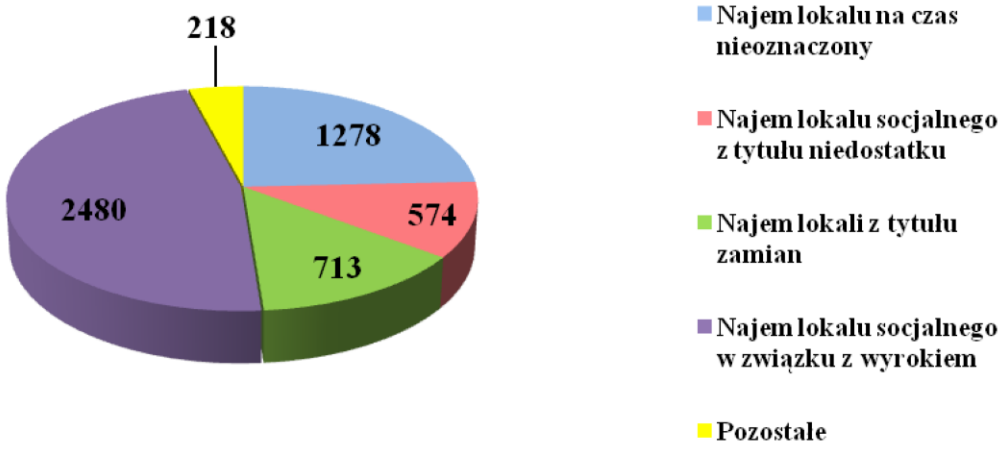
Na wykresie 6 zostały przedstawione informacje dotyczące liczby: osób oczekujących na pomoc mieszkaniową, zrealizowanych spraw w danym roku, spraw nowo zakwalifikowanych oraz spraw przechodzących na rok następny.
Z powyższych zestawień wynika, że liczba gospodarstw oczekujących na pomoc mieszkaniową we wszystkich kategoriach spraw stopniowo malała, natomiast rokrocznie rosła liczba spraw zrealizowanych. Równocześnie zaobserwować można przyrost nowych spraw na liście.

Diagram 1. Powody zwiększenia liczby osób oczekujących na pomoc mieszkaniową



Źródło: opracowanie własne

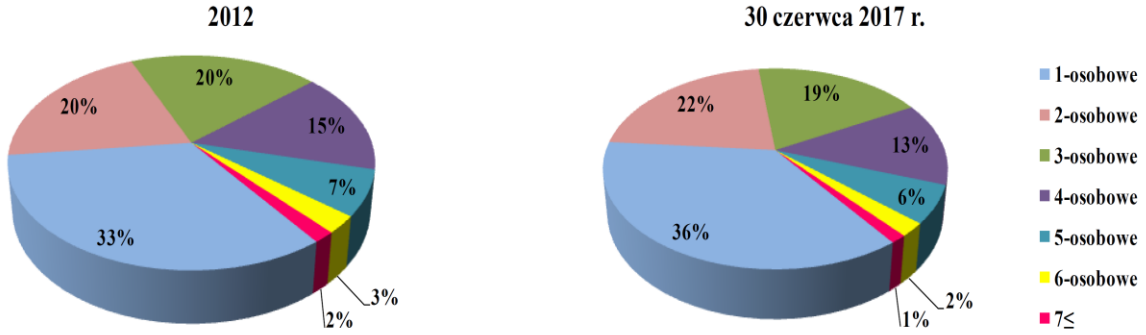
Wykres 7. Liczba spraw do realizacji wg stanu na dzień 30 czerwca 2017 r. (ogółem)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Obecnie w ogólnej liczbie gospodarstw domowych oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej aż 58% oczekuje na wynajęcie lokalu socjalnego.

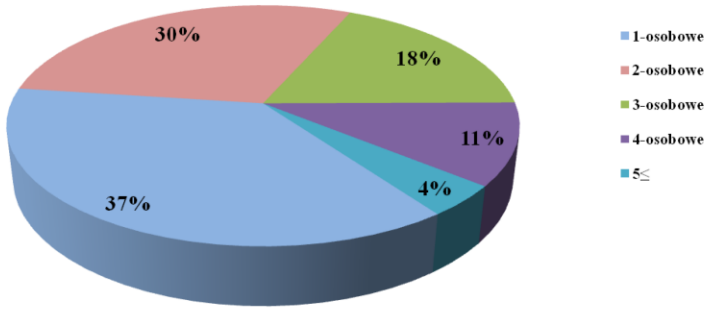
Wykres 8 i 9. Struktura gospodarstw domowych oczekujących na pomoc mieszkaniową w 2012 oraz wg stanu na dzień 30 czerwca 2017 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Jak wskazują powyższe wykresy, na przestrzeni ostatnich lat rośnie udział gospodarstw jedno- i dwuosobowych wśród ogólnej liczby osób spełniających kryteria do najmu – 53% w 2012 r. do 59% w I połowie 2017 r.

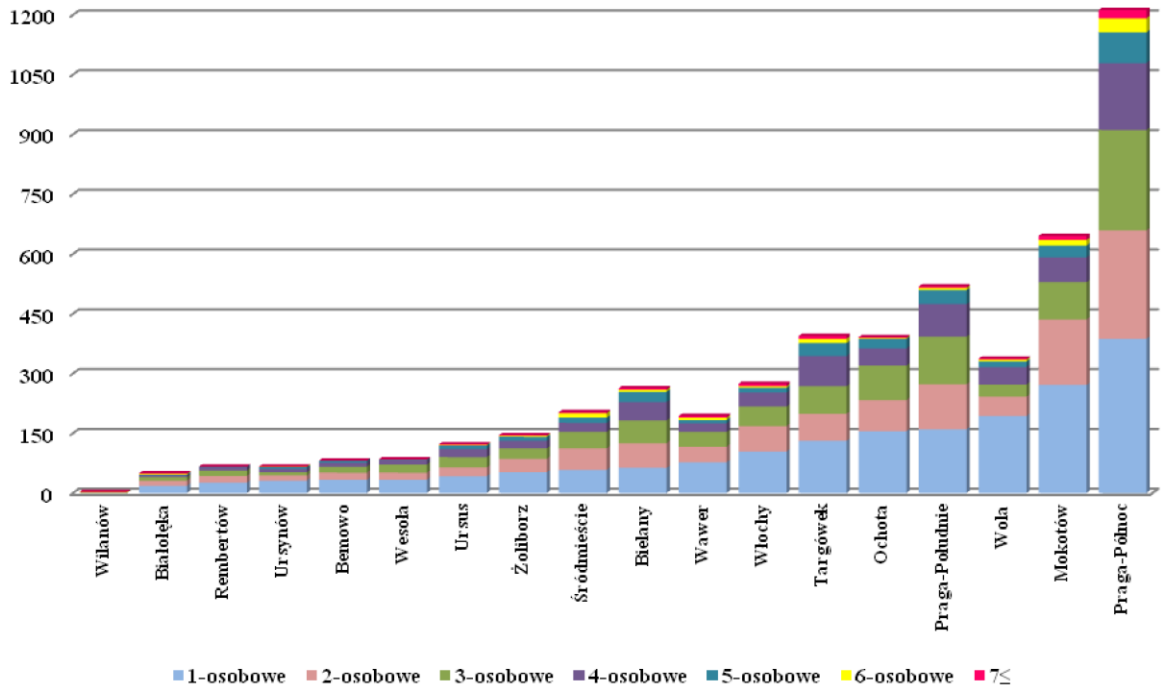
Wykres 10. Struktura gospodarstw domowych w Warszawie wg danych Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 r.



Źródło: dane pozyskane z Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 r.

Grupa gospodarstw domowych jedno- i dwuosobowych dominuje nie tylko w zasobie komunalnym, ale jest charakterystyczna dla wszystkich rodzajów zasobów, co potwierdzają dane dla Warszawy z Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 roku (67%).
Tendencja ta utrzymuje się również w poszczególnych dzielnicach, co zobrazowane zostało na wykresie 11.

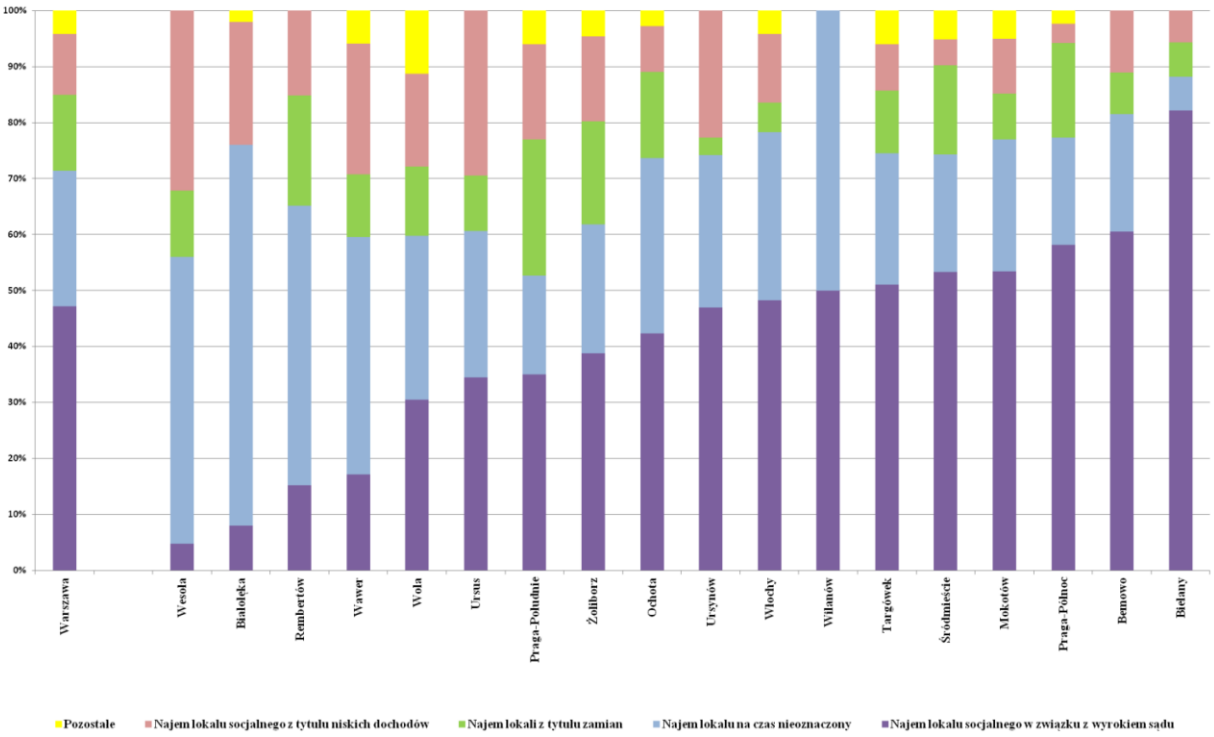
Wykres 11. Struktura gospodarstw domowych oczekujących na pomoc mieszkaniową w podziale na dzielnice wg stanu na dzień 30 czerwca 2017 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Pomiędzy dzielnicami m.st. Warszawy występują znaczące różnice w potrzebach na pomoc mieszkaniową w zależności od jej rodzaju.

Wykres 12. Różnice w zapotrzebowaniu na pomoc mieszkaniową w zależności od jej rodzaju wg stanu na 30 czerwca 2017 r.

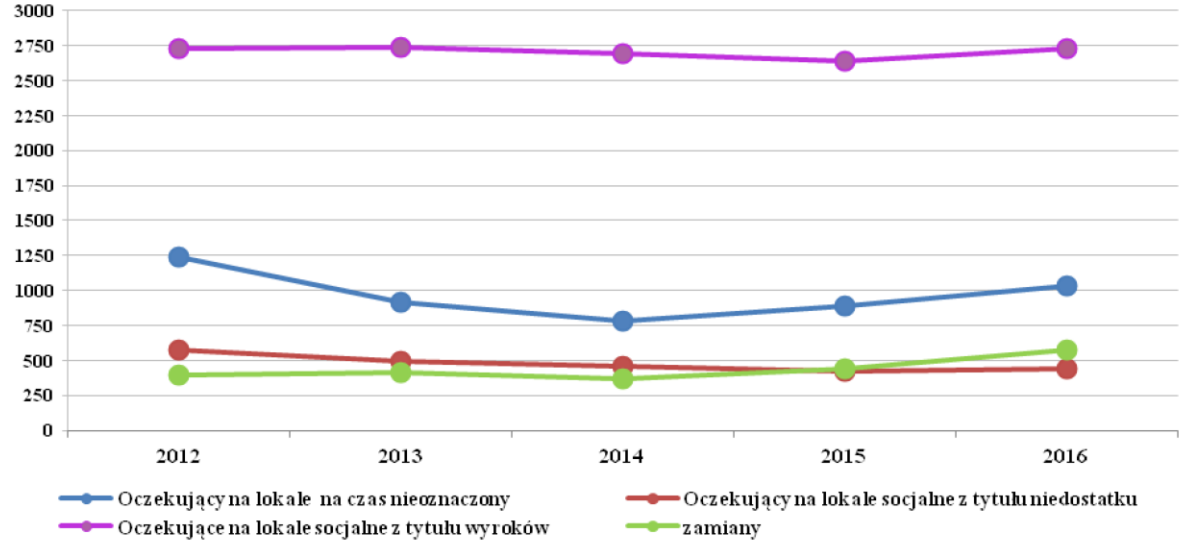


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Osoby oczekujące na najem lokalu socjalnego stanowią największą grupę spośród osób zakwalifikowanych do pomocy mieszkaniowej. Duża skala tego zjawiska występuje w dzielnicach: Bielany, Bemowo i Ursynów. Wyjątek stanowią dzielnice: Białołęka i Rembertów, gdzie udział ten jest najniższy – odpowiednio 28% i 30%. Jeżeli chodzi o dzielnice, w których zasób jest największy, niezbędne jest wydzielanie większej niż dotychczas liczby lokali socjalnych (dotyczy to zwłaszcza dzielnic Praga-Północ i Mokotów).

W latach 2012-2014 widoczny jest spadek liczby gospodarstw domowych zakwalifikowanych do najmu lokalu na czas nieoznaczony. Jest to efekt m.in. rozwoju budownictwa komunalnego. Wzrost od 2015 roku liczby gospodarstw zakwalifikowanych do najmu lokalu na czas nieoznaczony spowodowany jest zmianą przepisów prawa miejscowego i wzrostem kwoty najniższej emerytury. Należy zwrócić uwagę na kwestię zamian, która po latach utrzymywania się na podobnym poziomie, zaczyna wykazywać w ostatnim okresie tendencję wzrostową. Zostało to zobrazowane na wykresie 13.

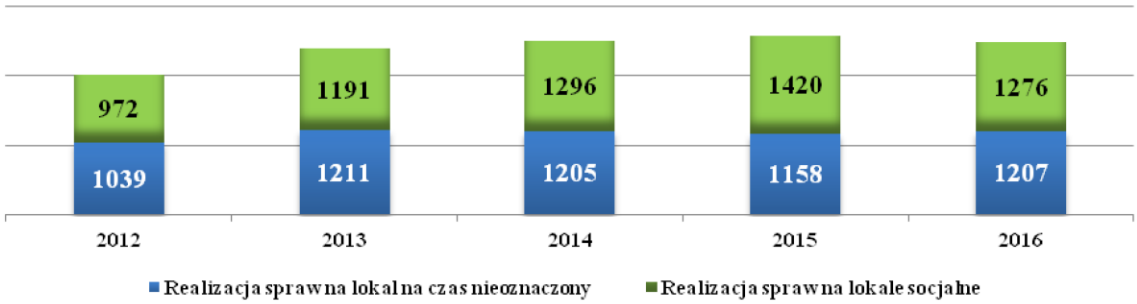
Wykres 13. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony, zamiany oraz najem lokalu socjalnego w latach 2012 – 2016.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z dzielnic

Pomimo wzrostu realizacji spraw oczekujących na pomoc mieszkaniową utrzymuje się stały wzrost liczby gospodarstw kwalifikowanych do tej pomocy. Zakres udzielonej pomocy mieszkaniowej dla osób oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony oraz najem lokalu socjalnego (również w wyniku uzyskania prawa do lokalu socjalnego) obrazuje wykres 14.

Wykres 14. Liczba zrealizowanych spraw w latach 2012 – 2016



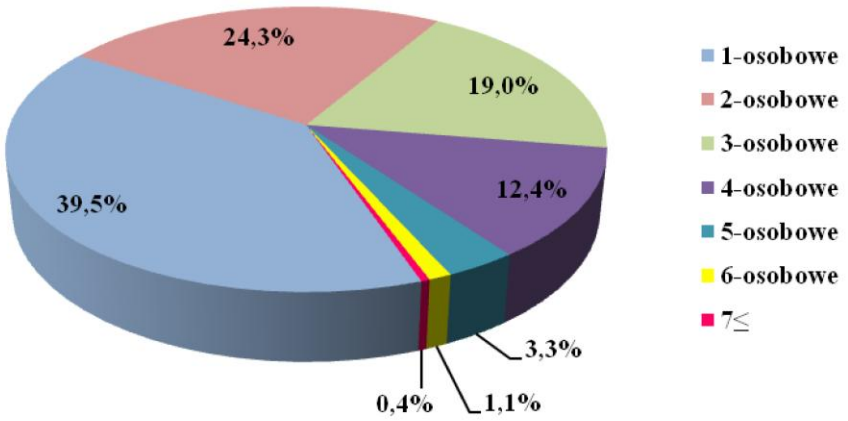
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z dzielnic

1.2.1. Liczba gospodarstw oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony

Na najem lokalu na czas nieoznaczony, według stanu na dzień 30 czerwca 2017 r. oczekiwało ogółem 1 991 gospodarstw domowych, w tym 713 na zamianę zajmowanego lokalu na inny lokal.

Ogółem najwięcej gospodarstw domowych oczekuje na wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony w dzielnicach: Praga-Północ (448 w tym 209 to zamiany), Praga-Południe (231 w tym 134 to zamiany).

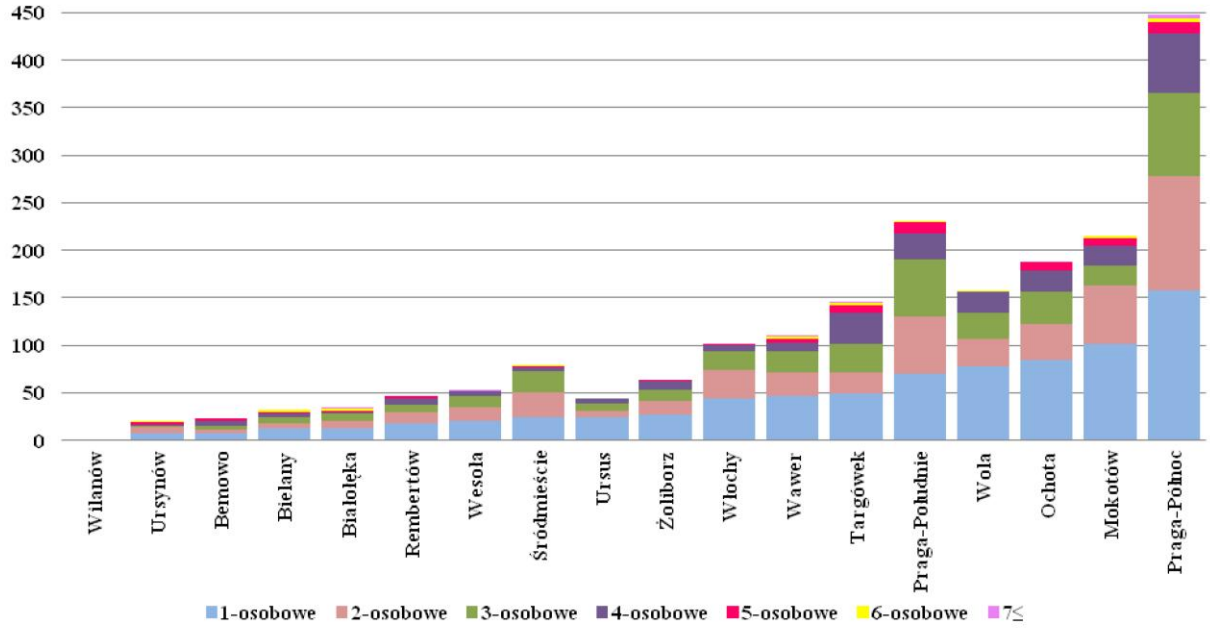
Wykres 15. Struktura gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony wg stanu na dzień 30 czerwca 2017 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z dzielnic

Jak wskazuje powyżej przedstawiona struktura gospodarstw oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony (razem z zamianami), największe zapotrzebowanie na pomoc w tym zakresie występuje wśród gospodarstw jedno- i dwuosobowych (wynosi łącznie 63,8%). Zapotrzebowanie na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony w podziale według wielkości gospodarstwa domowego w poszczególnych dzielnicach m.st. Warszawy przedstawia wykres 16

Wykres 16. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony w podziale na wielkość gospodarstwa domowego w poszczególnych dzielnicach m.st. Warszawy



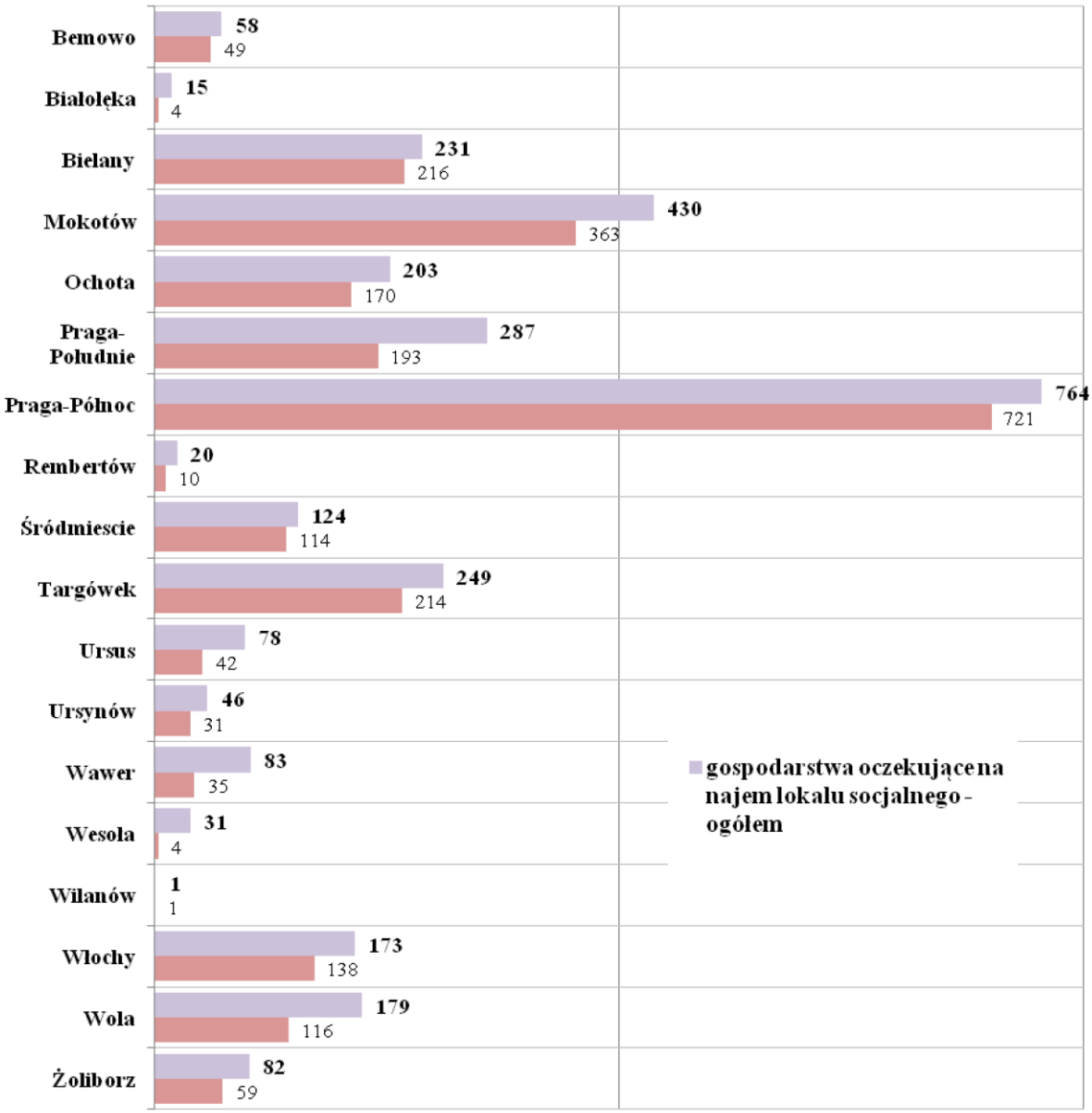
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z dzielnic

Powyższe dane potwierdzają analizę dokonaną na wstępie rozdziału, z której wynika, że największe zapotrzebowanie występuje na małe lokale dla gospodarstw jedno- i dwuosobowych.

1.2.2. Liczba gospodarstw oczekujących na najem lokalu socjalnego

Jak wcześniej zauważono w Warszawie od kilku lat obserwowany jest wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne, w tym na realizację spraw osób uprawnionych do otrzymania lokalu z tytułu wyroku. Na dzień 30 czerwca 2017 r. na najem lokalu socjalnego oczekiwało 3 054 gospodarstwa domowe, z czego 2 480 w związku z orzeczonym prawem do lokalu socjalnego.

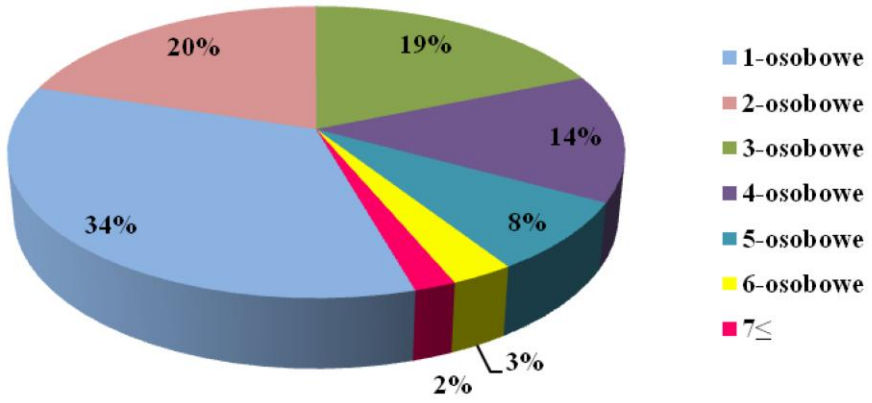
Wykres 17. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu socjalnego z uwzględnieniem gospodarstw oczekujących z tytułu niedostatku i wyroków



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z dzielnic

Najwięcej gospodarstw domowych oczekuje na wynajęcie lokalu socjalnego w dzielnicach: Praga- Północ - 764 (25% w ogólnej liczbie zapotrzebowania na lokale socjalne) i Mokotów - 430 (14% w ogólnej liczbie zapotrzebowania na lokale socjalne), co stanowi 39% wszystkich spraw oczekujących na lokal socjalny.

Wykres 18. Struktura gospodarstw oczekujących na najem lokalu socjalnego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Powyższy wykres potwierdza odnotowaną wcześniej proporcję gospodarstw jedno- i dwuosobowych w stosunku do ogółu spraw oczekujących na lokal socjalny. Zapotrzebowanie na udzielenie pomocy w tej kategorii jest najwyższe i wynosi łącznie 54%.

1.2.3. Realizacja spraw w zakresie dostarczania lokali socjalnych

W 2012 r. w m.st. Warszawa zarejestrowanych było **2 732** wyroków z przyznanym uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego, z czego w zasobie: komunalnym – 1 876 (co stanowiło 69% zarejestrowanych wyroków), spółdzielczym – 494 (co stanowiło 18% zarejestrowanych wyroków) i prywatnym – 362 (co stanowiło 13% zarejestrowanych wyroków).

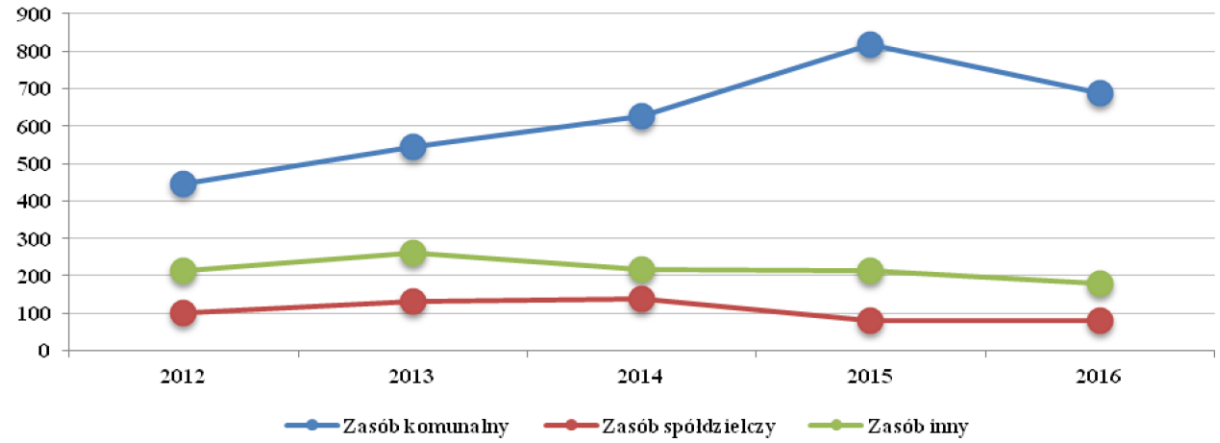
Natomiast w 2016 r. zarejestrowanych było łącznie **2 730** wyroków z prawem do lokalu socjalnego. Nie uległa więc zmianie ogólna liczba wyroków w skali całego Miasta.

Zahamowanie przyrostu liczby gospodarstw domowych oczekujących na realizację wyroków orzekających prawo do lokalu socjalnego spowodowane było wydzielaniem większej liczby takich lokali w zasobie, co umożliwiło wzrost liczby zrealizowanych spraw.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2017 r., liczba zarejestrowanych wyroków do realizacji wynosi 2 480, w tym w zasobie spółdzielczym i innym 422.

Realizacja wyroków orzekających prawo do lokalu socjalnego od 2012 została przedstawiona na wykresie 19.

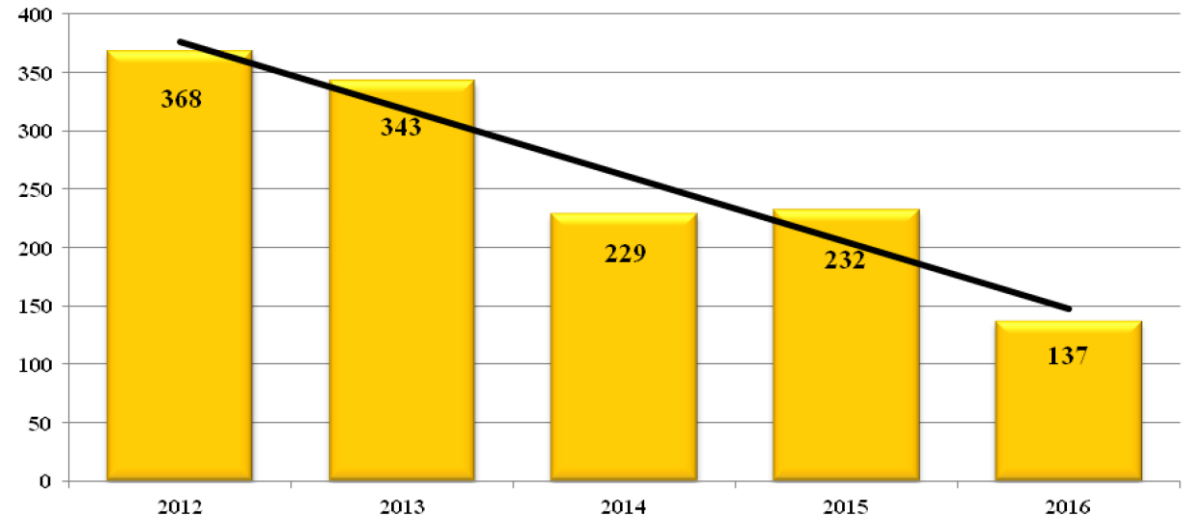
Wykres 19. Liczba dostarczonych lokali socjalnych na realizację wyroków w podziale wg zasobu (stan na koniec danego roku).



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z dzielnic

Z analizy danych przestawionych w wykresie 19 wynika, że najwięcej lokali socjalnych w okresie 2012 – 2016 dostarczono na realizację wyroków z zasobu komunalnego. Większa liczba gospodarstw, którym udzielono pomocy w 2015 r. to efekt bardzo dobrego wyniku dzielnic w działaniach ukierunkowanych na wydzielanie lokali socjalnych. W latach 2014 – 2016 poziom ten kolejno wynosił: 660, 744 i 620 lokali socjalnych. Wyróżniającymi dzielnicami w tych działaniach były: Wola, Śródmieście i Praga-Południe. Zwiększona realizacja wyroków z zasobów spółdzielczych i innych, doprowadziła do zmniejszenia zapotrzebowania na lokale socjalne w tych zasobach (wykres 19) co przełożyło się na znaczny spadek zgłaszanych roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego na realizację eksmisji. Zjawisko to obrazuje wykres 20.

Wykres 20. Liczba zgłoszonych roszczeń odszkodowawczych w latach 2012-2016



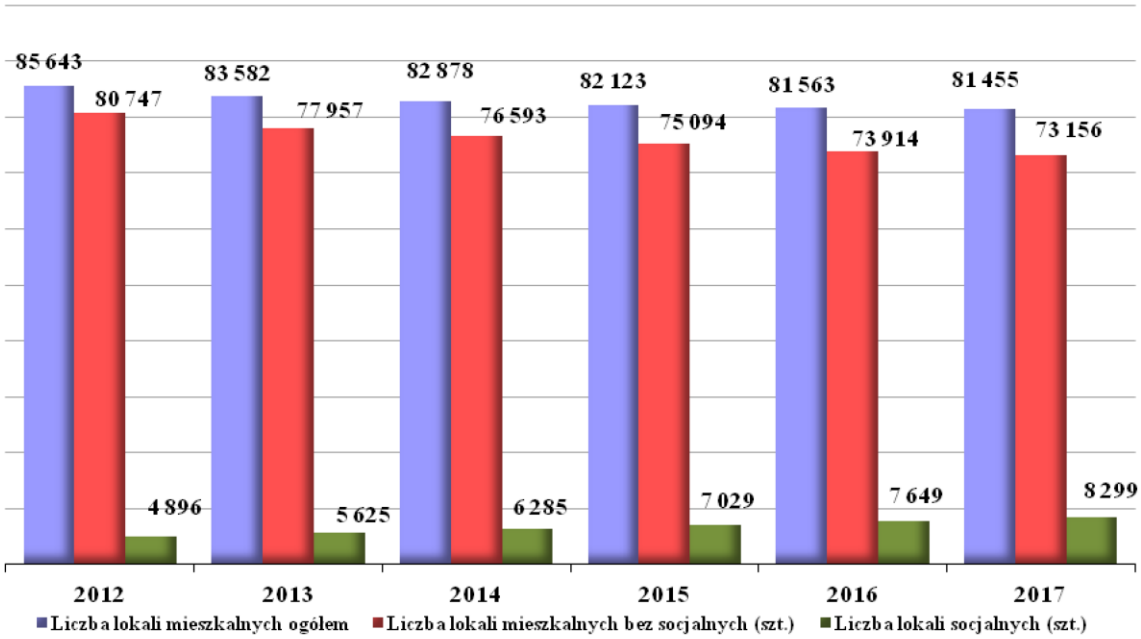
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z dzielnic

1.3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy na lata 2018-2022 na podstawie analizy danych z lat ubiegłych

1.3.1. Dynamika zmian wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2012-2016

Liczba komunalnych lokali mieszkalnych na przestrzeni lat 2012-2016 ulegała niewielkiemu zmniejszeniu. Na dynamikę zmian liczby mieszkań komunalnych miał wpływ zarówno ubytek lokali, w wyniku sprzedaży oraz prowadzonych zwrotów nieruchomości dawnym właścicielom lub ich następcom prawnym, jak również przyrost lokali w wyniku realizacji budownictwa komunalnego.

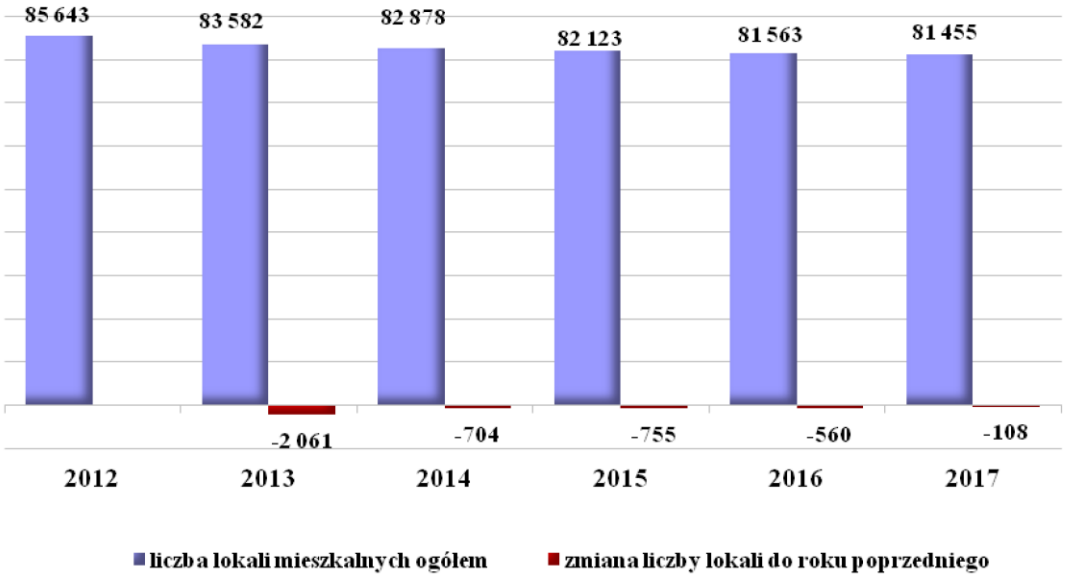
Wykres 21. Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2012-2016 i założenia na 2017 r. z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne (dane na koniec roku).



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Z wykresu 21 wynika, że na koniec grudnia 2016 r. liczba lokali mieszkalnych ogółem uległa zmniejszeniu o 4 080 lokali tj. o 5% w stosunku do grudnia 2012 r. Zauważalna jest zmiana struktury zasobu – wzrosła liczba lokali socjalnych (o 56%) przy jednoczesnym spadku liczby pozostałych lokali (o 8,5%). W 2012 r. udział lokali socjalnych stanowił 5,7% wszystkich lokali, co oznacza, że był wyższy niż przyjęty w założeniach do poprzedniego programu (5,5%). Na koniec 2016 r. wskaźnik osiągnął poziom 8,6%. Zakłada się, że w grudniu 2017 r. udział lokali socjalnych będzie na poziomie 9,4%, co przewyższa założenia przyjęte w 2012 roku (9%).
Powyższe dane nie obejmują towarzystw budownictwa społecznego, których zasób liczy aktualnie 2 613 mieszkań.

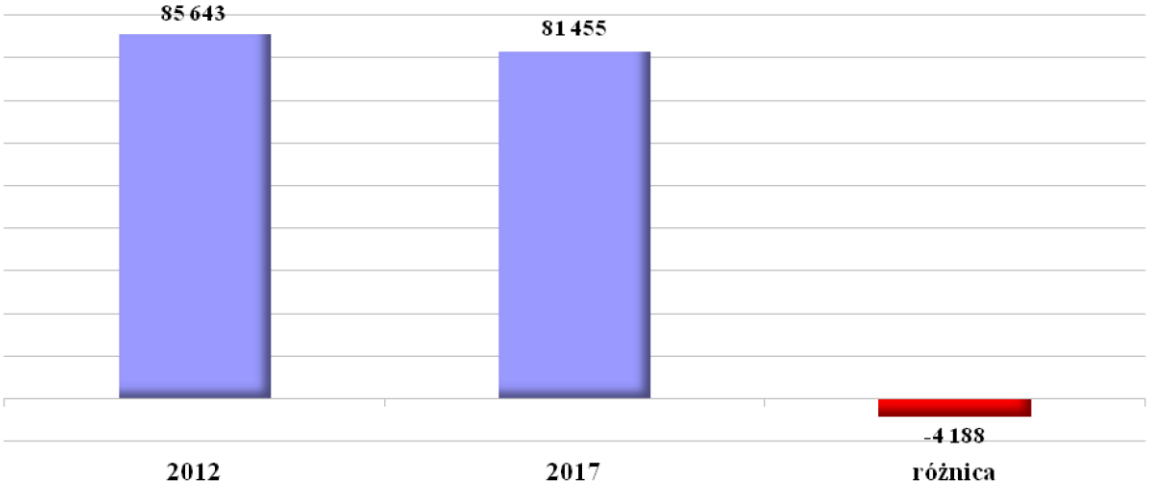
Wykres 22. Dynamika zmian wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2012-2016 i założenia na 2017 r. (dane na koniec roku).



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

W latach 2013 – 2017 roczny ubytek liczby lokali mieszkalnych wynosił średnio ok. 838 mieszkań, przy czym największy spadek nastąpił w 2013 r., co wynikało z większej skali sprzedaży lokali.

Wykres 23. Zmiana liczby lokali mieszkalnych Miasta w okresie 2012-2016 i założenia na 2017 r. (dane na koniec roku).



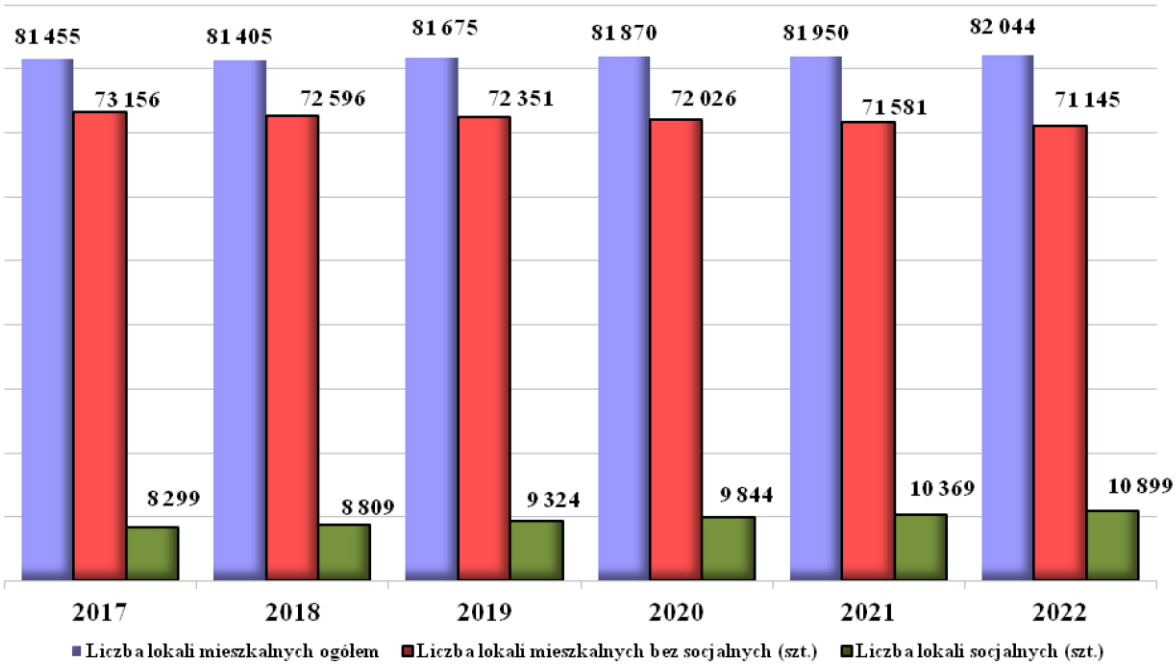
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Na spadek wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta w przeważającej części decydujący wpływ miała sprzedaż oraz zwroty nieruchomości w trybie „dekretu Bieruta”.

1.3.2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta na lata 2018-2022

Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta na lata 2018-2022 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 zwrotów, sprzedaży oraz rozbiórek, jak i wzrost wynikający z planowanych inwestycji budownictwa komunalnego, nabycia, przekwalifikowania bądź adaptacji.

Wykres 24. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta na lata 2018-2022 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

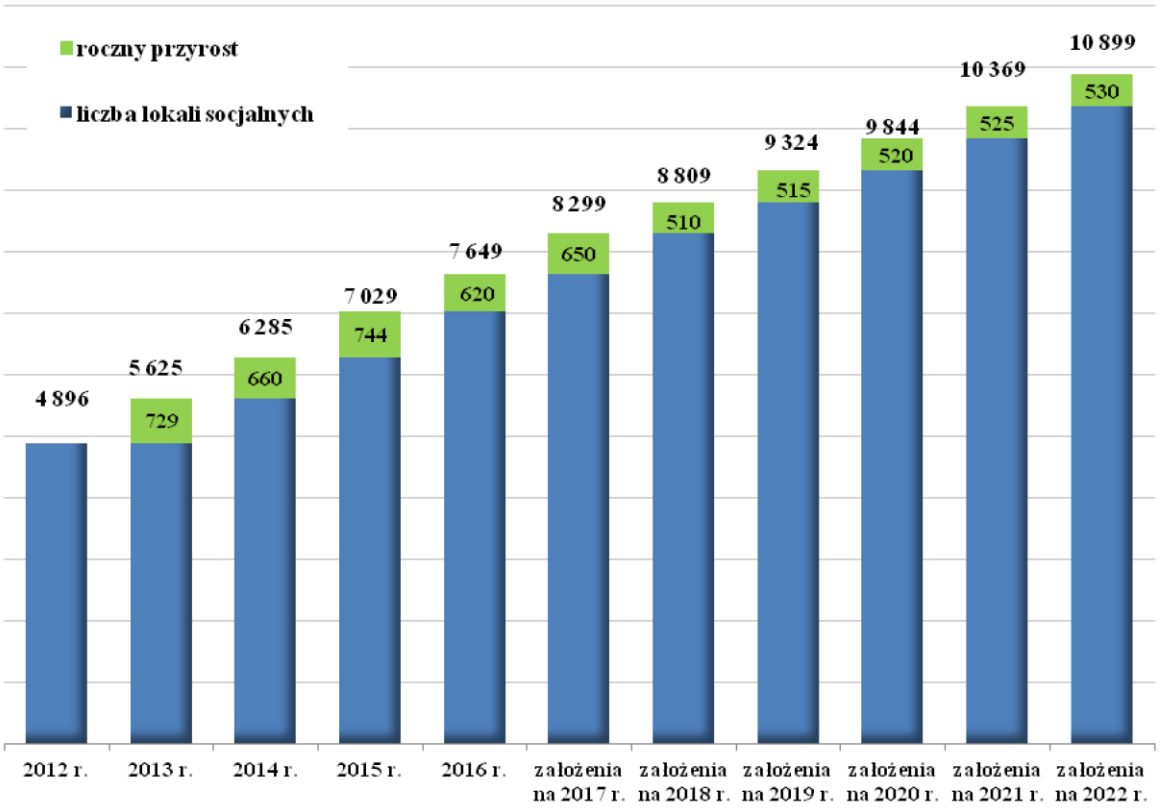


Źródło: opracowanie własne BPL.

Powyższa prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta wskazuje, iż na przestrzeni lat 2018-2022 nastąpi stopniowy wzrost liczby mieszkań o 589 lokali tj. o 0,7%. Przewiduje się wzrost liczby lokali socjalnych do poziomu ok. 11 000, co oznacza, że udział procentowy lokali socjalnych w liczbie lokali ogółem wzrośnie do poziomu 13,3% w ostatnim roku obowiązywania programu.

Zakłada się kontynuowanie polityki w zakresie pozyskiwania lokali socjalnych w drodze przekształcania z istniejącego zasobu lokali. Proces wydzielania lokali socjalnych zostanie zintensyfikowany w dzielnicach, które dotychczas nie podejmowały tych działań na wystarczającym poziomie.

Wykres 25. Liczba lokali socjalnych w latach 2013-2016 (dane na koniec roku) oraz prognoza na lata 2017- 2022 r.

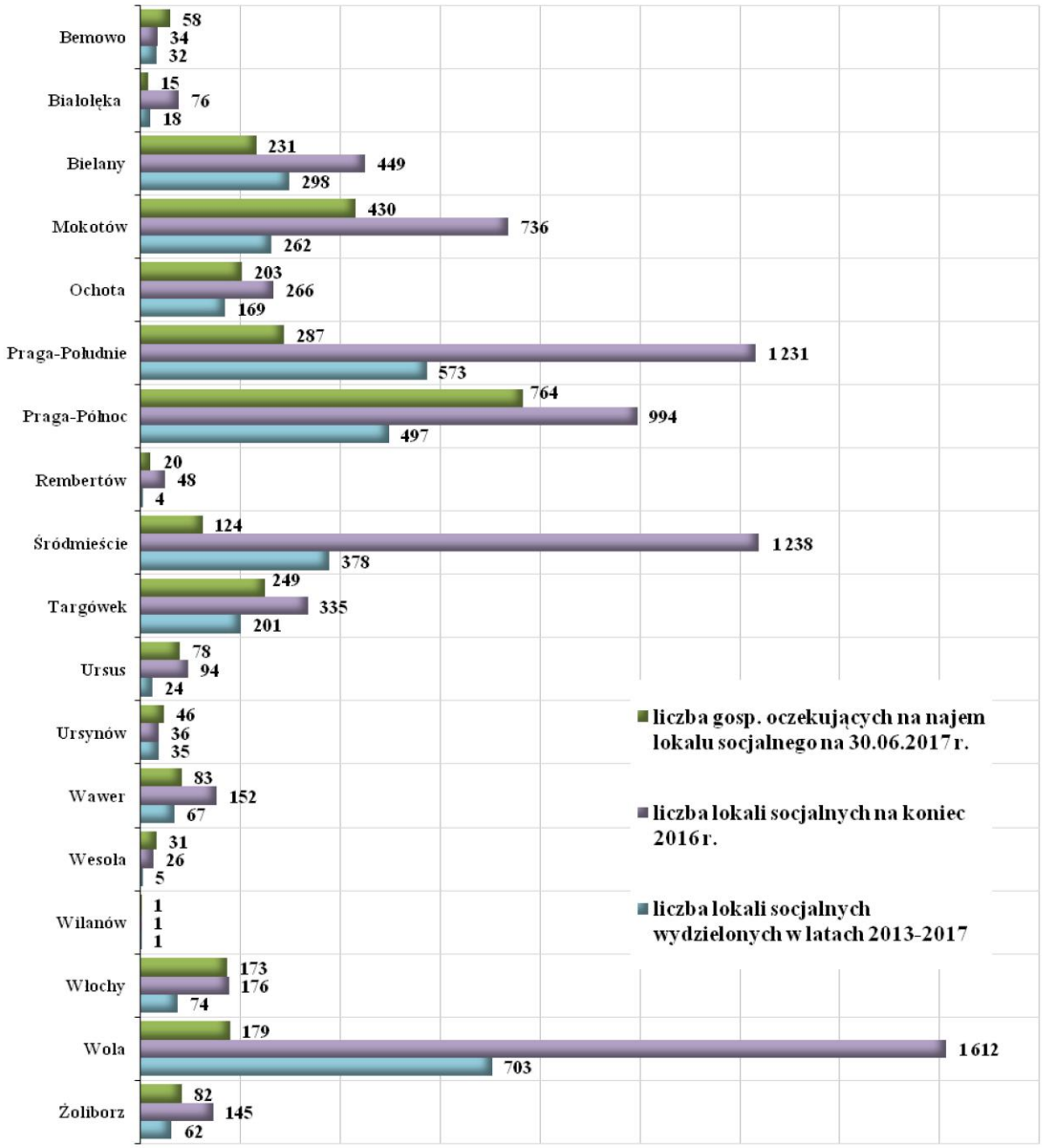


Źródło: opracowanie własne BPL.

Łączna liczba lokali socjalnych we wszystkich dzielnicach m.st. Warszawy na koniec 2012 r. wynosiła 4 896. Natomiast na koniec 2016 r. obserwujemy wzrost aż o 56% liczby tych lokali w stosunku do 31 grudnia 2012 r. do poziomu 7 649, co wskazuje na ponadplanową realizację programu na lata 2013-2017. Prognozuje się, że w 2022 roku liczba lokali socjalnych wyniesie 10 899.

Prognoza zakłada ciągły wzrost puli lokali socjalnych zwłaszcza w dzielnicach o największym zasobie mieszkaniowym ze szczególnym wskazaniem na Pragę-Północ i Mokotów, gdzie należy zintensyfikować działania w tym zakresie w latach 2018-2022. Dzielnica Praga-Północ charakteryzuje się największą liczbą osób oczekujących na najem lokalu socjalnego, co pokazuje wykres 26.

Wykres 26. Porównanie liczby gospodarstw domowych oczekujących na lokal socjalny wg stanu na 30 czerwca 2017 r., liczby lokali socjalnych na koniec 2016 r. oraz wydzielonych w latach 2013-2017 .

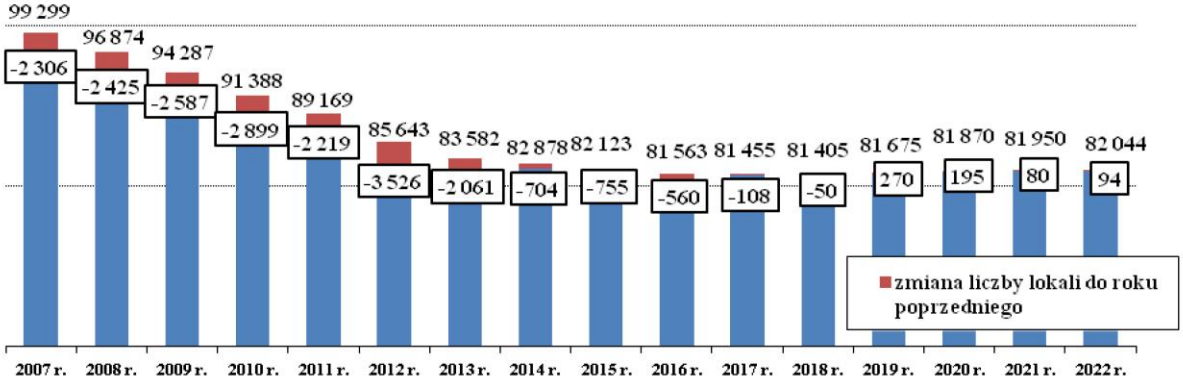


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Z wykresu 26 wynika, że proces wydzielania lokali socjalnych powinien być kontynuowany w kolejnych latach. W skali całego Miasta na przestrzeni lat 2013-2017 wydzielono 3 403 lokale socjalne. W kolejnym okresie objętym programem prognozowane jest wydzielenie łącznie 2 600 lokali socjalnych.

Najwięcej lokali socjalnych posiadają dzielnice o największym zasobie mieszkaniowym Miasta. Na koniec 2016 r. najwięcej lokali socjalnych wykazała Wola – 1 612 oraz Śródmieście – 1 238, zaś najmniej (w tej grupie) Mokotów z liczbą 736 lokali socjalnych.

Wykres 27. Dynamika zmian wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2007-2016 oraz prognoza na lata 2017-2022.



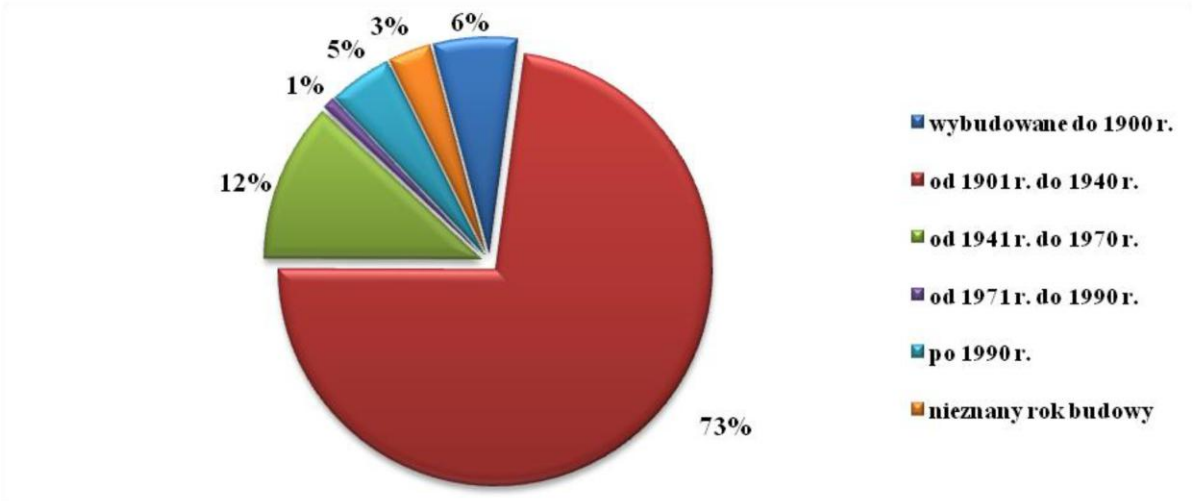
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

W prognozowanej wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta począwszy od 2019 roku przewiduje się sukcesywny wzrost liczby lokali mieszkalnych. W okresie 2018 – 2022 przybędzie około 600 mieszkań.
Jednym z segmentów polityki mieszkaniowej m.st. Warszawy jest zasób będący w posiadaniu towarzystw budownictwa społecznego. Zakłada się, że do 2022 roku w wyniku prowadzonych inwestycji mieszkaniowych TBS-y zwiększą liczbę lokali na wynajem o 1 422 (do poziomu 4 035).

1.4. Stan techniczny i standard wyposażenia zasobu mieszkaniowego m.st. Warszawy

Z ogólnej liczby budynków stanowiących w 100% własność m.st. Warszawy, prawie 80% powstało przed II wojną światową. Najliczniejszą grupę w strukturze wiekowej stanowią budynki wybudowane w latach 1901÷1940 - blisko 73% całego zasobu. Wśród tej grupy aż 62% usytuowanych jest w dzielnicach: Praga-Południe, Praga-Północ i Wawer. Natomiast z budynków wybudowanych przed rokiem 1900, aż 60% usytuowanych jest w dzielnicy Praga-Północ. Udział budynków odpowiadający przedziałom wiekowym przedstawia poniższy wykres.

Wykres 28. Charakterystyka struktury wiekowej budynków mieszkalnych stanowiących własność m.st. Warszawy



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

1.4.1. Stan techniczny budynków mieszkalnych m.st. Warszawy

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego określono:
- dla budynków mieszkalnych stanowiących w 100% własność m.st. Warszawy, zwanych dalej „**budynkami Miasta**” oraz
- dla budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe a m.st. Warszawa jest jednym z właścicieli lokali, zwanych dalej „**budynkami wspólnotowymi**”.

Na podstawie informacji otrzymanych z dzielnic dotyczących stanu technicznego i niezbędnych robót do wykonania w tych budynkach dokonano charakterystyki zasobu m.st. Warszawy i przedstawiono ją w podziale na 5 grup:

1) budynki w stanie dobrym (procentowe zużycie 0-15%)
- elementy budynku (lub rodzaj konstrukcji wykończenia, wyposażenia) są dobrze utrzymane i konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń;

2) budynki w stanie średnim (procentowe zużycie 16-30%)
- elementy budynku są utrzymane należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach i konserwacjach;

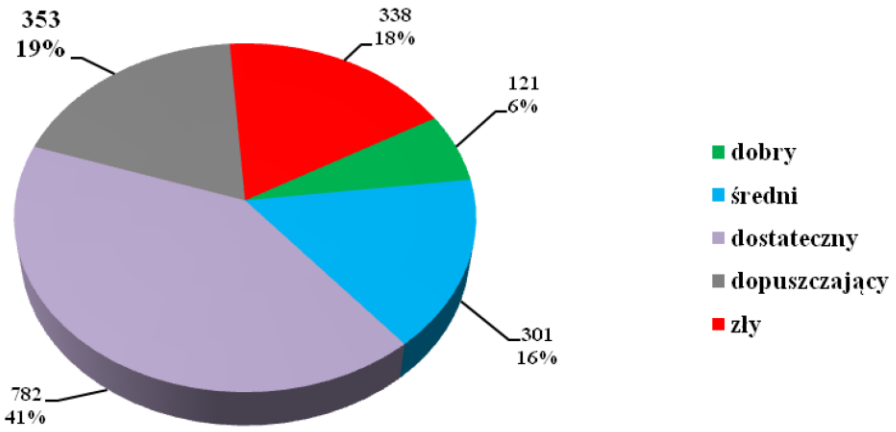
3) budynki w stanie dostatecznym (procentowe zużycie 31-50%)
- w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny;

4) budynki w stanie dopuszczającym (procentowe zużycie 51-70%)
- w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny względnie wymiana poszczególnych elementów;

5) budynki w stanie złym (procentowe zużycie 71-100%)
- w elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które zagrażają lub mogą zagrażać dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki lub przeprowadzenia remontu kapitalnego w bardzo dużym zakresie.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan zasobu są m.in.: wiek budynku, konstrukcja, sposób wykonania i użytkowania, zużycie techniczne oraz wykonywanie niezbędnych napraw. Zgodnie z przyjętym ww. podziałem na grupy stan techniczny **budynków Miasta** przedstawiono na wykresie 29.

Wykres 29. Charakterystyka stanu technicznego budynków Miasta (na dzień 31 grudnia 2016 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Stan techniczny budynków z podziałem na dzielnice przedstawiono w tabeli 5.

Tabela 5. Stan techniczny budynków Miasta (na dzień 31 grudnia 2016 r.)

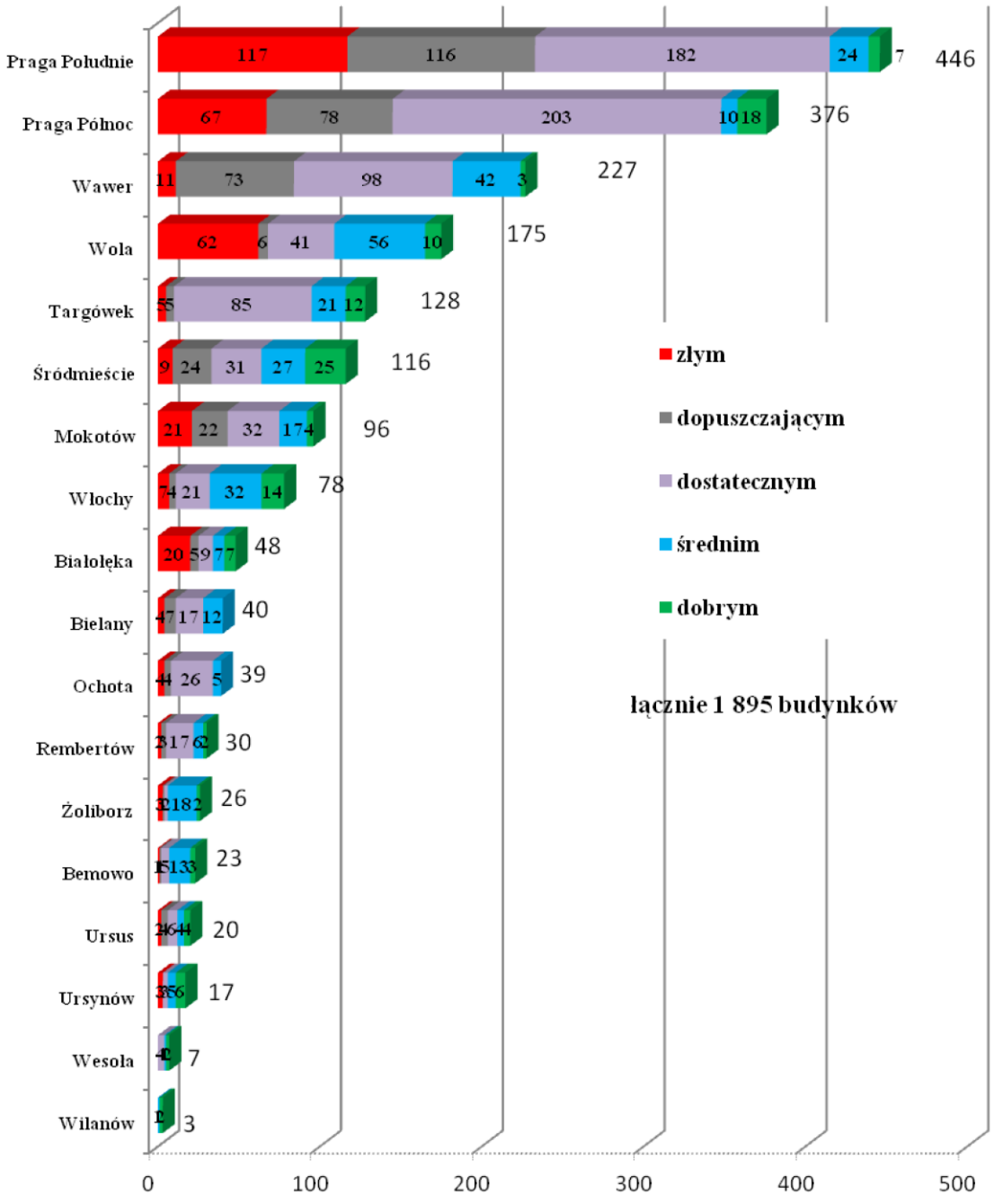
Dzielnice	liczba budynków	w tym budynki w stanie:				
		dobrym	średnim	dostatecznym	dopuszczającym	złym
Bemowo	**23**	3	13	5	1	1
Białołęka	**48**	7	7	9	5	20
Bielany	**40**	0	12	17	7	4
Mokotów	**96**	4	17	32	22	21
Ochota	**39**	0	5	26	4	4
Praga-Południe	**446**	7	24	182	116	117
Praga-Północ	**376**	18	10	203	78	67
Rembertów	**30**	2	6	17	3	2
Śródmieście	**116**	25	27	31	24	9
Targówek	**128**	12	21	85	5	5
Ursus	**20**	4	4	6	4	2
Ursynów	**17**	6	5	3	0	3
Wawer	**227**	3	42	98	73	11
Wesoła	**7**	2	1	4	0	0
Wilanów	**3**	2	1	0	0	0
Włochy	**78**	14	32	21	4	7
Wola	**175**	10	56	41	6	62
Żoliborz	**26**	2	18	2	1	3
	1 895	**121**	**301**	**782**	**353**	**338**
RAZEM	**100%**	**6%**	**16%**	**41%**	**19%**	**18%**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Z powyższych danych wynika, iż największa liczba budynków Miasta w stanie złym w stosunku do posiadanego przez dzielnicę zasobu występuje w dzielnicy Białołęka (42%), Wola (35%), Praga-Południe (26%), Mokotów (22%), Praga-Północ (18%) i Wawer (14%).

Stan techniczny zasobu w poszczególnych dzielnicach jest zróżnicowany, co przedstawia wykres 30.

Wykres 30. Charakterystyka stanu technicznego budynków Miasta (na dzień 31 grudnia 2016 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Należy zwrócić uwagę, że z liczby 338 budynków w złym stanie, 183 budynki z 2 024 lokalami są wyłączone z eksploatacji, a w pozostałych 155 budynkach, w których jest łącznie 2 340 lokali (część z tych lokali jest już opróżniona), trwa proces opróżniania.

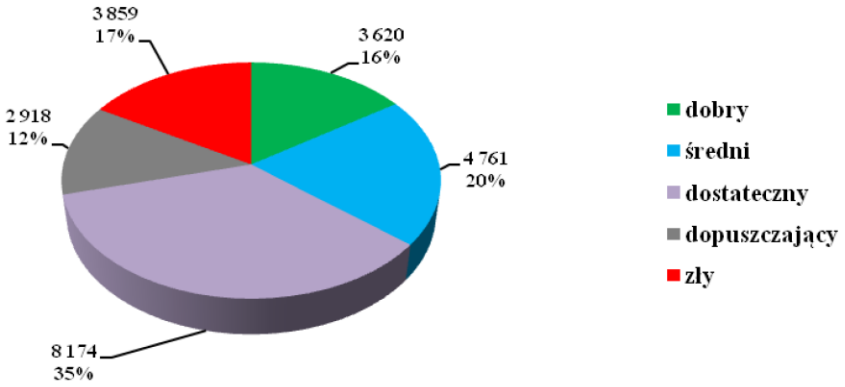
Stan techniczny budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe jest głównie dostateczny, średni i dobry. Lepszy stan techniczny budynków wspólnotowych wynika m.in. z wyższego zainteresowania nabyciem lokalu w budynkach o dobrym stanie technicznym i lepiej wyposażonych.

1.4.2. Stan techniczny lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących w 100% własność Miasta

Według danych na koniec 2016 roku Miasto dysponowało łącznie **81 563** lokalami mieszkalnymi, w tym liczba lokali mieszkalnych położonych w nieruchomościach stanowiących własność Miasta wynosi **27 183** (33,3% ogólnej liczby lokali), natomiast liczba lokali mieszkalnych położonych w nieruchomościach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a Miasto jest jednym z właścicieli lokali wynosi **52 642** (64,5% ogólnej liczby lokali). Dodatkowo 1 738 (2,2% ogólnej liczby lokali) lokali znajduje się w innych nieruchomościach zarządzanych przez Miasto. Poniżej opisano stan techniczny lokali usytuowanych w budynkach Miasta.

Liczba lokali w tych budynkach to **23 332** lokali mieszkalnych bez socjalnych i **3 851** lokali socjalnych. Stan techniczny lokali mieszkalnych bez uwzględnienia lokali socjalnych przedstawia wykres 31.

Wykres 31. Charakterystyka lokali mieszkalnych w budynkach Miasta (na dzień 31 grudnia 2016 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Stan techniczny lokali mieszkalnych z podziałem na dzielnice przedstawiono w tabeli 6.

Tabela 6. Stan techniczny lokali mieszkalnych w budynkach Miasta (na dzień 31 grudnia 2016 r.)

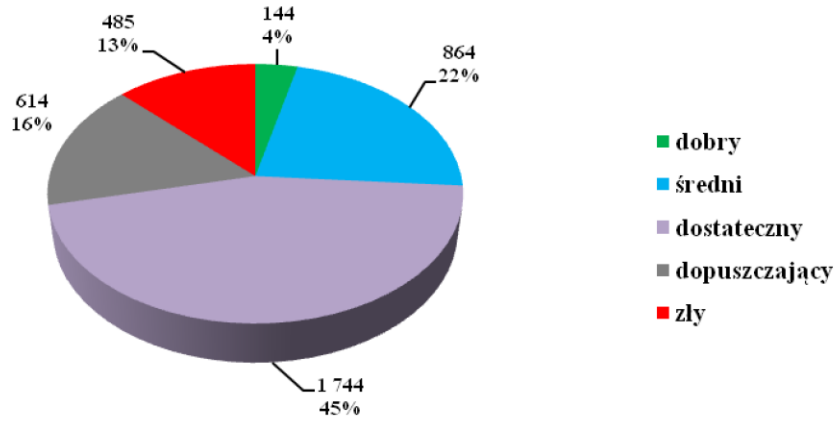
Dzielnice	Liczba lokali mieszkalnych bez socjalnych	w budynkach Miasta w stanie:				
		dobrym	średnim	dostatecznym	dopuszczającym	złym
Bemowo	**309**	228	68	10	2	1
Białołęka	**477**	182	202	23	15	55
Bielany	**693**	0	621	59	13	0
Mokotów	**859**	159	141	318	149	92
Ochota	**567**	0	112	355	55	45
Praga-Południe	**3 770**	201	545	1 980	1 034	10
Praga-Północ	**7 169**	825	142	3 046	1 101	2 055
Rembertów	**155**	32	39	64	18	2
Śródmieście	**1 273**	272	266	465	98	172
Targówek	**1 489**	563	257	629	25	15
Ursus	**229**	145	29	34	8	13
Ursynów	**388**	192	183	8	0	5
Wawer	**1 082**	121	162	421	329	49
Wesoła	**54**	27	18	9	0	0
Wilanów	**14**	9	5	0	0	0
Włochy	**769**	314	321	97	9	28
Wola	**3 475**	154	1 303	646	59	1 313
Żoliborz	**560**	196	347	10	3	4
RAZEM	**23 332**	**3 620**	**4 761**	**8 174**	**2 918**	**3 859**
	100%	**16%**	**20%**	**35%**	**12%**	**17%**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Z powyższych danych wynika, iż około 71% lokali mieszkalnych usytuowanych jest w budynkach Miasta o dobrym, średnim i dostatecznym stanie technicznym, natomiast około 12% w stanie dopuszczającym i 17% w stanie złym.

Zasób lokali socjalnych w tych budynkach wynosi 14% **(3 851)**, a podział lokali wg ww. grup przedstawia wykres 32.

Wykres 32. Charakterystyka lokali socjalnych w budynkach Miasta (na dzień 31 grudnia 2016 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Stan techniczny lokali socjalnych z podziałem na dzielnice przedstawiono w tabeli. 7.

Tabela 7. Stan techniczny budynków Miasta (na dzień 31 grudnia 2016 r.)

Dzielnice	Zasób lokali socjalnych	w budynkach Miasta w stanie:				
		dobrym	średnim	dostatecznym	dopuszczającym	złym
Bemowo	23	0	19	3	1	0
Białołęka	73	48	10	1	6	8
Bielany	181	0	74	47	38	22
Mokotów	99	9	22	48	14	6
Ochota	115	0	18	77	10	10
Praga-Południe	876	11	133	415	185	132
Praga-Północ	928	0	61	380	253	234
Rembertów	29	0	0	9	10	10
Śródmieście	253	42	22	169	16	4
Targówek	323	18	51	244	9	1
Ursus	54	1	5	38	6	4
Ursynów	36	0	25	11	0	0
Wawer	137	10	11	56	35	25
Wesoła	10	1	0	9	0	0
Wilanów	1	1	0	0	0	0
Włochy	52	2	36	13	1	0
Wola	612	1	328	224	30	29
Żoliborz	49	0	49	0	0	0
	3 851	**144**	**864**	**1 744**	**614**	**485**
RAZEM	**100%**	**4%**	**22%**	**45%**	**16%**	**13%**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

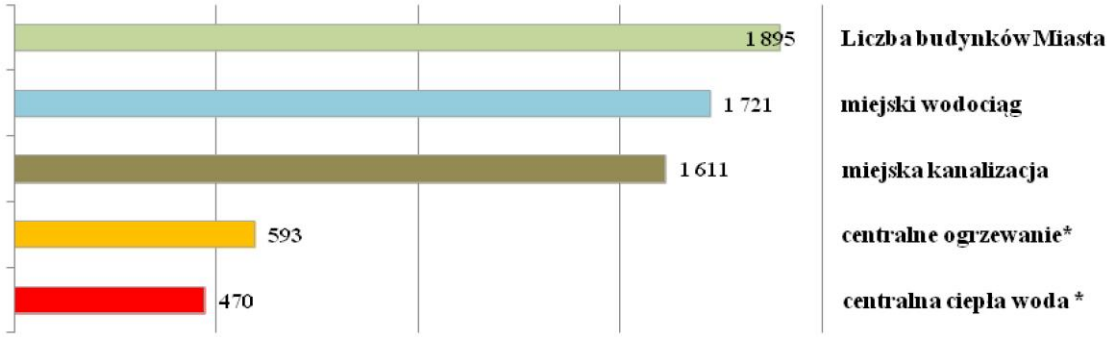
Stan techniczny budynków, w których funkcjonują wspólnoty odzwierciedla stan techniczny lokali w nich położonych. Jak wspomniano wcześniej, najemcy w budynkach o lepszym stanie technicznym, częściej nabywali lokale, dlatego około 95% tego zasobu znajduje się w stanie dostatecznym, średnim i dobrym. Stan techniczny lokali znajdujących się we wspólnotach obrazuje również wskaźnik lokali wyłączonych z eksploatacji – w sumie w Mieście na koniec 2016 r. było 3 155 lokali wyłączonych z eksploatacji, z czego jedynie 156 takich lokali we wspólnotach mieszkaniowych.

Należy podkreślić, że wspólnoty mieszkaniowe miały możliwość korzystania z różnych form wsparcia finansowego remontów i modernizacji, co przyspieszyło proces naprawczy nieruchomości.

1.4.3. Stan wyposażenia budynków mieszkalnych Miasta i wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta

Na wykresie 33 przedstawiono stan wyposażenia budynków Miasta w instalacje.

Wykres 33. Stan wyposażenia budynków Miasta (na dzień 31 grudnia 2016 r.).



* należy rozumieć lokale wyposażone w ogrzewanie z sieci ciepłowniczej lub sieci gazowej oraz ogrzewanie z odnawialnych źródeł energii.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Z danych przedstawionych na wykresie wynika, iż z ogólnej liczby 1 895 budynków Miasta: 68,7% budynków pozbawionych jest instalacji centralnego ogrzewania; 75,2% - centralnej ciepłej wody; 9,2% - miejskiego wodociągu i 15,0% miejskiej kanalizacji.

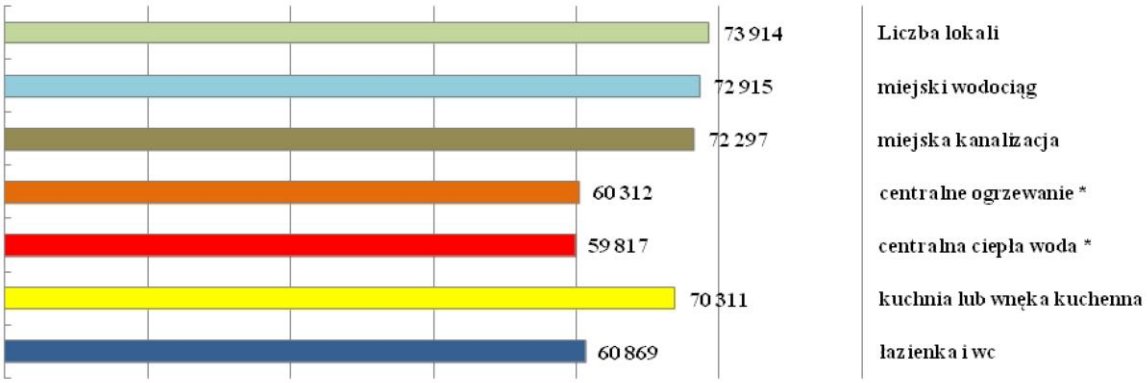
Z powyższych danych wynika potrzeba kontynuowania działań mających na celu wyposażenie budynków Miasta w centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę oraz wodociąg i kanalizację z sieci miejskich.

W przypadku wspólnot mieszkaniowych z 4 430 budynków tylko 9,7% nie posiada centralnego ogrzewania z sieci miejskiej, a 24,3% centralnej ciepłej wody. Tylko 0,3% nie posiada miejskiego wodociągu, a 0,1% miejskiej kanalizacji.

1.4.4. Stan wyposażenia lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta.

Stan wyposażenia mieszkaniowego zasobu Miasta scharakteryzowano w podziale na lokale mieszkalne bez socjalnych (wykres 34) i lokale socjalne (wykres 35).

Wykres 34. Stan wyposażenia lokali mieszkalnych (bez socjalnych) (na dzień 31 grudnia 2016 r.)

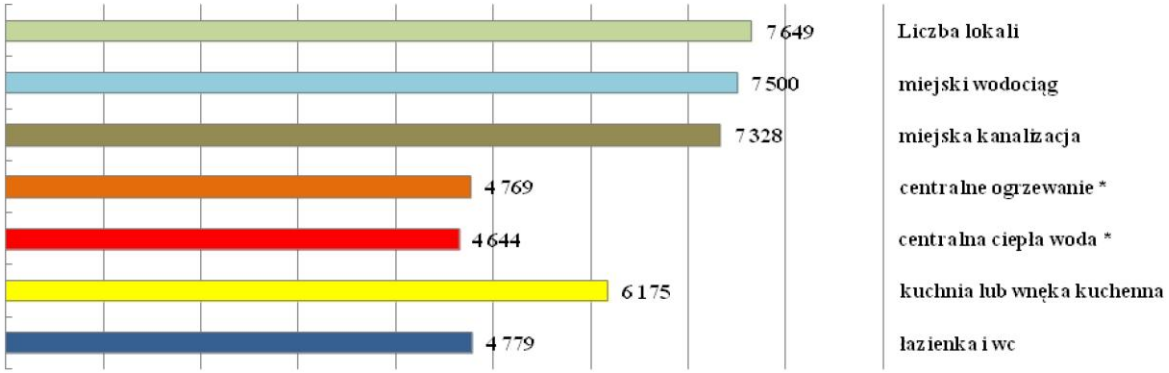


* należy rozumieć lokale wyposażone w ogrzewanie lub ciepłą wodę z sieci ciepłowniczej, kotłowni gazowej w budynku, indywidualnych piecyków gazowych w lokalu oraz ogrzewanie z odnawialnych źródeł energii.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

W przypadku lokali mieszkalnych w zasobie 18,4% pozbawionych jest instalacji centralnego ogrzewania, a 19,1% centralnej ciepłej wody. Z ogólnej liczby lokali mieszkalnych Miasta tylko 1,4% nie jest podłączona do wodociągu, 2,2% do kanalizacji miejskiej, natomiast 17,6% lokali nie posiada łazienki lub „wc" albo obu jednocześnie w obrębie lokalu.

Wykres 35. Stan wyposażenia lokali socjalnych (na dzień 31 grudnia 2016 r.)



* należy rozumieć lokale wyposażone w ogrzewanie lub ciepłą wodę z sieci ciepłowniczej, kotłowni gazowej w budynku, indywidualnych piecyków gazowych w lokalu oraz ogrzewanie z odnawialnych źródeł energii.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Biorąc pod uwagę stan wyposażenia lokali socjalnych należy zauważyć, iż 37,6% tych lokali pozbawionych jest instalacji centralnego ogrzewania a 39,3% centralnej ciepłej wody. Z ogólnej liczby lokali socjalnych tylko 1,9% nie jest podłączone do wodociągu, a 4,2% do kanalizacji miejskiej, natomiast 37,5% lokali nie posiada łazienki lub „wc" albo obu w obrębie lokalu.

Z ogólnej liczby lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta (81 563) pozbawionych jest:

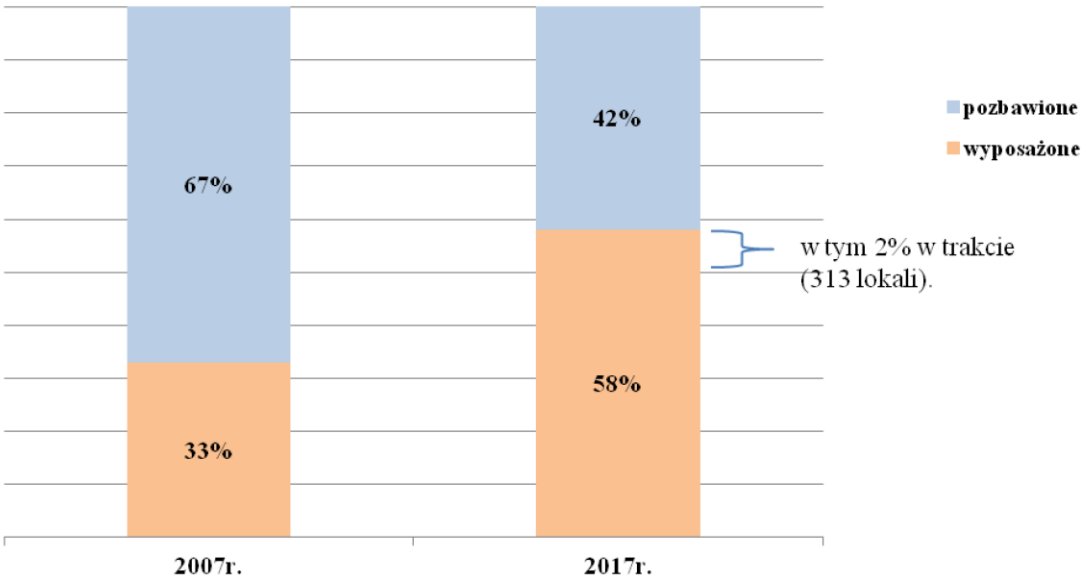
- miejskiego wodociągu	- 1 148 lokali	(1,4%),
- miejskiej kanalizacji	- 1 938	(2,4%),
- centralnego ogrzewania	- 16 482	(20,2%),
- centralnej ciepłej wody	- 17 102	(20,90%),
- kuchni lub wnęki kuchennej	- 5 077	(6,2%),
- łazienki i „wc"	- 15 915	(19,5%).

Dane dotyczące stanu wyposażenia budynków i lokali pozwalają na określenie kierunku działań, jakie należy podjąć w celu podniesienia standardu mieszkaniowego.

Jednym z celów głównych jest wyposażenie lokali w instalację centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody z sieci ciepłowniczej lub gazowej oraz wyposażenie w pomieszczenia sanitarne.

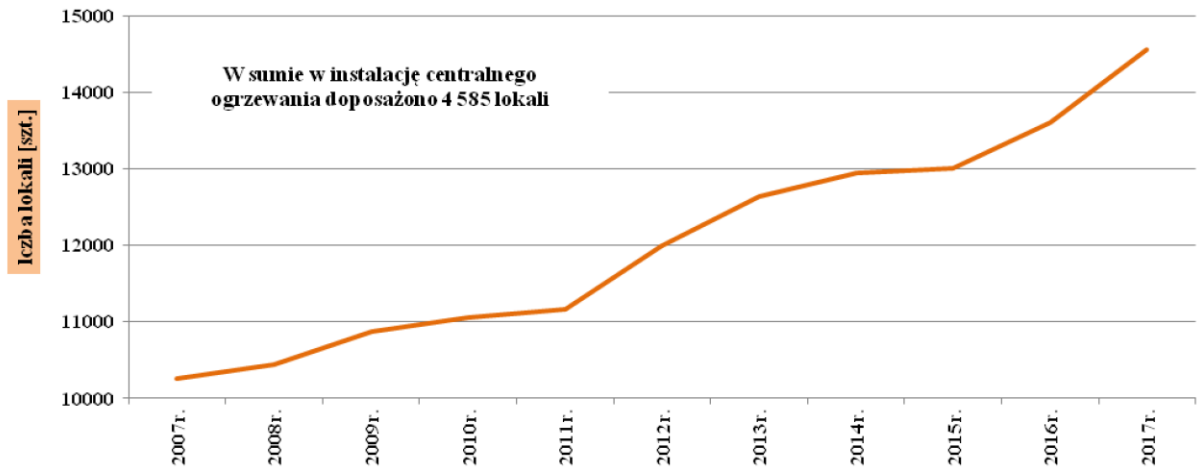
Na przestrzeni ostatnich 10 lat Miasto podejmuje zdecydowane działania mające na celu poprawę standardu zamieszkiwania poprzez doposażanie budynków w instalacje centralnego ogrzewania z sieci ciepłowniczej.

Wykres 36. Doposażenie w centralne ogrzewanie w latach 2007-2017 w budynkach mieszkalnych stanowiących 100% własności m.st. Warszawy.



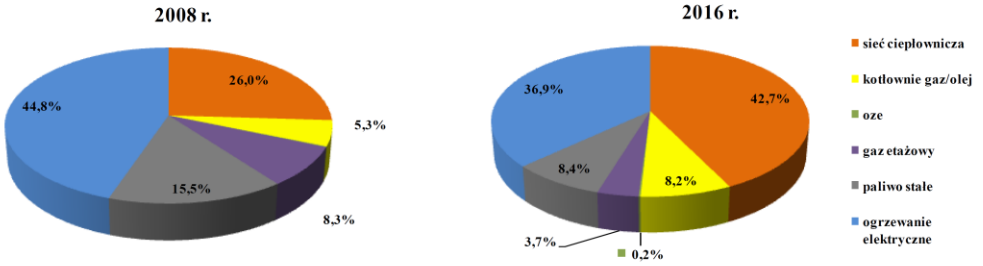
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Wykres 37. Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących 100% własności m.st. Warszawy doposażone w instalację centralnego ogrzewania - narastająco.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

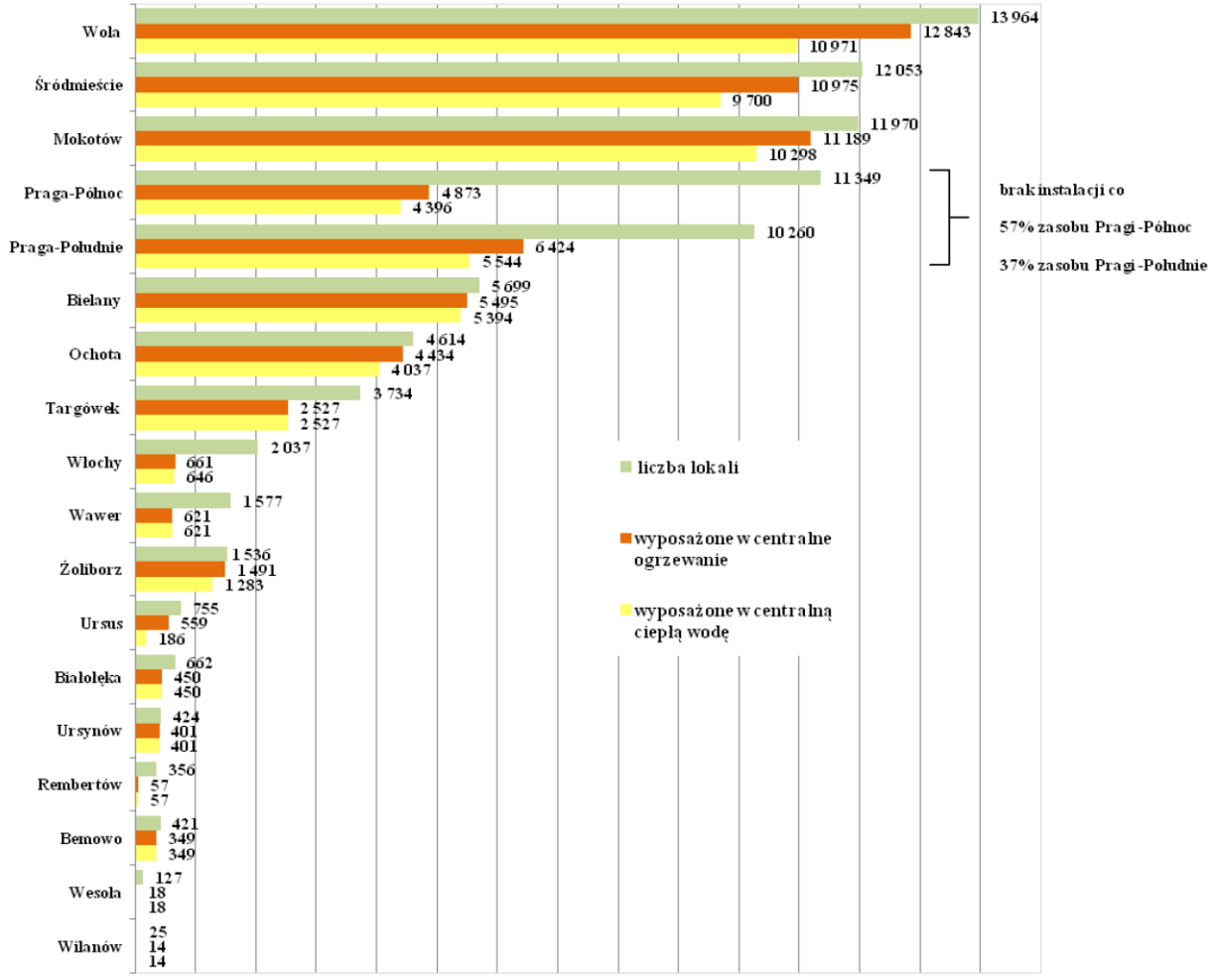
Wykres 38 i 39. Sposób ogrzewania lokali w budynkach 100% Miasta (porównanie lat 2008 i 2016).



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Na wykresie 40 pokazano skalę wyposażenia w instalację centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody w poszczególnych dzielnicach m.st. Warszawy.

Wykres 40. Liczba lokali mieszkalnych Miasta posiadających instalację centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody z miejskich sieci (na dzień 31 grudnia 2016 r.)

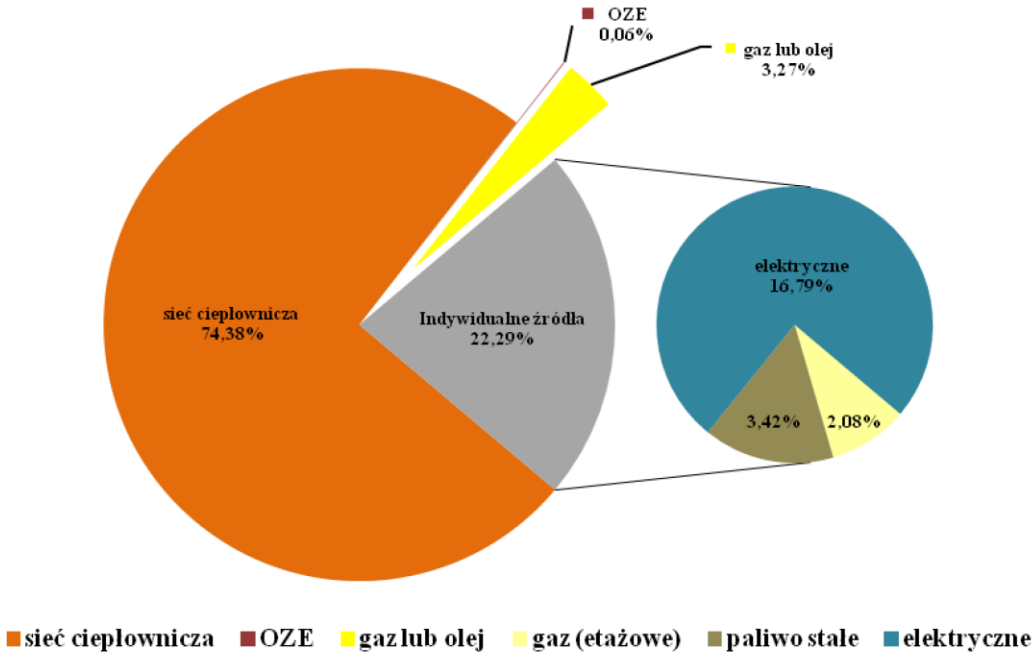


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Największa skala braku ogrzewania z sieci ciepłowniczej w stosunku do posiadanego zasobu w dzielnicy występuje w: Rembertowie (84%), Włochach (67%), Wawrze (61%), Pradze-Północ (57%), Pradze-Południe (37%) i Targówku (32%). W dzielnicach tych lokale posiadają indywidualne źródła ciepła. Przez indywidualne źródła ciepła należy rozumieć system grzewczy obejmujący zasięgiem jedno mieszkanie. W skali całego zasobu Miasta ten rodzaj ogrzewania stanowi 22,3%.

Na wykresie 41 przedstawiono sposób ogrzewania budynków Miasta w zależności od nośnika energii (rodzaju stosowanego paliwa).

Wykres 41. Sposób ogrzewania lokali mieszkalnych w zależności od rodzaju nośnika energii (na dzień 31 grudnia 2016 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

W najbliższych latach należy skoncentrować się na likwidacji indywidualnych źródeł ciepła w budynkach (m.in. piece na paliwo stałe) oraz podjąć działania mające na celu przyłączanie systemów grzewczych budynków do scentralizowanych systemów ciepłowniczych. Działania te zapewnią bezpieczeństwo i komfort użytkowania, a jednocześnie przyczynią się do poprawy efektywności energetycznej budynków oraz zmniejszenia emisji CO_2.

Przy wyborze rodzaju źródła ciepła, należy wziąć pod uwagę infrastrukturę badanego obszaru z uwagi na dostępność do sieci oraz ekonomiczno-techniczną możliwość podłączenia budynku bądź wyposażenia lokalu (m.in. możliwość wydzielenia pomieszczenia na węzeł lub kotłownię).
Istnieją czynniki uniemożliwiające podłączenie, m.in. mało rozbudowany system sieci ciepłowniczej i gazowej w rejonie usytuowania budynków, lokalizacja sieci miejskich wzdłuż głównych arterii, duże zagęszczenie istniejącej infrastruktury podziemnej, brak zgody właścicieli sąsiadujących nieruchomości i inne.

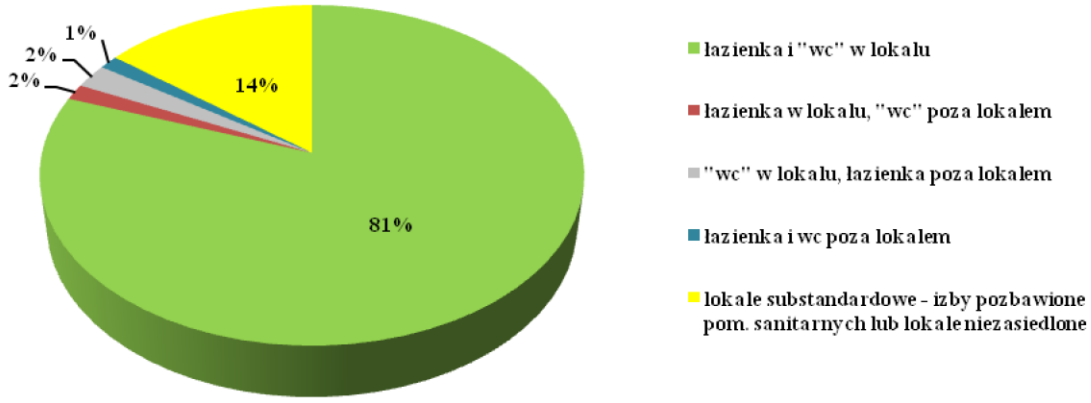
W dzielnicach: Bemowo, Białołęka, Rembertów, Wawer, Wesoła i Włochy występuje niewystarczający poziom uzbrojenia terenu w rejonie budynków Miasta. Dlatego też dzielnice

wskazują na brak możliwości doposażenia budynków w instalacje. Dodatkowym utrudnieniem w dzielnicach: Wola, Targówek i Praga-Południe jest m.in. położenie budynków Miasta z dala od głównych arterii, wzdłuż których biegnie sieć miejska, co oznacza bardzo wysoki koszt podłączenia. W tego typu przypadkach opłata przyłączeniowa dla dystrybutora sieci może sięgać nawet do 2 mln zł, co związane jest z rozbudową sieci ciepłowniczej.
Dlatego dzielnice dokonują analizy zasobu mieszkaniowego pod kątem możliwości prowadzenia inwestycji w zakresie doposażeń w centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę.

Część zadań z tego zakresu realizowanych jest przez dzielnice w ramach projektu pn. *„Ciepło sieciowe w budynkach komunalnych”*. Niezależnie od ww. projektu dzielnice mają za zadanie zmierzać do likwidacji indywidualnych źródeł ciepła w budynkach.

Kolejnym priorytetem jest podniesienie standardu lokali w zakresie wyposażenia lokali w pomieszczenia sanitarne i miejsca służące do przygotowania posiłku.
Według danych na koniec 2016 r. z ogólnej liczby lokali 19% pozbawionych jest łazienki i „wc” albo jednego z tych pomieszczeń, z czego w 5% dostęp do nich jest poza lokalem. W pozostałych lokalach brak pomieszczeń sanitarnych nie jest tożsamy z brakiem urządzeń (wc, prysznic). Obecnie część tych lokali nie jest zasiedlana.

Wykres 42. Stan wyposażenia lokali w mieszkaniowym zasobie m.st. Warszawy w łazienki i „wc” (na dzień 31 grudnia 2016 r.)



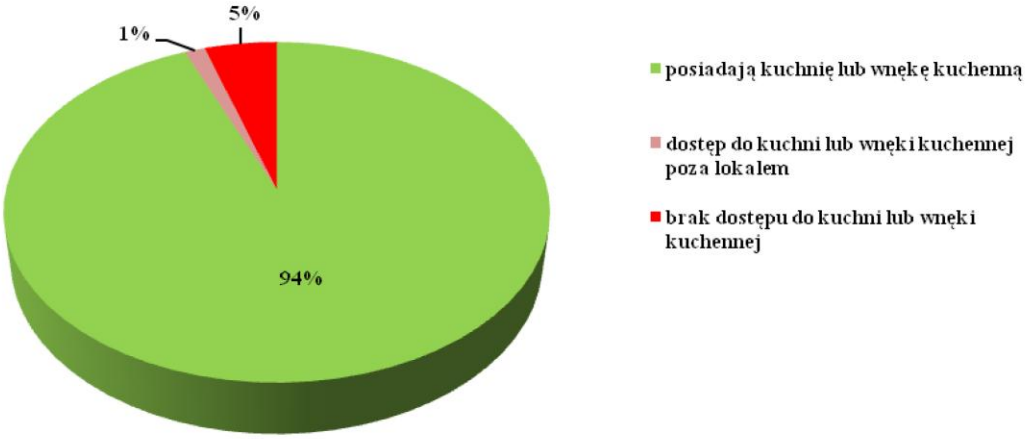
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Najwięcej lokali pozbawionych pomieszczeń sanitarnych znajduje się w dzielnicach: Praga-Północ i Praga-Południe.

Doposażenia lokali w pomieszczenia kuchenne i sanitarne będą wymagały w większości dokonania zmian w układzie funkcjonalno-użytkowym lokali w budynku. Niejednokrotnie będzie to wymagało połączenia lokali i zmiany ich powierzchni, a więc i tymczasowego wykwaterowania z lokalu.

Poziom wyposażenia mieszkań w miejsca przygotowywania posiłku przedstawia wykres 43.

Wykres 43. Udział lokali mieszkalnych Miasta wyposażonych w pomieszczenie kuchenne lub wnękę kuchenną (na dzień 31 grudnia 2016 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Według danych na koniec 2016 r. 94% zasobu mieszkaniowego Miasta posiada pomieszczenie kuchenne lub wnękę kuchenną w lokalu, a 1% posiada dostęp do tych pomieszczeń poza lokalem. W przypadku braku dostępu do tych pomieszczeń lokale wyposażone są zwykle co najmniej w dwupalnikowe kuchenki elektryczne. Lokale te występują w większości w dzielnicach: Mokotów, Praga-Południe, Wola, Praga-Północ, Targówek i Śródmieście.

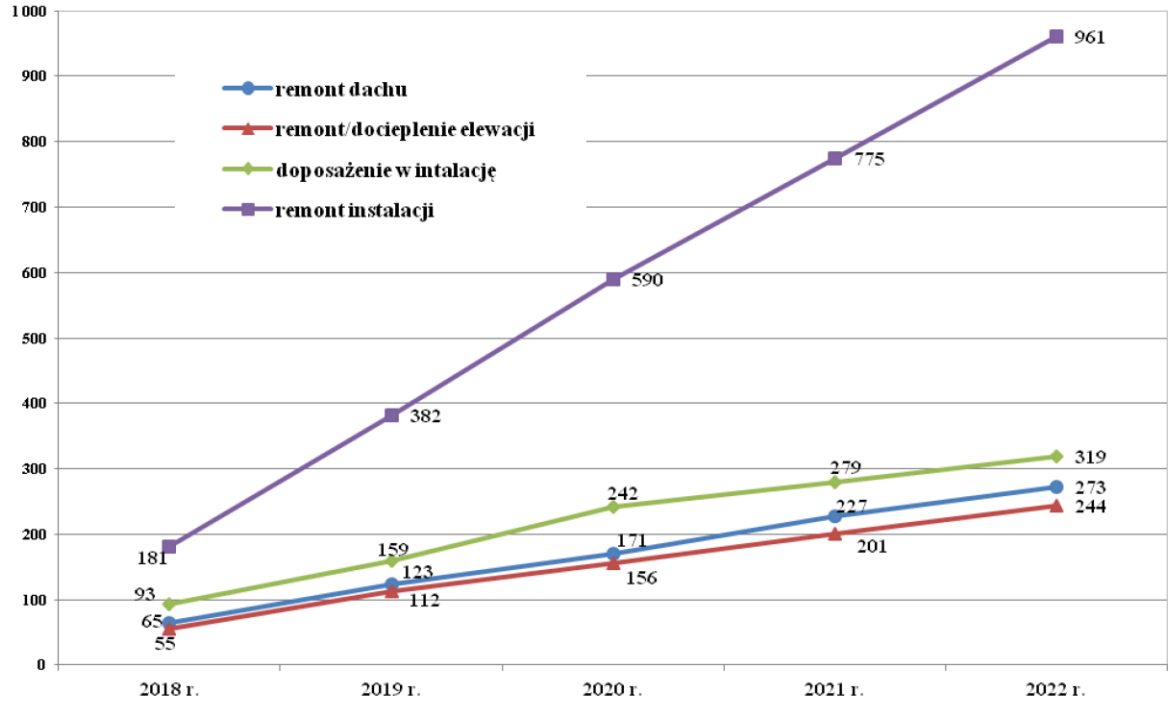
1.4.5. Prognoza poprawy stanu technicznego budynków mieszkalnych oraz stanu wyposażenia lokali Miasta

Prognoza przyjęta do *Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2013-2017* zakładała, iż w latach obowiązywania programu wykonane zostaną prace mające na celu poprawę stanu technicznego i wyposażenia budynków Miasta. Poniżej przedstawiono przyjęte założenia i procent ich wykonania w okresie 2013-2017:

Grupy robót	Plan	Wykonanie	%
doposażenie i wymiana instalacji	1071	1503	140
remont dachu	477	685	144
remont/docieplenie elewacji	351	309	88

Utrzymanie stanu zasobu mieszkaniowego uzależnione jest od liczby remontów przekraczających zakres napraw bieżących, konserwacji i usuwania awarii. 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. Prognozy zostały wykonane na podstawie planów dzielnic.

Wykres 44. Prognoza wykonania wybranych napraw głównych w budynkach Miasta na lata 2018-2022 (narastająco)



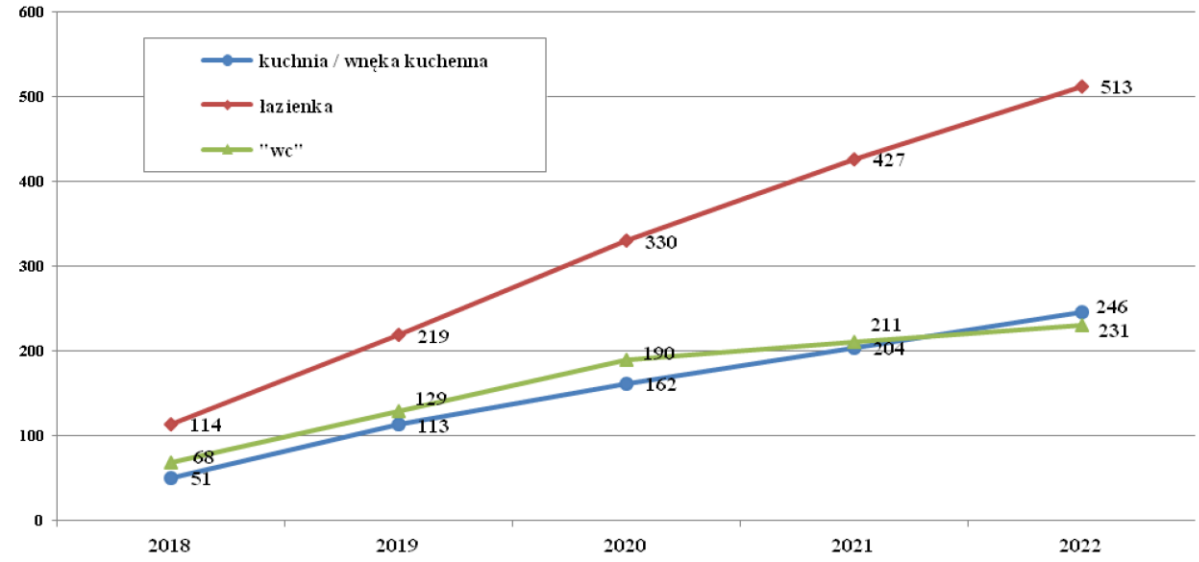
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Prognoza zakłada, że z ogólnej liczby **budynków Miasta** (1 895) do 2022 roku zostaną wykonane m.in. prace:

-	remont/wymiana istniejącej instalacji w budynku	51% ogólnego zasobu tj.	961
-	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	41%	779
-	doposażenie/remont wentylacji	19%	368
-	remont wind i klatek schodowych	18%	338
-	doposażenie w instalacje,	17%	319
	w tym doposażenie w co i ccw z sieci miejskich	11%	207 (3 258 lokali)
-	remont dachu	14%	273
-	remont elementów konstrukcyjnych	9%	162
-	docieplenie budynku i termomodernizacja	8%	156
-	remont elewacji	5%	88.

Mając na uwadze brak wyposażenia lokali mieszkalnych bez socjalnych w pomieszczenia sanitarne (17,6%) na wykresie 45 przedstawiono prognozę poprawy stanu wyposażenia lokali mieszkalnych bez socjalnych (bez budynków poddanych kompleksowej modernizacji).

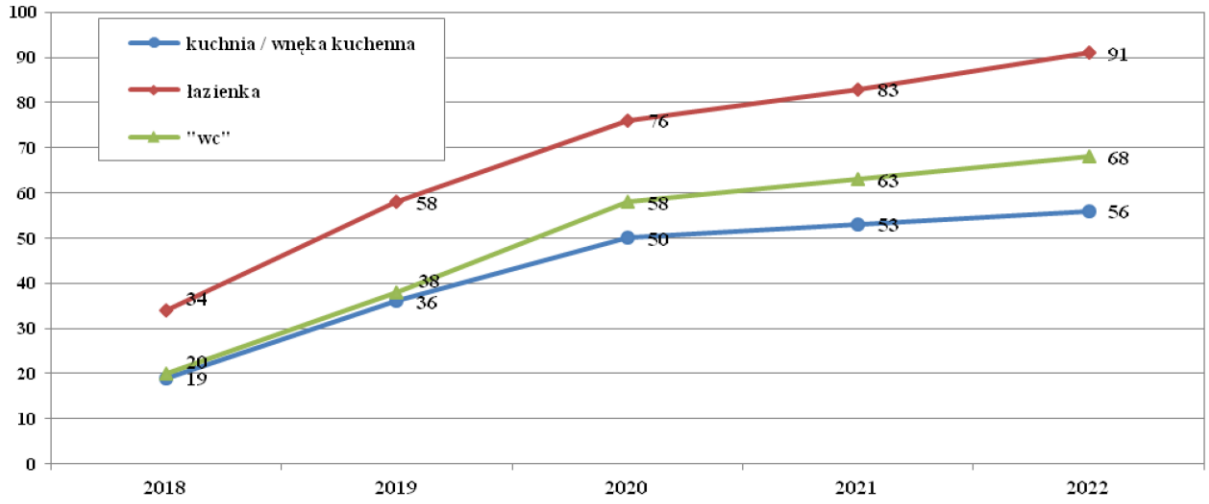
Wykres 45. Prognoza poprawy stanu wyposażenia lokali mieszkalnych bez socjalnych w latach 2018-2022 (narastająco).



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Mając na uwadze brak wyposażenia lokali socjalnych w pomieszczenia sanitarne (37,5%), na poniższym wykresie przedstawiono prognozę poprawy stanu wyposażenia technicznego lokali socjalnych (bez budynków poddanych kompleksowej modernizacji).

Wykres 46. Prognoza poprawy stanu wyposażenia technicznego lokali socjalnych w latach 2018-2022 (narastająco)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Prognozowane działania Miasta w zakresie poprawy stanu technicznego i wyposażenia budynków i lokali Miasta w latach 2018-2022 przedstawiają tabele 8 i 9.

Tabela 8. Prognoza poprawy stanu technicznego budynków Miasta

L.p.	Grupy robót	2018	2019	2020	2021	2022
		Liczba budynków [szt.]				
1.	**Roboty ogólnobudowlane, w tym:**					
1.1	remont elementów konstrukcyjnych budynku	34	45	35	24	24
1.2	remont i doposażenie przewodów i kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych	83	90	69	62	64
1.3	remont dachu	65	58	48	56	46
1.4	remont klatek schodowych	63	61	59	51	52
1.5	remont wind	5	7	23	8	9
1.6	remont elewacji	22	26	11	14	15
1.7	remont balkonów i tarasów	36	33	27	31	27
1.8	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w całym lub części budynku	163	165	160	142	149
1.9	docieplenie budynku (ścian i/lub stropów)	28	24	17	18	17
1.10	termomodernizacja kompleksowa	5	7	16	13	11
2.	**Roboty instalacyjne wraz z przyłączem w tym:**					
2.1	remont instalacji wodnej	53	54	49	45	48
2.2	remont instalacji kanalizacyjnej	50	48	46	47	45
2.3	remont instalacji c.w.	13	14	11	9	10
2.4	remont instalacji c.o.	12	15	24	21	17
2.5	remont instalacji gazowej	5	12	13	8	10
2.6	remont instalacji elektrycznej	48	58	65	55	56
2.7	remont instalacji niskoprądowej	12	6	9	11	5
2.8	remont instalacji odgromowej	4	3	3	2	4
2.9	doposażenie w instalacje kanalizacyjną	6	7	7	5	10
2.10	doposażenie w instalacje c.c.w., c.o., węzeł c.o.	40	42	53	25	16
2.11	doposażenie w instalacje c.c.w., c.o., kotłownie	12	10	4	5	0
2.12	doposażenie w instalacje ogrzewania i ciepłej wody z indywidualnego piecyka gazowego	13	3	8	0	6
2.13	doposażenie w instalacje gazową	22	4	11	2	8
2.14	doposażenie w instalacje elektryczną	0	0	0	0	0
2.15	doposażenie w instalacje niskoprądową	32	34	35	40	39
2.16	doposażenie w instalacje odgromową	2	4	3	4	3
3.	**Remonty kapitalne budynków mieszkalnych**	25	24	23	10	5
4.	**Rozbiórki budynków mieszkalnych stwarzających zagrożenie**	12	13	10	9	7
5.	**Przebudowy, rozbudowy i nadbudowy (w tym adaptacje strychów na cele mieszkalne)**	6	5	5	3	2

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Tabela 9. Prognoza poprawy stanu technicznego lokali Miasta (bez remontów kapitalnych budynków).

L.p.	Grupy robót	2018	2019	2020	2021	2022
		Liczba lokali [szt.]				
Lokale mieszkalne bez socjalnych						
1.	**Remonty kompleksowe pustostanów**	1 639	1 562	1 371	874	823
2.	**Bieżące remonty zasiedlonych lokali mieszkalnych w zakresie wymiany zużytej wewnętrznej instalacji i/lub elementów wyposażenia technicznego**	588	498	503	498	498
3.	**Doposażenie w brakujące pomieszczenia w tym wewnętrzne instalacje (niezbędne dla tych pomieszczeń):**					
	- kuchnia / wnęka kuchenna	51	62	49	42	42
	- łazienka (w jednym pomieszczeniu wanna lub natrysk, umywalka, miska ustępowa)	114	105	111	97	86
	- "wc" (w przypadku braku możliwości zamontowania miski ustępowej w łazience)	68	61	61	21	20
4.	**Doposażenie w brakujące indywidualne ogrzewanie tam gdzie nie przewiduje się doposażenia całego budynku w zakresie:**					
	- piece i kotły niskoemisyjne 5 klasy	34	21	14	9	4
	- piecyki gazowe	34	10	16	12	10
	- ogrzewanie elektryczne	104	107	103	73	71
Lokale socjalne						
1.	**Remonty kompleksowe pustostanów**	615	666	637	596	582
2.	**Bieżące remonty zasiedlonych lokali mieszkalnych w zakresie wymiany zużytej wewnętrznej instalacji i/lub elementów wyposażenia technicznego**	228	227	226	225	217
3.	**Doposażenie w brakujące pomieszczenia w tym wewnętrzne instalacje (niezbędne dla tych pomieszczeń):**					
	- kuchnia / wnęka kuchenna	19	17	14	3	3
	- łazienka (w jednym pomieszczeniu wanna lub natrysk, umywalka, miska ustępowa)	34	24	18	7	8
	- "wc" (w przypadku braku możliwości zamontowania miski ustępowej w łazience)	20	18	20	5	5
4.	**Doposażenie w brakujące indywidualne ogrzewanie tam gdzie nie przewiduje się doposażenia całego budynku w zakresie:**					
	- piece i kotły niskoemisyjne 5 klasy	9	8	8	6	4
	- piecyki gazowe	12	6	1	1	0
	- ogrzewanie elektryczne	54	45	42	13	12
Kompleksowe doposażenia w centralne ogrzewanie z sieci miejskich (ciepłowniczej i gazowej)		**680**	**843**	**1191**	**340**	**204**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Rozdział 2
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

2.1. Potrzeby remontowe

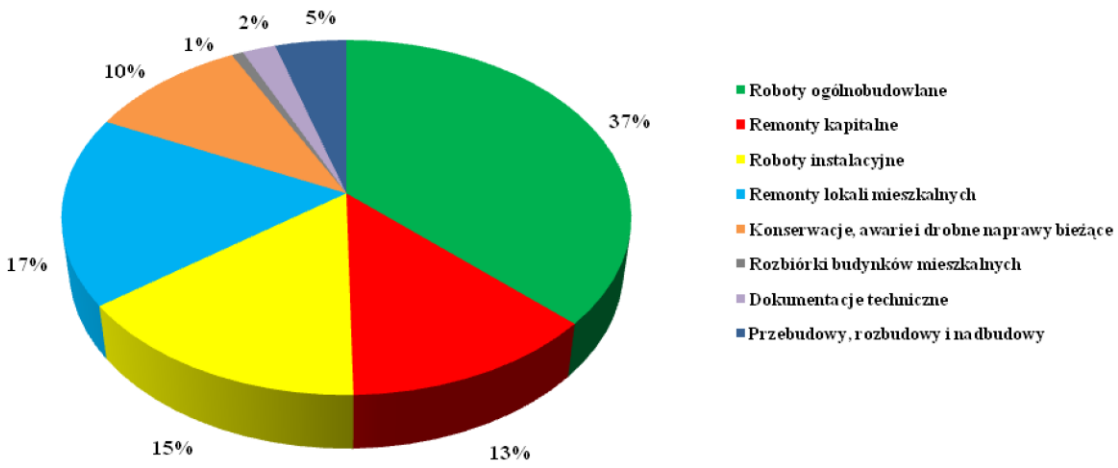
Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali Miasta ustalane są w oparciu o protokoły z dokonanych okresowych przeglądów budowlanych, opinii i ekspertyz rzeczoznawców oraz nakazów instytucji zewnętrznych.

Duży stopień zużycia i wiek budynków, niewystarczająca wysokość środków finansowych na wykonanie gruntownych remontów i modernizacji budynków w stosunku do potrzeb powoduje, iż dzielnice dokonały oszacowania nakładów odwzorowujących potrzeby remontowe na dzień 31 grudnia 2016 r. na kwotę **1 197 mln zł**.

Udział poszczególnych grup robót w całkowitych potrzebach remontowych Miasta został przedstawiony na poniższym wykresie.

W ogólnej sumie potrzeb największy udział stanowią potrzeby na roboty ogólnobudowlane - 442 mln zł, następnie na remonty lokali mieszkalnych - 207 mln zł, na przeprowadzenie remontów kapitalnych - 153 mln zł oraz prace instalacyjne - 182 mln zł, w tym na wymianę instalacji (89 mln zł) i doposażenia w instalację (93 mln zł).
Poniżej na wykresie zostały przedstawione całkowite potrzeby remontowe w podziale na dzielnice wynikające ze stanu technicznego budynków.

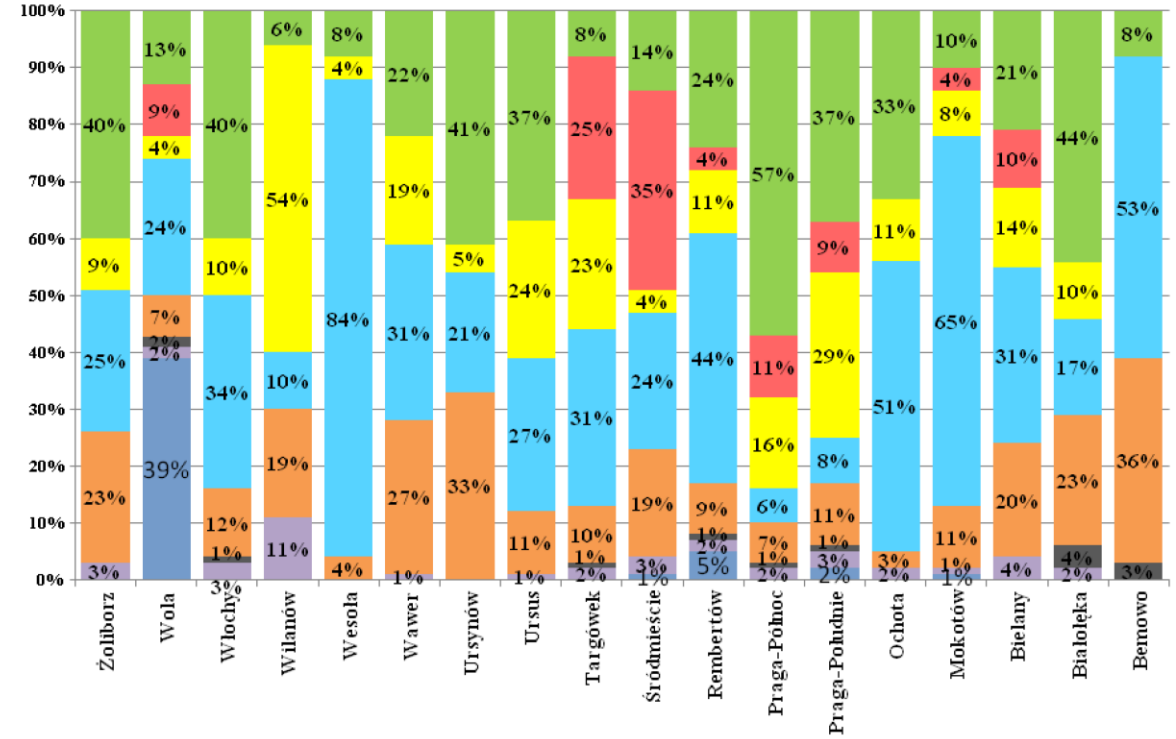
Wykres 47. Udział prac remontowych w całkowitych potrzebach remontowych



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

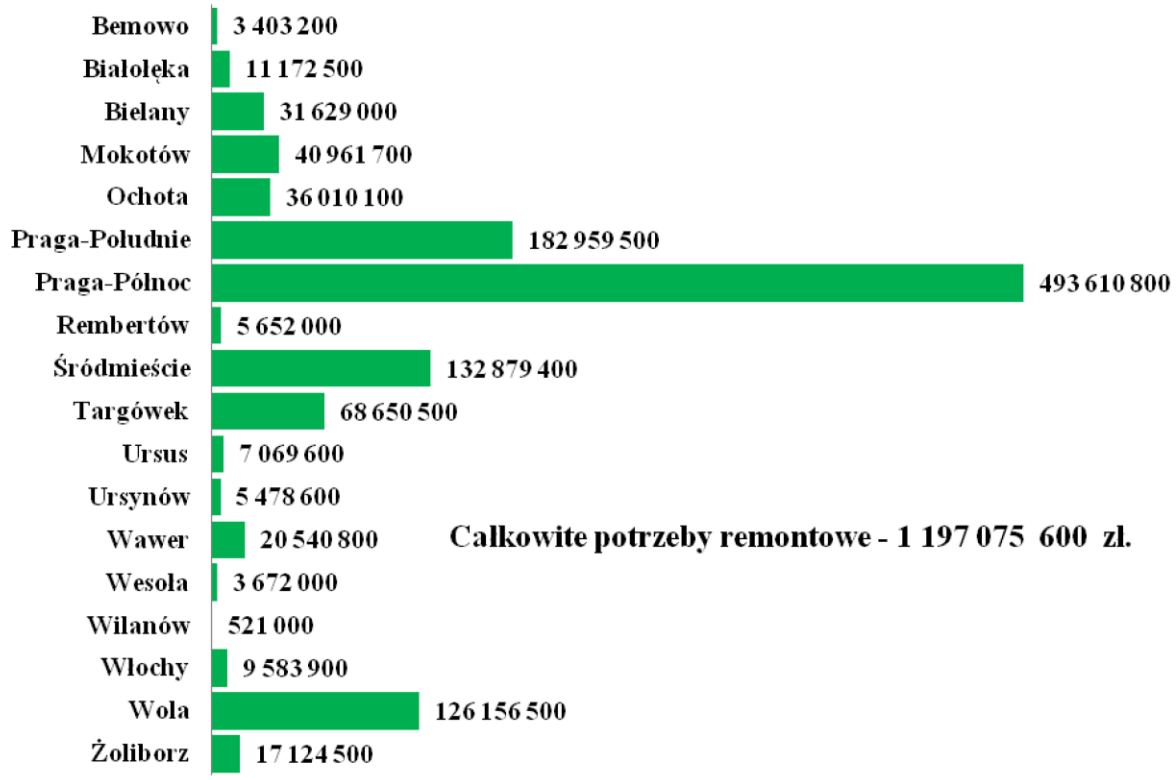
Poniżej przedstawiono udział procentowy grup robót w całkowitych potrzebach remontowych w poszczególnych dzielnicach.

Wykres 48. Struktura procentowa potrzeb remontowych z podziałem na branże w poszczególnych dzielnicach (na koniec 2016 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Wykres 49. Potrzeby remontowe w poszczególnych dzielnicach m.st. Warszawy w zł



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Największe potrzeby remontowe wykazała dzielnica Praga-Północ tj. 41% z ogólnej kwoty potrzeb dla całego Miasta. Pozostałe potrzeby w większości obejmują dzielnice: Praga-Południe (15%), Śródmieście (11%), Wola (10%) i Targówek (6%).

Na wykresach 48 i 49 przedstawiono jak stan techniczny budynków i lokali w poszczególnych dzielnicach wpływa na potrzeby remontowo-modernizacyjne. To w konsekwencji przekłada się na wysokość niezbędnych nakładów.
Zasób w dzielnicach Praga-Północ i Praga-Południe wymaga największych nakładów na roboty ogólnobudowlane oraz na roboty instalacyjne. W dzielnicach tych występuje duży udział budynków wybudowanych przed II wojną światową (Praga-Północ – 91,5%, Praga-Południe – 83,6%). Dzielnica Praga-Północ posiada najwięcej budynków w stanie dostatecznym i dopuszczającym w skali całego Miasta. Dodatkowo należy zauważyć, że w dzielnicy Wola największe potrzeby dotyczą zadań z zakresu przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych.

Dzielnica Mokotów wykazuje zapotrzebowanie na remonty lokali mieszkalnych, w tym głównie remonty pustostanów. Stan techniczny zasobu w tej dzielnicy jest znacznie lepszy w stosunku do pozostałych dzielnic.

Wymienione w tabeli 10 potrzeby remontowe obejmują kwoty na remonty budynków Miasta oraz remonty lokali mieszkalnych Miasta.

Tabela 10. Potrzeby remontowe w budynkach Miasta w rozbiciu na grupy robót

L.p.	Grupy robót z wyszczególnieniem	Koszt wykonania [zł.]
1.	**Roboty ogólnobudowlane, w tym:**	**441 626 700**
1.1	remont elementów konstrukcyjnych budynku	147 867 400
1.2	remont przewodów i kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych	16 890 500
1.3	remont dachu	40 659 900
1.4	remont klatek schodowych	25 735 100
1.5	remont wind	16 432 000
1.6	remont elewacji, balkonów i tarasów	58 000 600
1.7	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w całym lub części budynku	11 297 400
1.8	docieplenie budynku (ścian i/lub stropów)	50 112 000
1.9	termomodernizacja kompleksowa	14 636 000
1.10	pozostałe prace ogólnobudowlane (m.in. osuszenia, wykonanie izolacji)	59 995 800
2.	**Roboty instalacyjne wraz z przyłączem w tym:**	**181 977 600**
2.1	remont instalacji wodnej	17 337 200
2.2	remont instalacji kanalizacyjnej	15 920 700
2.3	remont instalacji c.w.	938 000
2.4	remont instalacji c.o.	5 501 100
2.5	remont instalacji gazowej	1 349 500
2.6	remont instalacji elektrycznej	34 162 700
2.7	remont instalacji niskoprądowej	275 500
2.8	remont instalacji odgromowej	245 000
2.9	doposażenie w instalacje kanalizacyjną	524 000
2.10	doposażenie w instalację co i ccw, węzeł cieplny	77 437 000
2.11	doposażenie w instalację co i ccw, kotłownie	4 294 000
2.12	doposażenie w instalacje ogrzewania i ciepłej wody z indywidualnego piecyka gazowego	1 867 800
2.13	doposażenie w instalacje gazową	4 875 200
2.14	doposażenie w instalacje elektryczną	35 000
2.15	doposażenie w instalacje niskoprądową	4 007 000
2.16	doposażenie w instalacje odgromową	269 400
2.17	pozostałe prace instalacyjne (m. in. wymiana wodomierzy, ciepłomierzy, piecyków gazowych i innych urządzeń)	12 938 500
3.	**Remonty kapitalne budynków mieszkalnych**	**152 798 600**
4.	**Remonty lokali mieszkalnych Miasta w tym:**	**206 949 500**
4.1	remonty lokali mieszkalnych (bez socjalnych)	150 148 800
4.2	remonty lokali socjalnych	56 800 700
5.	**Konserwacje, awarie i drobne naprawy bieżące oraz przeglądy**	**123 563 700**
6.	**Rozbiórki budynków mieszkalnych stwarzających zagrożenie**	**9 122 300**
7.	**Dokumentacje techniczne**	**25 927 200**
8.	**Przebudowy, rozbudowy i nadbudowy (w tym adaptacje strychów na cele mieszkalne)**	**55 110 000**
	OGÓŁEM	**1 197 075 600**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Poniżej w tabeli 11 pokazano potrzeby w rozbiciu na lokale (bez remontów kapitalnych budynków).

Tabela 11. Potrzeby remontowe lokali Miasta z podziałem na pozostałe lokale mieszkalne i lokale socjalne.

L.p.	Grupy robót	Koszt wykonania [zł.]
Lokale mieszkalne bez socjalnych		
1.	Remonty kompleksowe pustostanów	117 738 600
2.	Bieżące remonty zasiedlonych lokali mieszkalnych w zakresie wymiany zużytej wewnętrznej instalacji i/lub elementów wyposażenia technicznego	16 903 050
3.	Doposażenie w brakujące pomieszczenia w tym wewnętrzne instalacje (niezbędne dla tych pomieszczeń):	
	- kuchnia / wnęka kuchenna	2 782 000
	- łazienka (w jednym pomieszczeniu wanna lub natrysk, umywalka, miska ustępowa)	8 423 850
	- „wc" (w przypadku braku możliwości zamontowania miski ustępowej w łazience)	1 601 800
4.	Doposażenie w brakujące indywidualne ogrzewanie tam gdzie nie przewiduje się doposażenia całego budynku w zakresie:	
	- piece i kotły niskoemisyjne 5 klasy	740 500
	- piecyki gazowe	896 000
	- ogrzewanie elektryczne	1 063 000
Lokale socjalne		
1.	Remonty kompleksowe pustostanów	48 032 050
2.	Bieżące remonty zasiedlonych lokali mieszkalnych w zakresie wymiany zużytej wewnętrznej instalacji i/lub elementów wyposażenia technicznego	6 612 150
3.	Doposażenie w brakujące pomieszczenia w tym wewnętrzne instalacje (niezbędne dla tych pomieszczeń):	
	- kuchnia / wnęka kuchenna	331 000
	- łazienka (w jednym pomieszczeniu wanna lub natrysk, umywalka, miska ustępowa)	717 000
	- „wc" (w przypadku braku możliwości zamontowania miski ustępowej w łazience)	306 000
4.	Doposażenie w brakujące indywidualne ogrzewanie tam gdzie nie przewiduje się doposażenia całego budynku w zakresie:	
	- piece i kotły niskoemisyjne 5 klasy	305 500
	- piecyki gazowe	188 000
	- ogrzewanie elektryczne	309 000
	OGÓŁEM	**206 949 500**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

2.2. Plan remontów na lata 2018-2022

Na podstawie oceny stanu technicznego, określono potrzeby remontowe, a na ich podstawie sporządzono plany remontów dla poszczególnych grup robót.
Priorytety, w oparciu o które tworzone są roczne plany remontowe wg kolejności:

1. Eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich.
2. Zabezpieczenie przeciwpożarowe i zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania instalacji w budynkach i lokalach.
3. Stosowanie zapobiegawczego charakteru remontów i konserwacji.
4. Naprawa lub wymiana dźwigów osobowych i innych urządzeń podlegających kontroli prowadzonej przez Urząd Dozoru Technicznego.
5. Wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji (nie dotyczy stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie), remonty dachów.
6. Modernizacja istniejących źródeł ciepła w lokalach w celu ograniczenia emisji CO_2 oraz zjawiska niskiej emisji.
7. Remonty lokali zwolnionych oraz wyposażenie w niezbędne urządzenia.
8. Remonty i modernizacje lokali nienadających się do zasiedlenia z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny i braki wyposażenia.
9. Remonty mające na celu zmniejszenie kosztów eksploatacji budynków w tym termomodernizacja i zabezpieczenie przeciwwilgociowe budynków.
10. Poprawa estetycznego wyglądu poprzez modernizację elewacji, naprawę elementów małej architektury, remonty lub naprawy elementów otoczenia budynku.

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.

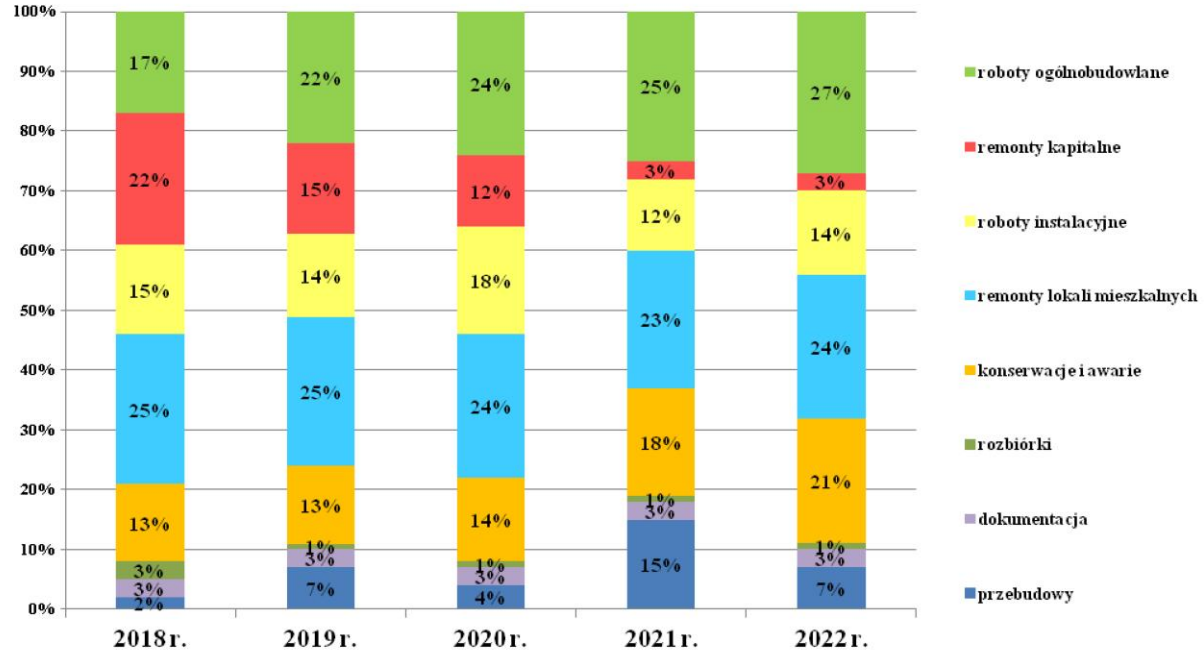
Jednakże wymiana jest dopuszczalna wyłącznie w sytuacji, gdy spełnione będą łącznie następujące przesłanki:

- budynek/lokal będzie stanowił docelowy zasób mieszkaniowy;
- nie jest możliwe lub byłoby ekonomicznie nieuzasadnione:
  - przyłączenie do sieci ciepłowniczej lub gazowej w okresie obowiązywania programu lub
  - zastosowanie innej formy ogrzewania (OZE, ogrzewanie elektryczne) przy jednoczesnej termomodernizacji budynku;
- dotychczasowe urządzenie grzewcze zostanie zastąpione kotłem spełniającym wymogi 5. klasy wg normy PN EN 303-5:2012 – „Kotły grzewcze - Część 5: Kotły grzewcze na paliwa stałe z ręcznym i automatycznym zasypem paliwa o mocy nominalnej do 500 kW - Terminologia, wymagania, badania i oznakowanie".

Jeżeli istnieje możliwość techniczna, podczas planowania remontów budynków, na każdym etapie powinny być prowadzone prace uwzględniające potrzeby związane z technicznym przystosowaniem budynków oraz lokali mieszkalnych dla potrzeb osób niepełnosprawnych oraz innych grup mieszkańców o obniżonej mobilności jak osoby starsze czy z małymi dziećmi.

Na wykresie 50 przedstawiono udział procentowy planowanych wydatków na zaspokojenie potrzeb remontowych w latach 2018-2022 w zakresie podstawowych grup branżowych.

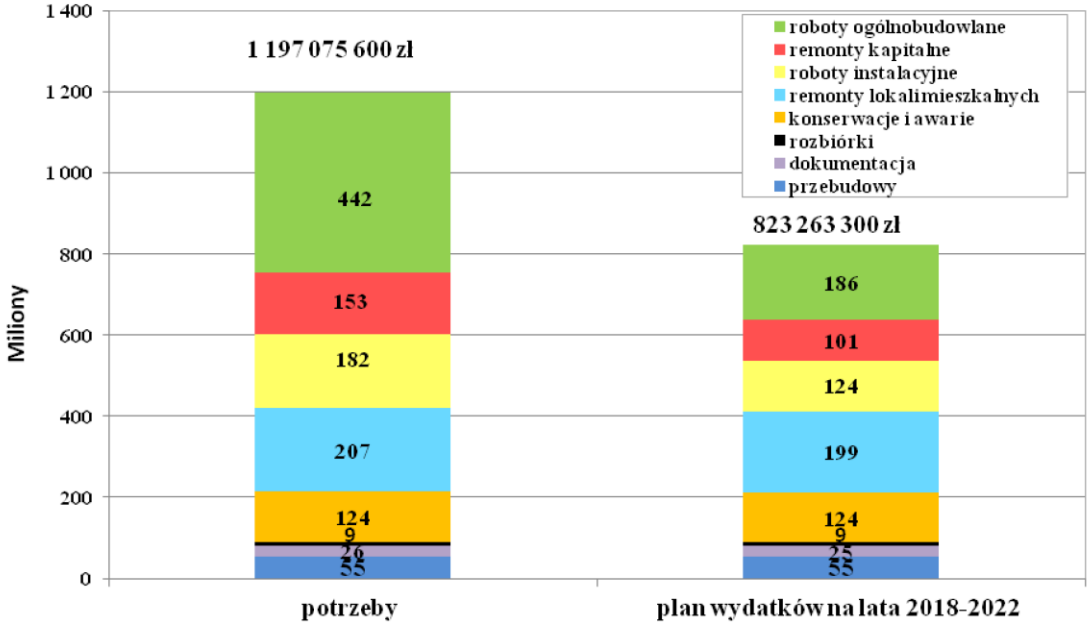
Wykres 50. Struktura planowanych wydatków na poszczególne branże na remonty w latach 2018-2022



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Na kolejnym wykresie przedstawione zostało porównanie potrzeb remontowych i planowanych wydatków dla m.st. Warszawy w latach 2018-2022 z uwzględnieniem poszczególnych grup robót.

Wykres 51. Zestawienie potrzeb remontowych i planowanych wydatków dla m.st. Warszawy w latach 2018-2022



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Powyższe zestawienie potrzeb remontowych do planowanych wydatków dla całego Miasta jest w znacznym stopniu zdeterminowane stanem technicznym zasobu Pragi Północ. Pomimo, że na terenie tej dzielnicy znajduje się 14 % lokali mieszkalnych Miasta, to określiła ona swoje potrzeby w wysokości 493,6 mln, to jest na poziomie 41% ogólnych potrzeb w tym zakresie. Poniżej został przedstawiony udział potrzeb i wydatków Pragi-Północ do całego Miasta.

Tabela 12. Porównanie potrzeb i planowanych wydatków Dzielnicy Praga-Północ do Miasta st. Warszawy (w zł)

Grupy robót	potrzeby Miasta	Potrzeby Pragi-Północ	plan wydatków Miasta na lata 2018-2022	plan wydatków Pragi-Północ na lata 2018-2022
roboty ogólnobudowlane	**441 626 700**	282 430 600 64%	**185 607 900**	65 686 200 35%
remonty kapitalne	**152 798 600**	56 964 600 37%	**101 421 900**	52 587 800 52%
roboty instalacyjne	**181 977 600**	80 483 500 44%	**124 171 800**	56 181 500 45%
remonty lokali mieszkalnych	**206 949 500**	28 464 000 14%	**199 447 500**	28 464 000 14%
konserwacje i awarie	**123 563 700**	32 500 000 26%	**123 563 700**	32 500 000 26%
rozbiórki	**9 122 300**	4 050 000 44%	**9 122 300**	4 050 000 44%
dokumentacja	**25 927 200**	8 718 100 34%	**24 818 200**	8 718 100 35%
przebudowy	**55 110 000**	0 0%	**55 110 000**	0 0%
Ogółem	**1 197 075 600**	**493 610 800**	**823 263 300**	**248 187 600**
Udział %		**41%**		**30%**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Z danych opisanych powyżej wynika, że dzielnica Praga-Północ – tak jak w latach poprzednich –wymaga odrębnego podejścia do problemu poprawy stanu technicznego. Z uwagi na olbrzymie zaległości historyczne oraz fakt, że ponad 90% budynków powstało przed II wojna światową, największe nakłady planuje się na remonty w tej dzielnicy. Należy

jednak zauważyć, że w stosunku do poprzedniego okresu obowiązywania wieloletniego programu potrzeby remontowe tej Dzielnicy zmniejszyły się o ok. 200 mln zł, przy jednoczesnym wzroście planowanych nakładów o ok. 100 mln zł. Jest to wynikiem m.in. wsparcia polityki remontowej Dzielnicy ze środków ogólnomiejskich głównie w ramach programu rewitalizacji.
Szczegółowy plan remontów budynków i lokali Miasta w latach 2018-2022 przedstawiają tabele nr 13 i 14.

Tabela 13. Plan wydatków na utrzymanie techniczne i modernizacje budynków Miasta

L.p.	Zakres rzeczowy	2018	2019	2020	2021	2022	łącznie lata 2018-2022
		Koszt wykonania [zł.]					
1.	**Roboty ogólnobudowlane, w tym:**	**33 499 300**	**42 517 100**	**42 446 500**	**34 938 200**	**32 206 800**	**185 607 900**
1.1	remont elementów konstrukcyjnych budynku	2 546 000	9 359 800	5 992 000	3 669 000	3 750 000	25 316 800
1.2	remont przewodów i kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych	1 176 800	2 393 200	1 736 300	1 550 600	1 299 600	8 156 500
1.3	remont dachu	4 840 300	4 153 300	3 755 800	3 670 500	2 935 000	19 354 900
1.4	remont klatek schodowych	2 361 000	2 802 500	2 723 000	1 996 000	2 134 000	12 016 500
1.5	remont wind	2 215 000	2 640 000	4 670 000	4 907 000	2 000 000	16 432 000
1.6	remont elewacji	2 695 000	3 117 500	3 670 000	2 340 000	1 934 000	13 756 500
1.7	remont balkonów i tarasów	1 752 000	1 881 300	1 586 000	1 525 000	1 607 000	8 351 300
1.8	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w całym lub części budynku	1 689 800	2 389 000	2 447 400	2 327 500	1 943 700	10 797 400
1.9	docieplenie budynku (ścian i/lub stropów)	4 286 000	3 453 500	2 144 000	1 470 000	1 398 500	12 752 000
1.10	termomodernizacja kompleksowa	746 000	1 495 000	4 175 000	3 085 000	5 135 000	14 636 000
1.11	pozostałe prace ogólnobudowlane (m.in. osuszenia, wykonanie izolacji)	9 191 400	8 832 000	9 547 000	8 397 600	8 070 000	44 038 000
2.	**Roboty instalacyjne wraz z przyłączem w tym:**	**29 366 700**	**27 709 500**	**32 401 200**	**17 648 600**	**17 045 800**	**124 171 800**
2.1	remont instalacji wodnej	2 613 000	2 451 000	2 151 000	1 749 000	2 039 000	11 003 000
2.2	remont instalacji kanalizacyjnej	2 412 000	1 892 000	1 786 000	1 665 000	1 546 000	9 301 000
2.3	remont instalacji cw.	282 500	349 500	144 000	96 000	66 000	938 000
2.4	remont instalacji co.	1 658 000	711 700	1 620 400	1 024 000	487 000	5 501 100
2.5	remont instalacji gazowej	178 500	453 000	481 000	63 000	122 000	1 297 500
2.6	remont instalacji elektrycznej	2 392 500	3 991 000	3 930 200	4 366 500	4 810 500	19 490 800
2.7	remont instalacji niskoprądowej	54 000	33 000	105 000	52 000	31 500	275 500
2.8	remont instalacji odgromowej	50 000	48 000	45 000	42 000	60 000	245 000
2.9	doposażenie w instalacje kanalizacyjną	60 000	34 000	140 000	10 000	280 000	524 000
2.10	doposażenie w instalacje co i ccw, węzeł cieplny	13 080 800	12 831 300	17 159 900	5 287 000	4 087 000	52 446 000
2.11	doposażenie w instalacje co i ccw, kotłownie	1 740 000	1 434 000	550 000	570 000	0	4 294 000
2.12	doposażenie w instalacje ogrzewania i ciepłej wody z indywidualnego piecyka gazowego	855 800	204 000	449 000	0	359 000	1 867 800
2.13	doposażenie w instalacje gazową	584 200	99 000	309 000	29 000	167 000	1 188 200
2.14	doposażenie w instalacje elektryczną	35 000	0	0	0	0	35 000
2.15	doposażenie w instalacje niskoprądową	415 000	520 000	480 000	546 000	596 000	2 557 000
2.16	doposażenie w instalacje odgromową	58 000	60 500	44 200	55 900	50 800	269 400
2.17	pozostałe prace instalacyjne (m. in. wymiana wodomierzy, ciepłomierzy, piecyków gazowych i innych urządzeń)	2 897 400	2 597 500	3 006 500	2 093 200	2 344 000	12 938 600
3.	**Remonty kapitalne budynków mieszkalnych**	**43 456 600**	**28 885 600**	**21 546 700**	**3 948 000**	**3 585 000**	**101 421 900**
4.	**Remonty lokali mieszkalnych Miasta w tym:**	**48 645 900**	**47 326 900**	**42 749 800**	**32 174 000**	**28 550 900**	**199 447 500**
4.1	remonty lokali mieszkalnych (bez socjalnych)	37 443 200	35 234 200	31 228 900	21 217 700	17 802 800	142 926 800
4.2	remonty lokali socjalnych	11 202 700	12 092 700	11 520 900	10 956 300	10 748 100	56 520 700
5.	**Konserwacje, awarie i drobne naprawy bieżące oraz przeglądy**	**24 507 900**	**24 747 000**	**24 875 000**	**24 658 800**	**24 775 000**	**123 563 700**
6.	**Rozbiórki budynków mieszkalnych stwarzających zagrożenie**	**4 835 000**	**1 120 300**	**1 461 000**	**846 000**	**860 000**	**9 122 300**
7.	**Dokumentacje techniczne**	**5 963 400**	**6 080 300**	**4 934 500**	**4 120 000**	**3 720 000**	**24 818 200**
8.	**Przebudowy, rozbudowy i nadbudowy (w tym adaptacje strychów na cele mieszkalne)**	**3 546 000**	**13 494 000**	**7 670 000**	**21 500 000**	**8 900 000**	**55 110 000**
	OGÓŁEM	**193 820 800**	**191 880 700**	**178 084 700**	**139 833 600**	**119 643 500**	**823 263 300**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń w lokalach mieszkalnych Miasta (bez remontów kapitalnych budynków), które przedstawione zostały w tabeli 14.

Tabela 14. Plan wydatków na utrzymanie techniczne i modernizacje lokali Miasta

L.p.	Grupy robót	2018	2019	2020	2021	2022	Łącznie 2018-2022
		Koszt wykonania [zł.]					
Lokale mieszkalne bez socjalnych w tym:		**37 443 200**	**35 234 200**	**31 228 900**	**21 217 700**	**17 802 800**	**142 926 800**
1.	Remonty kompleksowe pustostanów	31 570 700	30 267 000	26 082 300	16 483 200	13 335 300	117 738 500
2.	Bieżące remonty zasiedlonych lokali mieszkalnych w zakresie wymiany zużytej wewnętrznej instalacji i/lub elementów wyposażenia technicznego	3 738 700	3 161 200	3 335 100	3 379 000	3 289 000	16 903 000
3.	Doposażenie w brakujące pomieszczenia w tym wewnętrzne instalacje (niezbędne dla tych pomieszczeń):						
	- kuchnia / wnęka kuchenna	210 000	301 000	253 000	211 000	217 000	1 192 000
	- łazienka (w jednym pomieszczeniu wszystko razem wanna lub natrysk, umywalka, miska ustępowa)	770 600	716 600	757 600	670 600	588 600	3 504 000
	- "wc" (w przypadku braku możliwości zamontowania miski ustępowej w łazience)	262 200	245 400	234 400	80 400	67 400	889 800
4.	Doposażenie w brakujące indywidualne ogrzewanie tam gdzie nie przewiduje się doposażenia całego budynku w zakresie:						
	- piece i kotły niskoemisyjne 5 klasy	311 500	194 500	131 500	85 500	17 500	**740 500**
	- piecyki gazowe	324 500	100 500	195 500	145 000	130 500	**896 000**
	- ogrzewanie elektryczne	255 000	248 000	239 500	163 000	157 500	**1 063 000**
Lokale socjalne w tym:		**11 202 700**	**12 092 700**	**11 520 900**	**10 956 300**	**10 748 100**	**56 520 700**
1.	Remonty kompleksowe pustostanów	9 252 400	10 246 100	9 785 300	9 477 700	9 270 500	48 032 000
2.	Bieżące remonty zasiedlonych lokali mieszkalnych w zakresie wymiany zużytej wewnętrznej instalacji i/lub elementów wyposażenia technicznego	1 274 800	1 295 100	1 314 600	1 350 850	1 376 850	6 612 200
3.	Doposażenie w brakujące pomieszczenia w tym wewnętrzne instalacje (niezbędne dla tych pomieszczeń):						
	- kuchnia / wnęka kuchenna	63 500	107 500	77 500	15 250	15 250	279 000
	- łazienka (w jednym pomieszczeniu wszystko razem wanna lub natrysk, umywalka, miska ustępowa)	213 000	143 000	92 000	32 500	36 500	517 000
	- "wc" (w przypadku braku możliwości zamontowania miski ustępowej w łazience)	88 000	80 000	84 000	14 000	12 000	278 000
4.	Doposażenie w brakujące indywidualne ogrzewanie tam gdzie nie przewiduje się doposażenia całego budynku w zakresie:						
	- piece i kotły niskoemisyjne 5 klasy	83 500	74 500	74 500	45 500	27 500	**305 500**
	- piecyki gazowe	116 000	56 000	8 000	8 000	0	**188 000**
	- ogrzewanie elektryczne	111 500	90 500	85 000	12 500	9 500	**309 000**
	OGÓŁEM	**48 645 900**	**47 326 900**	**42 749 800**	**32 174 000**	**28 550 900**	**199 447 500**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Planowane nakłady w okresie trwania programu wyniosą ok. 823 mln zł. Warunkiem zachowania tego założenia jest zapewnienie średniorocznie na potrzeby remontowe zasobu kwoty ok. 165 mln zł. Zabezpieczenie tych kwot jest jednak uzależnione od możliwości finansowych Miasta.

Działając w celu poprawy stanu technicznego zasobu, w ramach rewitalizacji m.st. Warszawa w latach 2015-2022 prowadzi w dzielnicach Praga-Południe, Praga-Północ i Targówek dwa przedsięwzięcia:

1) „Likwidacja indywidualnych źródeł ciepła w budynkach" w ramach projektu pn. „Ciepło sieciowe w budynkach komunalnych", który jest realizowany od 2010 r. Dzięki niemu w okresie 2010-2016 zostało podłączonych do sieci ciepłowniczej 130 budynków z 2 166 lokalami za łączną kwotę 43,8 mln. zł. Projekt zakłada do 2022 r. podłączenie kolejnych 222 budynków z ok. 4 000 lokalami w trzech dzielnicach: Praga-Południe, Praga-Północ i Targówek.

2) „Remont i modernizacja substancji mieszkaniowej podnosząca standard budynków i lokali". Wg stanu na koniec września 2017 r. do budżetu m.st. Warszawy i Wieloletniej Prognozy Finansowej m.st. Warszawy wprowadzono 64 budynki na obszarze trzech dzielnic: Praga-Południe (31 budynków), Praga-Północ (27 budynków) i Targówek (6 budynków) na łączną kwotę 130 mln. zł. W latach 2015 i 2016 r. wyremontowanych zostało 11 budynków ze 190 lokalami.

2.3. Polityka remontowa

Doprowadzenie do kompletnej poprawy stanu technicznego i wyposażenia we wszystkich budynkach i lokalach należących do Miasta wykracza poza 5-letnie ramy czasowe na jakie przyjmowany jest wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem. W związku z tym uwzględniając specyfikę dzielnic Program ten wskazuje na cele i priorytety w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu Miasta oraz prezentuje założenia polityki remontowej. Zaległości remontowe winny być sukcesywnie likwidowane poprzez działania podejmowane przez poszczególne dzielnice w ramach dostępnych środków finansowych.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych ustalane są na podstawie oceny stanu technicznego budynków w oparciu o:
- wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz.U. z 2017 r. poz. 1332),
- ekspertyzy rzeczoznawców budowlanych,
- decyzje nadzoru budowlanego,
- wyniki systematycznej kontroli budynków.

Biorąc pod uwagę przepisy Prawa budowlanego, budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi należy:
- użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem,
- utrzymywać w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej,
- usuwać stwierdzone nieprawidłowości w celu zachowania substancji obiektu w odpowiednim stanie technicznym,
- przystąpić do opróżnienia budynku grożącego zawaleniem i jego rozbiórki, w razie stwierdzenia takiej potrzeby.

Głównym celem polityki remontowej jest zapewnienie bezpieczeństwa oraz poprawa stanu technicznego i standardu użytkowania lokatorom zasobu komunalnego.

Główny cel będzie realizowany poprzez trzy cele pośrednie:
1. Utrzymanie zasobu mieszkaniowego przynajmniej na dostatecznym poziomie technicznym.
2. Poprawa charakterystyki energetycznej budynków.
3. Podnoszenie standardu budynków i lokali oraz przestrzeni towarzyszącej.

2.3.1. Utrzymanie zasobu mieszkaniowego przynajmniej na dostatecznym poziomie technicznym.

1. Zadania mające na celu usunięcie zagrożeń budowlanych:
   - rozbiórki budynków,
   - remonty kapitalne budynków m.in. wyłączonych z eksploatacji,
   - naprawa elementów konstrukcyjnych budynków.
2. Zadania zmierzające do zachowania substancji budynku i lokalu:
   - remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku,
   - okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku w odpowiednim stanie technicznym,

- wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.

3. Zadania zmierzające do poprawy stanu wyposażenia technicznego:
   - doposażenia w brakujące instalacje,
   - modernizacja i wymiana istniejących instalacji i urządzeń,
   - likwidacja zbiornika/ów bezodpływowego/ych wraz z budową przyłącza kanalizacyjnego,
   - przyłączanie budynków do sieci wodociągowej.

2.3.2. Ograniczenie emisji i poprawa efektywności energetycznej budynków.

1. Zmiana wykorzystywanego nośnika energii zasilającego budynki i lokale na nośnik o mniejszej emisji:
   - wymiana urządzeń grzewczych na paliwa stałe stosowanych w ogrzewaniu indywidualnym na inne systemy grzewcze o wyższej sprawności, bardziej ekologiczne i efektywne,
   - wprowadzanie do budynków/lokali jednorodnego rodzaju systemu ogrzewania oraz zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową z sieci,
   - zastosowanie indywidualnych źródeł energii odnawialnej.

2. Ograniczenie zapotrzebowania na nośnik energii dostarczany do budynku:
   - stosowanie energooszczędnych technologii w nowobudowanych komunalnych budynkach mieszkalnych,
   - dostosowanie poboru ciepła do bieżących potrzeb budynku (zapobieganie przegrzaniu lub niedogrzaniu),
   - kompleksowa modernizacja lub wymiana istniejącego systemu ogrzewania:
     - węzłów cieplnych grupowych na węzły indywidualne,
     - węzłów cieplnych w moduł ciepłej wody,
     - węzłów ciepłowniczych i lokalnych kotłowni wraz z wprowadzeniem urządzeń automatycznej regulacji dostawy ciepła,
     - wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania,
     - kotłów na paliwo stałe na kotły spełniające wymagania określone w normie PN-EN 303-5:2012 dla urządzeń 5 klasy.

3. Poddawanie budynków termomodernizacji:
   - ocieplenie ścian zewnętrznych, stropów, poddaszy, stropodachów,
   - wymiana okien i drzwi zewnętrznych na nowe o normatywnych właściwościach izolacyjności termicznej,
   - doposażenie budynku w centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę,
   - usprawnienie systemu przepływu powietrza w mieszkaniach (wentylacji).

4. Ograniczenie zużycia nośników energii gospodarstw domowych:
   - wprowadzanie rozliczania opłat za media w oparciu o zainstalowane mierniki tam, gdzie jest to uzasadnione m.in. warunkami technicznymi,
   - modernizacja oświetlenia zainstalowanego wewnątrz budynków, jak również na zewnątrz oraz oświetlenia przestrzeni wokół budynków,
   - działania edukacyjno-informacyjne Miasta w zakresie racjonalnego gospodarowania energią w gospodarstwach domowych.

2.3.3. Podniesienie standardu budynków i lokali oraz przestrzeni towarzyszącej.

1. Remont i przebudowa istniejącej substancji mieszkaniowej podnosząca standard lokalu, w tym doposażenie lokali m.in. w:
   - pomieszczenia sanitarne (łazienki i „wc”),
   - pomieszczenia lub miejsca służące do przygotowania posiłku (kuchnie lub wnęki kuchenne).
2. Przystosowanie budynków do potrzeb osób niepełnosprawnych.
3. Pozyskanie lokali w ramach istniejącego zasobu poprzez rozbudowę, nadbudowę i przebudowę.
4. Wsparcie dla odnowy zasobów mieszkaniowych Miasta stanowiących dziedzictwo kulturowe.
5. Podniesienie jakości przestrzeni publicznej wokół budynków na obszarach zdegradowanych.

2.3.4. Założenia standardów mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy

Dzielnice charakteryzują się różnymi uwarunkowaniami i możliwościami wykonania prac remontowych i modernizacyjnych w budynkach i lokalach. Z uwagi na różne potrzeby remontowe dzielnice, stosownie do możliwości, określają docelowy standard swojego zasobu. W celu zestawienia różnych potrzeb remontowo-modernizacyjnych dla zasobu Miasta potrzebne jest ustalenie docelowego standardu dla wszystkich lokali w zasobie mieszkaniowym Miasta, które będą osiągane na przestrzeni lat poprzez prowadzoną politykę remontową.

Docelowy standard lokali mieszkalnych w zasobie:
- lokal samodzielny,
- instalacja zimnej wody w lokalu,
- instalacja kanalizacji w lokalu,
- łazienka w lokalu,
- WC w lokalu,
- instalacja centralnego ogrzewania w lokalu,
- instalacja centralnej ciepłej wody w lokalu,
- kuchnia lub wnęka kuchenna w lokalu,
- kuchnia w lokalu posiadająca bezpośrednie oświetlenie naturalne,
- urządzenia techniczne umożliwiające dostęp do lokalu osobom niepełnosprawnym poruszającym się na wózku i zamieszkującym w tym lokalu,
- instalacja gazowa lub instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych, zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego.

Na określenie docelowego standardu w nowym budownictwie będzie miał wpływ opracowywany Warszawski Standard Mieszkaniowy (WSM).

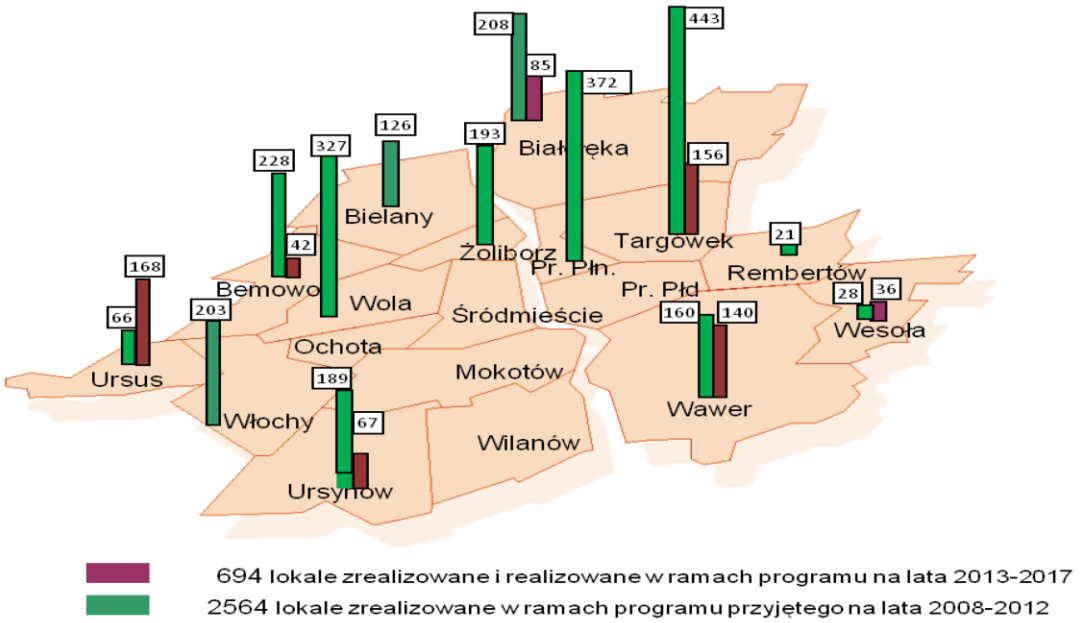
Rozdział 3
Mieszkaniowe budownictwo m.st. Warszawy

3.1. Komunalne budownictwo mieszkaniowe

Mając na uwadze niewielkie zainteresowanie w dzielnicach wydatkowaniem środków dzielnicowych na zadania z zakresu budownictwa komunalnego w celu intensyfikacji komunalnego budownictwa mieszkaniowego w Mieście w 2007 r. podjęto decyzję o wsparciu dzielnic dodatkowymi środkami na realizacje tego typu zadań. W ramach uchwalonego *Programu Komunalnego Budownictwa Mieszkaniowego miasta stołecznego Warszawy na lata* 2008-2012 wybudowano **2 564 lokale mieszkalne**, na jego realizację rozdysponowano do dzielnic **środki ogólnomiejskie w wysokości ok. 470 mln zł.**

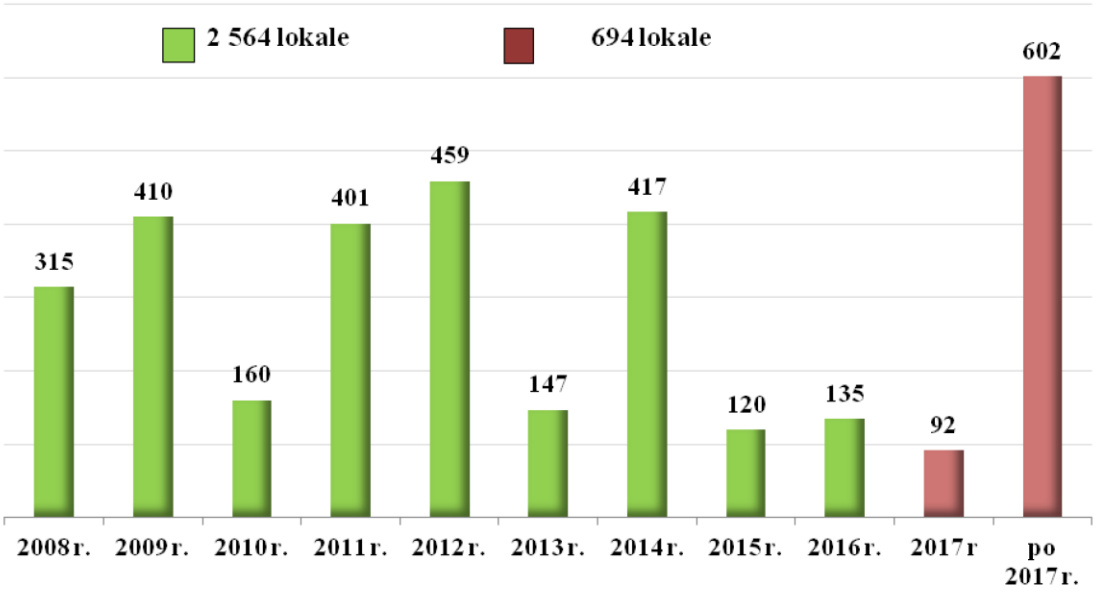
Na kolejne lata 2013-2017 wprowadzono nowe zadania z zakresu budownictwa komunalnego do realizacji przez dzielnice o łącznej wartości ok. 150 mln zł. W ramach tych środków zostanie zrealizowanych kolejnych **694 nowych** lokali mieszkalnych.
Począwszy od 2008 roku, w ramach obu programów, zostanie wybudowanych 3 258 lokali w 60 budynkach za ok. 620 mln zł.
Kilka inwestycji miejskich zostało zakwalifikowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego do udzielenia bezzwrotnego finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat na zasadach określonych w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. *o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych*. Umowy z Bankiem zostały podpisane dla inwestycji przy: ul. Jagiellońskiej II etap - kwota dofinansowania 11,9 mln zł, ul. Odrowąża - kwota dofinansowania 7,1 mln zł, ul. Kłobuckiej II etap – kwota dofinansowania 1,3 mln zł. Łączna kwota wsparcia wynikająca z umów z BGK to 20,3 mln zł. Po zakończeniu i rozliczeniu inwestycji beneficjentem środków jest Miasto.

Rysunek 1. Lokale mieszkalne zrealizowane od 2008 r. w poszczególnych dzielnicach



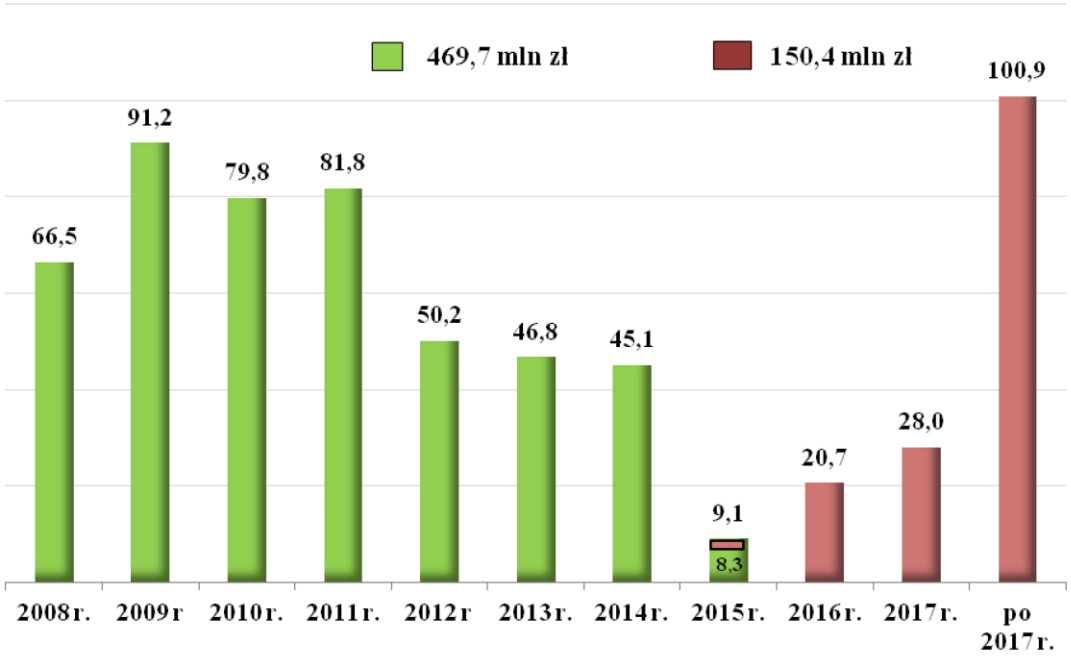
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Wykres 52. Lokale komunalne wybudowane oraz będące w trakcie realizacji w ramach obu programów



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

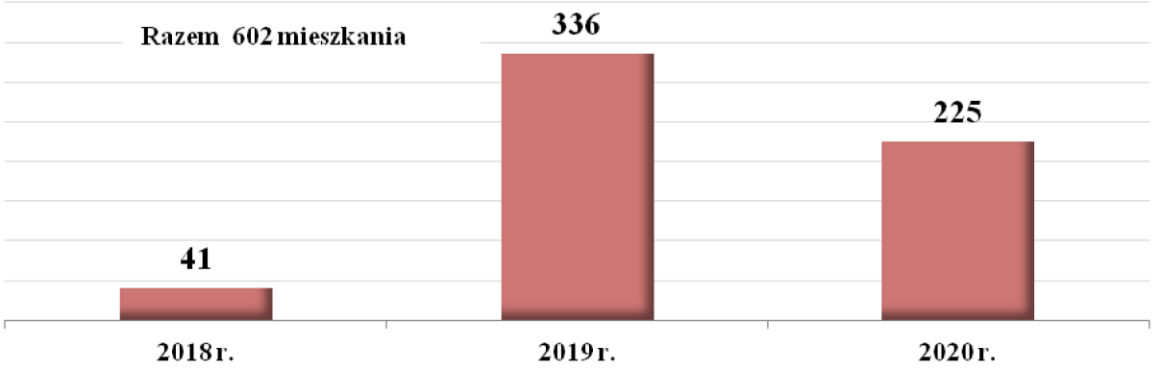
Wykres 53. Nakłady na zadania komunalnego budownictwa mieszkaniowego w ramach programów [w mln zł]



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

3.1.1. Mieszkaniowe budownictwo komunalne po 2017 roku

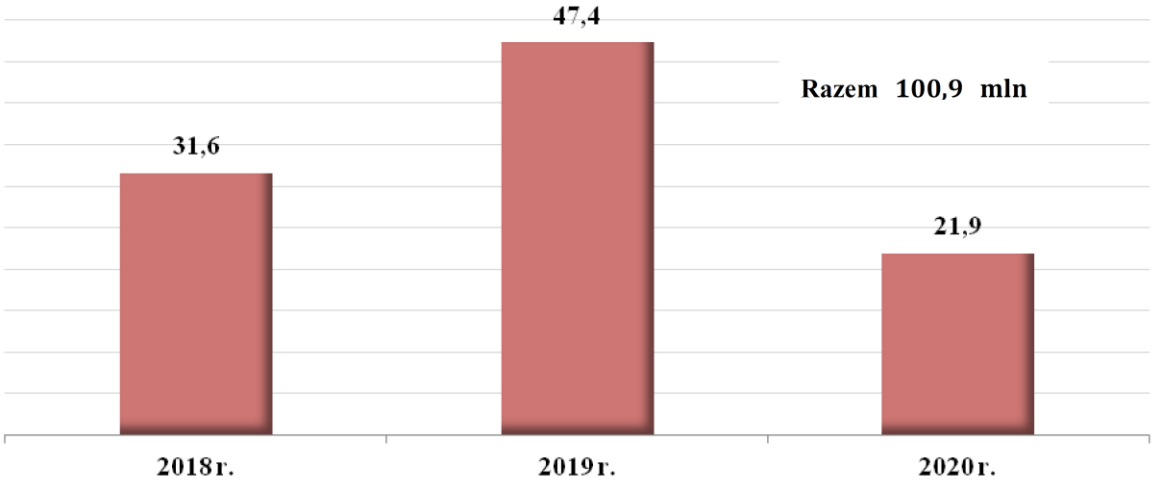
Wykres 54. Liczba lokali komunalnych realizowanych w ramach programu 2013 – 2017 planowana do oddania do użytkowania po 2017 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Należy podkreślić, że wskazana na wykresie 54 liczba lokali, która powstanie w ramach programu 2013 – 2017 (tj. liczba 602 mieszkań) uwzględnia wyłącznie inwestycje, na które już zostały zabezpieczone środki w ramach Wieloletniej Prognozy Finansowej. W okresie obowiązywania WPGMZ na lata 2018 - 2022 podejmowane będą działania mające na celu przygotowanie i realizację kolejnych inwestycji z mieszkaniami na wynajem.

Wykres 55. Nakłady wg WPF na zadania komunalnego budownictwa mieszkaniowego po 2017 r. [mln zł]



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Tabela 15. Budynki komunalne zrealizowane w ramach programów w latach 2008-2012 i 2013-2017 (w tym będące w trakcie realizacji/przygotowania)

	Lokalizacja (ulica/dzielnica)		Liczba budynków	Liczba lokali mieszk.
Program Komunalnego Budownictwa Mieszkaniowego m.st. Warszawy na lata 2008-2012 (2 564 lokale)	**Inwestycje zrealizowane w latach 2008- 2012 r.**			
	ul. Porajów 14	Białołęka	1	80
	ul. Oszmiańska 10	Targówek,	1	137
	ul. Regulska 22a	Ursus,	1	18
	ul. Włókiennicza 51,53	Wawer	2	80
	ul. Szancera 7 (II etap)	Ursus	1	48
	ul. Flagowa 14	Włochy	1	15
	ul. Kleszczowa 22	Włochy	1	47
	ul. Piaskowa 9,11 (II etap)	Wola	1	300
	ul. Conrada 3A, 3B	Bielany	2	80
	ul. Włókiennicza 55, ul. Ciepielowska 13	Wawer	2	80
	ul. Skierdowska 4	Białołęka	1	48
	ul. Ossowskiego 9	Targówek	1	144
	ul. Krańcowa 53	Włochy	1	30
	ul. Nizinna 8 (I etap)	Wesoła	2	28
	ul. Sybilli 9	Żoliborz	1	70
	ul. Białostocka 51	Praga-Północ	2	69
	ul. Jagiellońska 47 f,g,h,i,k (I etap)	Praga-Północ	5	75
	ul. Św. Wincentego 87	Targówek	1	162
	ul. Powązkowska 44b	Żoliborz	1	123
	ul. Naukowa 4,6	Włochy	2	111
	Razem zakończone do 2012 r.		**30**	**1745**
	Inwestycje rozpoczęte w okresie 2008-2012, zakończone po 2012 r.			
	ul. Marywilska 44c	Białołęka	1	80
	ul. Nocznickiego 13a	Bielany	1	46
	ul. Chruściela 55	Rembertów	1	21
	ul. Jagiellońska 47 b,c,d,e (II etap)	Praga-Północ	4	228
	ul. Kłobucka 14 (I etap)	Ursynów	6	189
	ul. Sławińska 2a	Wola	1	27
	ul. Pełczyńskiego 24 (I,II etap)	Bemowo	3	228
	Razem zakończone po 2012r.		**17**	**819**
Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem m.st. Warszawy na lata 2013-2017 (694 lokale)	**Inwestycje rozpoczęte w okresie 2013-2017, zakończone lub planowane do zakończenia w 2017 r.**			
	ul. Pełczyńskiego 24 (III etap)	Bemowo	1	42
	ul. Nizinna (II etap)	Wesoła	1	12
	ul. Kłobucka 14 (II etap, budynek C i D)	Ursynów	2	38
	Razem w 2017r.		**4**	**92**
	Inwestycje rozpoczęte w okresie 2013-2017, planowane do zakończenia po 2017 r.			
	ul. Kłobucka 14 (II etap, budynek G)	Ursynów	1	29
	ul. Berenta	Wesoła	1	12
	ul. Odrowąża	Targówek	1	156
	ul. Zagłoby	Ursus	1	84
	ul. Orląt Lwowskich	Ursus	1	84
	ul. Nizinna – III etap	Wesoła	1	12
	ul. Włókiennicza	Wawer	1	80
	ul. Korkowa	Wawer	1	60
	ul. Marywilska 44 D-etap I	Białołęka	1	85
	Razem do zakończenia po 2017 r.		**9**	**602**
Razem zrealizowane od 2008 r. (w tym do zakończenia po 2017 r.)			**60**	**3258**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

W wyniku realizacji budynków oddanych do użytku w okresie 2013-2017 powstały 22 lokale usługowe o powierzchni użytkowej ok. 3 900 m^2. Od 2008 r. stanowi to łącznie 74 lokale o powierzchni blisko 6 500 m^2. W okresie 2008-2017 na powierzchni ponad 3 400 m^2 powstały lokale, w których funkcjonują albo będą funkcjonować m.in. żłobek, 2 przedszkola (w tym integracyjne), 5 mieszkań chronionych, 3 placówki opiekuńczo-wychowawcze, 2 Ośrodki Pomocy Społecznej, świetlica OPS, filia biblioteki, biblioteka multimedialna. W ramach infrastruktury towarzyszącej, dla potrzeb mieszkańców zostało w tym czasie zrealizowanych 17 placów zabaw (w tym boisko), 1 360 miejsc garażowych w podziemiach budynków oraz ok. 945 miejsc parkingowych przy budynkach.

Wszystkie budynki są przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

W budynkach, których realizacja zakończy się po 2017 r. zakłada się przeznaczenie powierzchni lokali użytkowych głównie na cele społeczno-kulturalne (tj. żłobek, poradnia psychologiczno-pedagogiczna, przedszkole, biblioteka, mieszkania chronione). Powstanie również ponad 400 miejsc garażowych w podziemiach budynków i 200 miejsc parkingowych na zewnątrz oraz 4 place zabaw.

3.2. Społeczne budownictwo czynszowe

W Programie komunalnego budownictwa mieszkaniowego na lata 2008-2012 zakładano budowę ponad 1200 nowych mieszkań w systemie TBS. Jednak z uwagi na rozwiązanie w 2009 r. Krajowego Funduszu Mieszkaniowego finansującego społeczne budownictwo czynszowe, inwestycje tego rodzaju mogły być prowadzone przez towarzystwa w bardzo ograniczonym zakresie z wykorzystaniem kredytów udzielonych na warunkach komercyjnych. W tym okresie miejskie TBS-y zrealizowały inwestycje obejmujące tylko 69 nowych lokali ze środków z kredytu pozyskanego na warunkach komercyjnych. W okresie 2013-2017 zrealizowano budowę kolejnych 69 lokali, jednak działania m.st. Warszawy koncentrowały się przede wszystkim na wytypowaniu, przygotowaniu i przekazywaniu na rzecz TBS-ów nieruchomości, na których będą realizowane inwestycje mieszkaniowe oraz częściowym wyposażeniu ww. spółek w środki finansowe (udział w kosztach budowy lub dokapitalizowanie spółek poprzez podwyższenie kapitału zakładowego) niezbędne do przeprowadzenia inwestycji.

Na realizację inwestycji mieszkaniowych przez TBS-y zabezpieczono w budżecie Miasta środki w kwocie 135,2 mln zł (w tym 45 mln zł przekazano już w 2016 r.).

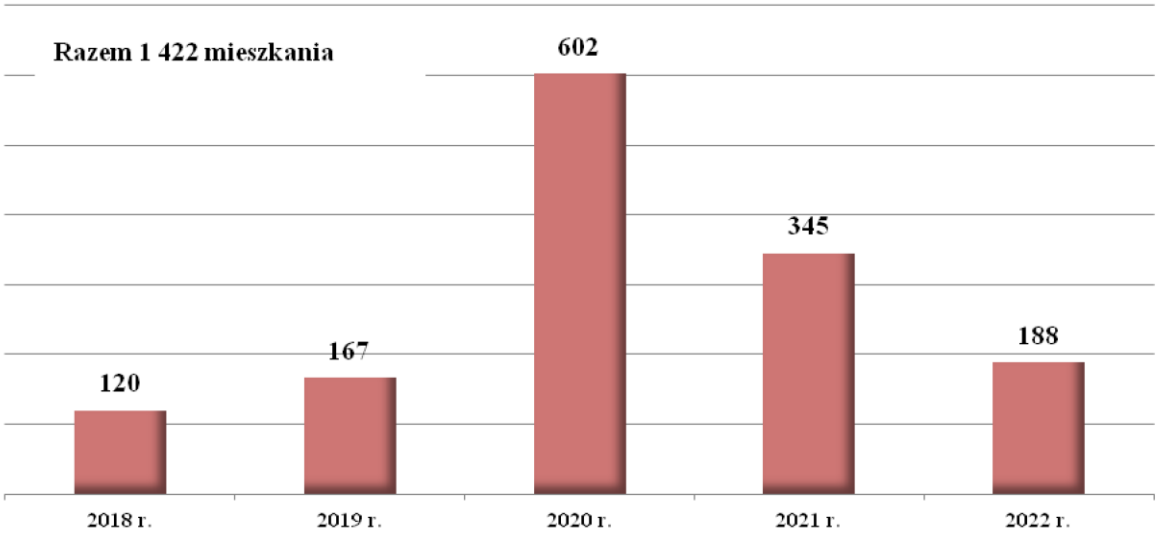
Łącznie zostanie wybudowanych i wyremontowanych przez TBS-y 1 422 lokale w 19 budynkach z finansowym udziałem Miasta w wysokości 135,2 mln zł.

Tabela 16. Liczba lokali planowanych do wybudowania i wyremontowania przez TBS-y

Lokalizacja (ulica/dzielnica)		Liczba budynków	Liczba lokali mieszk.
Budowa nowych mieszkań przez TBS do realizacji po 2017r.			
ul. Pełczyńskiego	Bemowo	2	270
ul. Włodarzewska	Ochota	2	56
ul. Banacha r/Grójeckiej	Ochota	1	195
ul. Targowa 12 (oficyna)	Praga-Południe	1	85
ul. Markowska 13	Praga-Północ	1	131
ul. Korzona	Targówek	1	64
ul. Chyrowska r. Złotopolskiej	Targówek	1	25
ul. Radzymińska r. Handlowej	Targówek	1	190
ul. Strzelecka 19	Praga-Północ	1	30
ul. Starzyńskiego	Praga-Północ	2	188
	Razem	13	1234
Modernizacja i odtworzenie budynków przez TBS do realizacji po 2017 r.			
ul. Stalowa 29	Praga-Północ	1	13
ul. Łomżyńska 20	Praga-Północ	1	47
ul. Łomżyńska 26	Praga-Północ	1	14
ul. Mała 15	Praga-Północ	1	8
ul. Targowa 14	Praga-Południe	1	75
ul. Ząbkowska 30	Praga-Północ	1	31
	Razem	6	188
Łącznie inwestycje TBS po 2017 r.		19	1422

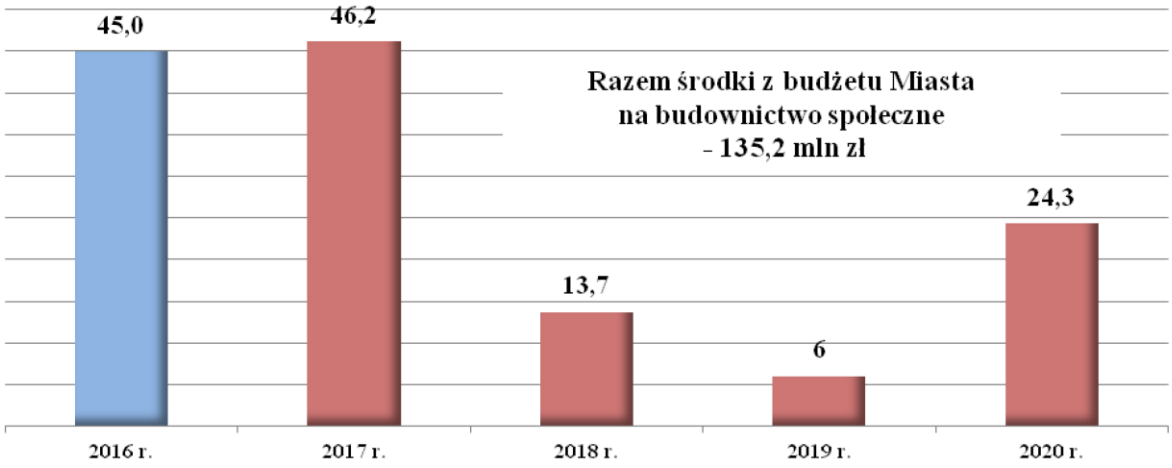
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z TBS-ów

Wykres 56. Liczba lokali mieszkalnych planowanych do realizacji przez TBS-y po 2017 roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z TBS-ów

Wykres 57. Środki z budżetu Miasta przekazane do TBS lub zarezerwowane w budżecie Miasta na dokapitalizowanie spółek w związku z realizacją po 2017 r. inwestycji mieszkaniowych



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z TBS-ów

Dla inwestycji przy ul. Korzona realizowanej przez TBS Warszawa Północ Sp. z o.o., Miasto zostało zakwalifikowane przez Bank Gospodarstwa Krajowego do udzielenia bezzwrotnego finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat na zasadach określonych w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. *o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych*, na kwotę ok. 3,8 mln zł, które to środki Miasto będzie mogło pozyskać po zakończeniu i rozliczeniu inwestycji przez TBS.

3.3. Miejskie mieszkania w latach 2018-2022

W latach 2018-2022 miejskie mieszkania będą realizowane zgodnie z polityką określoną w dokumencie „*Polityka mieszkaniowa - Mieszkania2030*". W okresie tym planuje się zarówno budowę nowych mieszkań komunalnych jak i mieszkań czynszowych realizowanych przez spółki, w tym miejskie TBS. Zakłada się zintensyfikowanie działań w zakresie budownictwa w segmencie A i B.
Miejskie mieszkania zostały zdefiniowane jako lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Stołecznego Warszawy oraz mieszkania stanowiące własność miejskich spółek m.in. Towarzystw Budownictwa Społecznego. Mieszkania te zostały podzielone na 4 segmenty (ABCD) skierowane do różnych grup dochodowych:

a) segment A – mieszkania skierowane są przede wszystkim do osób zagrożonych wykluczeniem społecznym i mieszkaniowym, które potrzebują dodatkowego wsparcia oraz zapewnienia lokalu o niskim czynszu. Będą to lokale socjalne oraz mieszkania z dodatkowym wsparciem społecznym (mieszkania chronione, treningowe, wspomagane, mieszkania dla osób zależnych i inne).
W ramach tego segmentu Miasto będzie kontynuowało dotychczasową politykę w zakresie zwiększania liczby lokali socjalnych, polegającą głównie na przekształcaniu lokali z istniejącego zasobu. Oczekuje się, że w roku 2022 liczba lokali socjalnych wyniesie ok. 11 tysięcy (wzrost co najmniej o 2 600). Będzie to możliwe również dzięki równoległym działaniom w zakresie komunalnego budownictwa mieszkaniowego, gdzie tak jak dotychczas budowane będą lokale z dodatkowym wsparciem społecznym (mieszkania chronione, treningowe, wspomagane).

b) segment B – mieszkania komunalne wynajmowane na czas nieoznaczony przeznaczone dla osób o stosunkowo niskich dochodach ale wyższych niż kwalifikujące do segmentu A.
Z uwagi na wyłączanie budynków z eksploatacji ze względu na stan techniczny oraz zapotrzebowanie na najem lokalu na czas nieoznaczony, uzasadnione jest oddawanie do użytkowania ok. 300 mieszkań komunalnych rocznie. To jest do końca obowiązywania programu 1500 nowych lokali. Na realizację zadań należy zabezpieczyć w budżecie minimum 200 mln zł dodatkowych środków ponad środki już zabezpieczone w WPF.

c) segment C – zasób miejskich spółek TBS. Mieszkania dla gospodarstw domowych, które uzyskują dochody na poziomie wyższym niż uprawniające do najmu mieszkania komunalnego ale nieposiadającym zdolności kredytowej na zakup mieszkania na własność, które C będą proponowane m.in. lokatorom z budynków komunalnych zwróconych na podstawie „dekretu Bieruta", osobom niepełnosprawnym, wychowankom pieczy zastępczej, rodzinom z dziećmi. Lokale z tego segmentu będą również wykorzystywane na realizację projektów społecznych lub kulturalnych.
W wyniku podjętych już wcześniej działań liczba lokali w zasobie miejskich TBS-ów w najbliższych latach wzrośnie o 1 422 tj. do poziomu 4 035. Według stanu na dzień 30 czerwca 2017 r. zasób miejskich spółek TBS liczył ogółem 2 613 lokali mieszkalnych na wynajem, w tym: TBS Warszawa Południe Sp. z o.o. – 1 345 mieszkań, TBS Warszawa Północ Sp. z o.o. – 1 268 mieszkań.
Należy jednak dążyć, aby zasób miejskich TBS-ów do 2022 roku wynosił 5 000 lokali. Oznacza to potrzebę wybudowania bądź wyremontowania do roku 2022 w sumie ok. 2 400 lokali. Wzrost liczby lokali w zasobach TBS zwiększy szansę na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób z segmentu C. Dla realizacji tego celu zakłada się podwyższenie kapitału zakładowego spółek TBS ze środków Miasta i wykorzystanie przez TBS-y środków z kredytu o możliwie najniższych kosztach pozyskania finansowania (np. BGK). Umożliwi to realizację inwestycji z umiarkowanym czynszem. Na realizację zadań w tym zakresie należy zabezpieczyć w budżecie ok. 100 mln zł dodatkowych środków.
Miasto zamierza również w pełni korzystać z proponowanych przez Narodowy Program Mieszkaniowy rozwiązań, tak aby odpowiadał on na potrzeby mieszkańców Warszawy. Miasto zamierza zatem skorzystać z rozwiązań Programu „Mieszkanie plus" proponowanych w ustawie o Krajowym Zasobie Nieruchomości w zakresie budowy dostępnych cenowo mieszkań na wynajem.

d) segment D - będzie kierowany do osób o średnich dochodach, które mogą wynająć mieszkanie po cenach wyższych niż oferowane w segmencie ABC. Lokale tego segmentu będą mogły być wykorzystywane na realizację projektów społecznych lub kulturalnych oraz na tworzenie miejskich programów stypendialnych.
Konieczna jest w tym celu realizacja nowych inwestycji mieszkaniowych m.in. we współpracy z obecnymi na rynku partnerami realizującymi Narodowy Program Mieszkaniowy. Program „Mieszkanie plus" jest realizowany na zasadach wsparcia jak i komercyjnych, we współpracy i w partnerskim dialogu ze wszystkimi podmiotami, które są obecne na rynku mieszkaniowym. W pierwszej kolejności Miasto skorzysta z rozwiązań składających się na pilotażowy Program **„Mieszkanie plus" realizowany przez BGK Nieruchomości**, który koncentruje się na poprawie dostępności mieszkań oraz realizujący działania wspierające zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych, których dochody lub sytuacja życiowa nie pozwalają na samodzielne nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach rynkowych.

BGK Nieruchomości, wykorzystując własne ramy instytucjonalno-finansowe oraz w oparciu o mechanizmy rynkowe będzie organizował proces inwestycyjny, budował dostępne mieszkania na wynajem w ramach inwestycji prowadzonych na zasadach pilotażowych przy wykorzystaniu gruntów miejskich.

Miasto w ramach segmentu D otwarte jest również na współpracę z partnerami prywatnymi oraz wszelkie rozwiązania, w oparciu o które będzie można realizować budowę mieszkań o umiarkowanym czynszu.

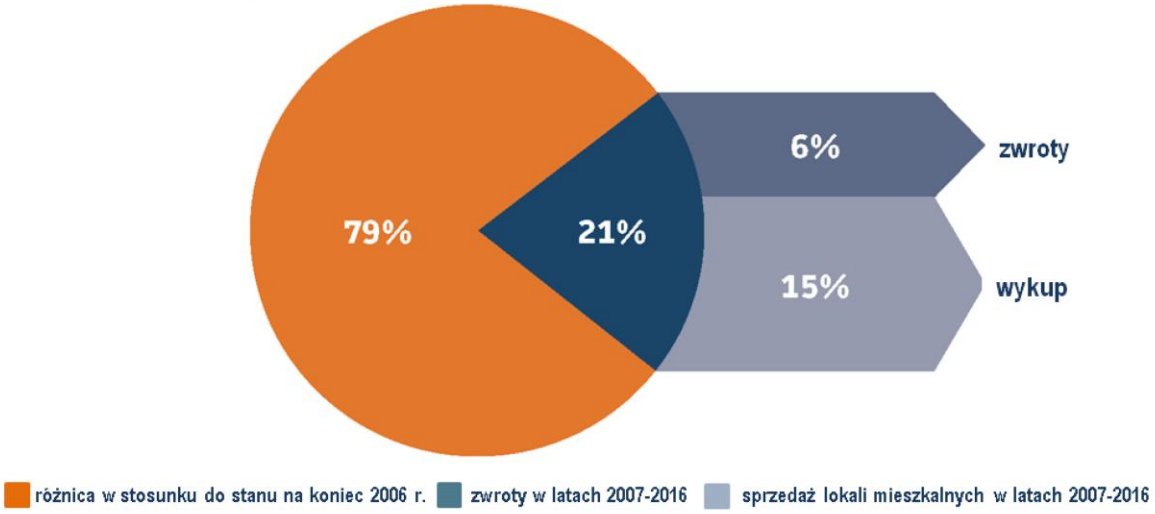
Nowe inwestycje mają prowadzić do zmian w strukturze i stanie posiadanych budynków a więc pozwolą na sukcesywne wyłączanie z eksploatacji budynków o dużym stopniu zużycia technicznego oraz takie, które są nieefektywne w zarządzaniu (jedno-, dwu- lub kilku- lokalowe o małej powierzchni). Inwestycje te pozwolą dostosować ofertę mieszkaniową do możliwości finansowych mieszkańców Warszawy, która kształtuje się pomiędzy lokalami komunalnymi a ofertą rynku komercyjnego.

Rozdział 4
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Deficyt mieszkań komunalnych w Warszawie ma istotny wpływ na politykę sprzedaży lokali. Na przestrzeni ostatnich 20 lat komunalny zasób mieszkaniowy Warszawy zmniejszył się o 73 325 lokali (ze 154 888 na koniec 1995 roku do 81 563 według stanu na koniec 2016 roku). Okresem największego spadku liczby mieszkań były lata 1996 – 2001, gdy średnio ubywało ok. 5 500 lokali rocznie.

Na dynamikę zmian liczby mieszkań komunalnych miały wpływ, w głównej mierze, dwa czynniki: sprzedaż lokali na rzecz najemców oraz zwroty nieruchomości dawnym właścicielom lub ich następcom prawnym, co obrazuje wykres 58.

Wykres 58. Przyczyny spadku liczby mieszkań komunalnych w Warszawie w latach 2007-2016.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Podsumowując, od 1995 roku główną przyczyną spadku liczby lokali była sprzedaż - prawie 90%**.** Należy mieć na uwadze, że żaden akt prawny nie nakazuje prywatyzacji zasobu, a wprost przeciwnie – ustawa o ochronie praw lokatorów wskazuje na obowiązki gminy:

- tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
- na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnianie lokali socjalnych i lokali zamiennych,
- wskazywanie pomieszczeń tymczasowych,
- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

W sytuacji wysokich nakładów ponoszonych na budownictwo społeczne trudno jest uzasadnić ekonomicznie sprzedaż lokali z bonifikatą. Dla porównania można przytoczyć dane:

- w latach 2008–2010 sprzedano 6 129 lokali, z czego uzyskano (wraz z I opłatą za użytkowanie wieczyste) ok. 200 mln zł.
- w tym samym okresie na budownictwo komunalne wydano środki w wysokości ok. 238 mln zł, a oddano do użytkowania 1 032 lokale.
- w latach 2012-2013 (2 lata funkcjonowania 90% bonifikaty przy sprzedaży na rzecz najemców) uzyskano dochody ze sprzedaży 4 590 lokali o wartości ponad 1 500 000 000 zł w wysokości tylko 153 585 037 zł;

obecnie średni koszt budowy 1m^2 szacuje się na ok. 4 500 zł, a całego mieszkania na ok. 220 tys. zł.

Z powyższego wynika, że:

- średnia cena sprzedaży 1m^2 lokalu z bonifikatą w latach 2012-2013 (750 zł/m^2) jest dziesięciokrotnie niższa niż rynkowa;
- środki uzyskane ze sprzedaży 6 - 7 lokali umożliwiają wybudowanie tylko 1 lokalu (na gruncie Miasta).
- gdyby dochody ze sprzedaży były jedynym źródłem finansowania budowy budynku komunalnego przy ul. Marywilskiej z ok. 85 mieszkaniami, konieczne byłoby sprzedanie aż 550 lokali z 90% bonifikatą.

Mając powyższe na uwadze trudno jest pogodzić oczekiwania części najemców dotyczące nabycia lokalu z wysoką bonifikatą z zadaniami gminy, które wymagają posiadania zasobu przez tak wielką gminę jaką jest Warszawa.

Dalszy proces prywatyzacji zasobów gminnych (sprzedawanych w przeważającej części z bonifikatą na rzecz najemców) utrudni w przyszłości zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych niezamożnych gospodarstw domowych. Na powyższe zwrócono uwagę również w Narodowym Programie Mieszkaniowym, gdzie stwierdzono: „*trwa, niekorzystny z punktu widzenia dostępności mieszkań dla niezamożnych gospodarstw domowych, proces prywatyzacji zasobów gminnych, które potencjalnie mogłyby się przyczynić do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych takich osób i rodzin*"[1].

W związku z tym, że w przeszłości zmniejszenie wielkości zasobu nastąpiło właśnie na skutek polityki sprzedaży, zakłada się zmianę dotychczasowego podejścia w sprawie bonifikat. Udzielanie bonifikaty przy sprzedaży lokali miałoby sens tylko wówczas, gdyby celem polityki mieszkaniowej było wyzbycie się lokali lub zmniejszenie zasobu. Nie jest możliwe odtwarzanie zasobu w ramach środków pozyskiwanych ze sprzedaży z wysoką bonifikatą (550 lokali sprzedanych do 85 wybudowanych).

Gdyby polityka lokalowa Miasta miała polegać na tym, że kontynuowano by sprzedaż lokali z bonifikatą 90%, to sprzedaż całego zasobu wybudowanego przed 1995 r. (ponad 77 tys. lokali) skutkowałaby pozyskaniem środków na budowę zaledwie ok. 12 tys. nowych lokali. Tym samym łączny zasób Miasta zmniejszyłby się do niecałych 17 tys. lokali (mniej niż aktualnie posiada Gdańsk czy Szczecin) i udzielanie pomocy mieszkaniowej na dotychczasowym poziomie byłoby nierealne.
W związku z tym, w ramach racjonalnego zarządzania zasobem mieszkań komunalnych przewiduje się podzielenie zasobu na: docelowy (do systematycznego podnoszenia standardu oraz remontów kapitalnych) oraz do sprzedaży. Należy przeprowadzić rozszerzoną analizę ekonomiczną sprzedaży uwzględniającą oszczędności wynikające z potencjalnych redukcji nakładów remontowych i obniżki kosztów zarządzania ZGN oraz wysokość corocznych przychodów z m^2/mieszkania. Powyższa analiza powinna być przeprowadzona najpóźniej do końca czerwca 2018 roku i stanowić podstawę do podjęcia decyzji o ewentualnej sprzedaży. Mając powyższe na uwadze, zakłada się sprzedaż nie więcej niż 100 lokali rocznie w skali Miasta.

Dotyczy to zwłaszcza przypadków, gdy te lokale nie będą niezbędne do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej (np. posiadają niefunkcjonalny układ w stosunku do powierzchni mieszkalnej, położone są w trudno dostępnej lokalizacji itp.). Nie wyklucza się sprzedaży w sytuacji, gdy sprzedaż taka będzie uzasadniona i wynikać będzie z racjonalnego gospodarowania np. sprzedaż doprowadzi do wyzbycia się niewielkich udziałów we wspólnocie mieszkaniowej lub interesem społecznym, w tym uwzględniającym prawa dotychczasowych najemców. W takich sytuacjach sprzedaż będzie mogła być dokonana w drodze bezprzetargowej z bonifikatą na rzecz najemcy lub w drodze przetargu.

[1] Narodowy Program Mieszkaniowy stanowiący załącznik do uchwały nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r., strona nr 17.

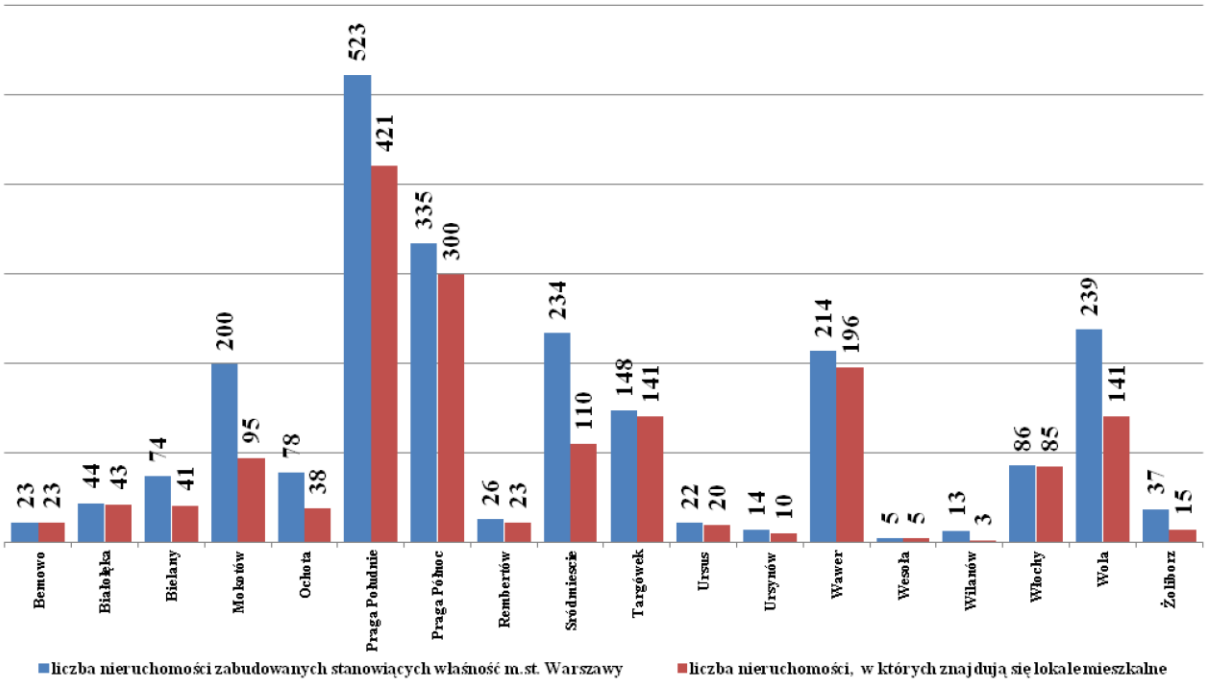
Obecnie sprzedaż lokali mieszkalnych na terenie m.st. Warszawy regulują postanowienia uchwały Nr XXIX/615/2011 Rady m.st. Warszawy z dnia 15 grudnia 2011 r. *w sprawie obrotu lokalami mieszkalnymi m.st. Warszawy* (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 239, poz. 8502 z późn. zm.) i na tej podstawie sprzedaż może być dokonana głównie w trybie przetargu lub w trybie bezprzetargowym bez bonifikaty.

Rozdział 5
Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie

Zasób lokalowy Miasta usytuowany jest w nieruchomościach stanowiących własność m.st. Warszawy i w nieruchomościach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a Miasto jest jednym z właścicieli lokali. Według danych na koniec 2016 roku liczba nieruchomości, w których usytuowany jest zasób lokalowy Miasta, kształtuje się następująco:

a) nieruchomości zabudowane stanowiące własność m.st. Warszawy - **2 315,** w tym nieruchomości, w których znajdują się lokale mieszkalne 1 710

Wykres 59. Liczba nieruchomości zarządzanych przez m.st. Warszawa (w tym mieszkalne) - stanowiących 100% własności Miasta

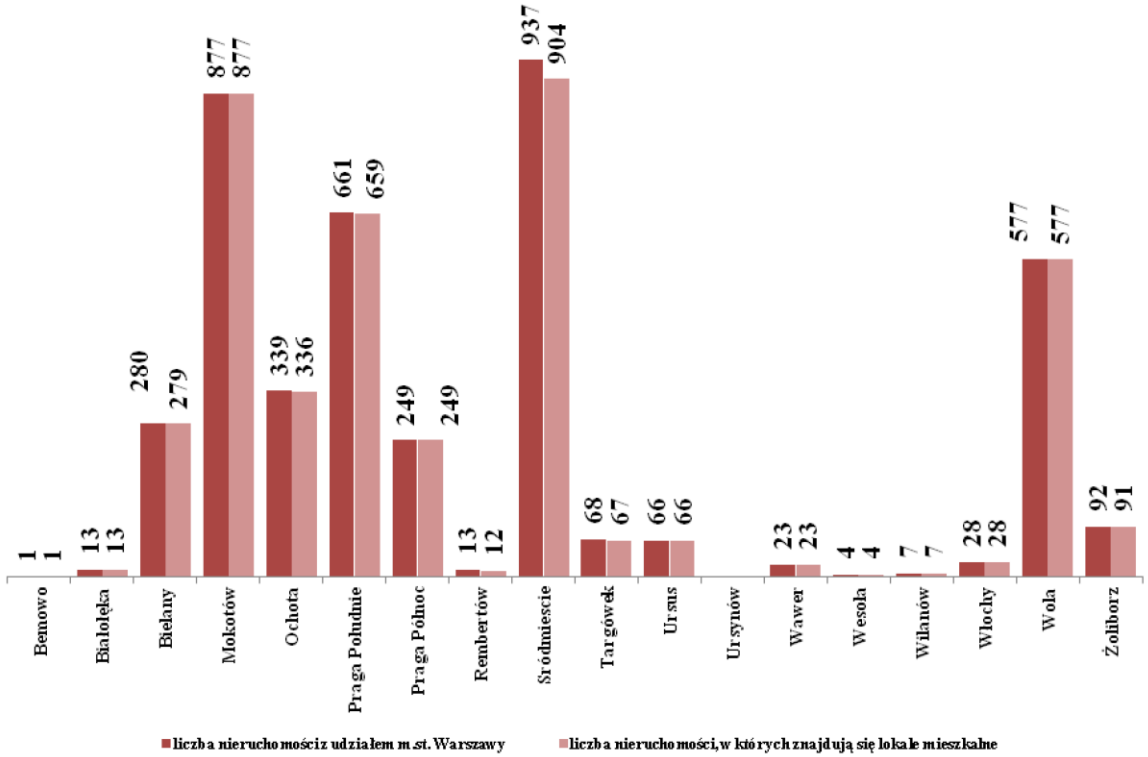


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Na terenie dzielnicy Praga-Południe znajduje się najwięcej miejskich nieruchomości z lokalami mieszkalnymi tj. 421, co stanowi ok. 25% ogólnej liczby zabudowanych nieruchomości mieszkalnych stanowiących własność m.st. Warszawy. Jednakże, charakterystyczną cechą jest to, że budynki w tej dzielnicy posiadają średnio dwukrotnie mniejszą liczbę lokali mieszkalnych (11 lokali) niż druga pod względem liczby tych nieruchomości dzielnica - Praga-Północ (27 lokali). Dla porównania trzecią dzielnicą, która ma najwięcej takich nieruchomości jest dzielnica Wawer, w której na jedną nieruchomość przypada średnio 6 lokali mieszkalnych.

b) nieruchomości zabudowane, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a Miasto jest jednym z właścicieli lokali - **4 235,** w tym nieruchomości, w których znajdują się lokale mieszkalne **4 193**

Wykres 60. Liczba nieruchomości zabudowanych, w których Miasto jest współwłaścicielem (w tym mieszkalne).



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Dzielnice o największym zasobie lokali mieszkalnych Miasta we wspólnotach to Mokotów i Śródmieście, w których znajduje się odpowiednio ok. 21% i 22% zabudowanych nieruchomości mieszkalnych wspólnotowych. Jednocześnie dzielnice te posiadają najwięcej swojego zasobu w nieruchomościach, w których funkcjonują wspólnoty.

Zarządzanie zasobem lokalowym Miasta w nieruchomościach budynkowych stanowiących własność Miasta i nieruchomościach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a Miasto jest jednym z właścicieli lokali, sprawowane jest przez:

a) jednostki budżetowe, których zadaniem jest gospodarowanie lokalowym zasobem m.st. Warszawy oraz powierzonym zasobem nieruchomości m.st. Warszawy (12 Zakładów Gospodarowania Nieruchomościami);
b) właściwy wydział Urzędu Dzielnicy zarządzający bezpośrednio zasobem lub nadzorujący umowy o zarządzanie,
c) inne komórki organizacyjne Urzędu m.st. Warszawy lub inne jednostki organizacyjne m.st. Warszawy.

5.1. Zadania jednostek zarządzających zasobem lokalowym Miasta w dzielnicach m.st. Warszawy

Zadania Zakładów Gospodarowania Nieruchomościami w dzielnicach m.st. Warszawy uregulowane są w statutach, przyjętych uchwałami Rady m.st. Warszawy i dotyczą w szczególności gospodarowania, w granicach zwykłego zarządu, lokalowym zasobem m.st. Warszawy usytuowanym tak w nieruchomościach stanowiących własność m.st. Warszawy jak i w nieruchomościach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a Miasto jest jednym z właścicieli lokali. Pozostałe jednostki zarządzające zakresy swoich zadań uregulowane mają w regulaminach organizacyjnych lub innych stosownych aktach powołujących te jednostki.

Wyżej wymienione jednostki zarządzają nie tylko zasobem lokalowym, ale również mają inne zadania m.in. zarządzanie nieruchomościami bez naniesień. Pomimo tego, że duża część mieszkaniowego zasobu Miasta usytuowana jest w nieruchomościach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a Miasto jest jednym z właścicieli lokali, to jednostki zarządzające mają obowiązek sprawowania administrowania i nadzoru nad tymi lokalami, choćby cała nieruchomość była zarządzana przez innego zarządcę. W związku z intensyfikacją działań mających na celu uregulowanie sposobu zarządzania na koniec 2016 r. w administrowaniu jednostek pozostało już tylko 9 nieruchomości, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a Miasto jest jednym z właścicieli lokali.

Należy podkreślić, że jednostki zarządzające zobowiązane są także do realizacji projektu pn.: „*Poznaj Swojego Najemcę*”, który ma na celu m.in. zweryfikowanie zasobu lokalowego Miasta pod kątem prawidłowego, tj. zgodnego z umową, wykorzystywania lokali mieszkalnych a więc:

- ustalenia czy najemcy nie podnajęli albo nie oddali do bezpłatnego używania lokali lub ich części, bez wymaganej pisemnej zgody wynajmującego,
- monitorowania zamieszkiwania najemców w lokalach,
- sprawdzenia, czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- dodatkowo program ma na celu dotarcie do najemców znajdujących się w trudnej sytuacji i przedstawienie im różnych form pomocy. Szczegóły działania powyższego programu są wskazane w rozdziale 7.

Zakłada się również rozwinięcie pomocy najemcom w ramach działań opisanych w rozdziale 7 pkt 7.8.

5.2. Zmiany w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

Dotychczasowy sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta (w tym uwzględniający sposób zarządzania w poszczególnych ZGN), zostanie poddany audytowi wykonanemu przez niezależnych audytorów, a obszary audytu zostaną wypracowane z udziałem strony społecznej, w tym organizacji lokatorskich.

Wyniki audytu wraz z rekomendacjami zostaną przedstawione wraz z pierwszym sprawozdaniem z realizacji WPGMZ.

Zmiany w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy powinny zmierzać do:

1) intensyfikacji współpracy pomiędzy ZGN-ami w dzielnicach a właściwymi miejscowo OPS-ami, w trosce o najemców znajdujących się w trudnej sytuacji, w szczególności w celu zapobiegania utracie tytułu prawnego do lokalu,
2) zapewnienia odpowiedniego standardu usług wykonywanych przez zarządców na rzecz najemców lokali komunalnych, polegającego m.in. na bezpośrednim kontakcie administratorów z użytkownikami lokali, co może pomóc w wypracowaniu optymalnego rozwiązania problemów danego gospodarstwa domowego,
3) zweryfikowania obsługiwanej przez administratorów powierzchni poprzez dostosowanie jej do realnych możliwości,

4) zwiększenia roli administratorów nieruchomości w realizacji miejskich programów, w tym projektu pn.: „*Poznaj Swojego Najemcę*”,
5) wprowadzenia działań pn.: „*Wesprzyj swojego najemcę*”; opisanych w rozdziale 7 pkt 7.8,
6) zwiększenia roli pełnomocników Miasta we wspólnotach mieszkaniowych, w których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli - zgodnie z działaniami opisanymi w rozdziale 7 pkt. 7.17,
7) przygotowania ogólnomiejskiego systemu zamiany mieszkań w ramach zasobu mieszkaniowego Miasta Stołecznego Warszawy.

Rozdział 6
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej m.st. Warszawy oraz wysokość wydatków w kolejnych latach

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach jest budżet m.st. Warszawy.

Koszty utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawa obejmują:

1. koszty dostawy usług do lokali (opłaty niezależne od właściciela)
2. koszty bieżącej eksploatacji zasobu:
   - wydatki związane z bieżącym administrowaniem (eksploatacja budynków, obsługa techniczna, wydatki administracyjne),
   - utrzymanie porządku i czystości zarządzanych nieruchomości,
   - pozostałe wydatki dotyczące zasobu (ubezpieczenie nieruchomości, obsługa finansowa, konwój i ochrona mienia, usługi drukarskie, dezynfekcja i inne).

3. koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których m.st. Warszawa jest jednym ze współwłaścicieli obejmują:
   - zaliczki eksploatacyjne na pokrycie opłat za dostawę energii elektrycznej i cieplnej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę; ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, wydatki na utrzymanie porządku i czystości; wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (zaliczka A),
   - zaliczki remontowe na pokrycie wydatków na remonty i bieżącą konserwację (zaliczka B).

4. koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków (w tym wydatki inwestycyjne):
   - wydatki związane z remontami lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, w tym: remonty bieżące, konserwacje, drobne naprawy,
   - wydatki inwestycyjne - remonty kapitalne i modernizacje takie jak: rozbudowa, nadbudowa, doposażenie w instalacje.

Zarządzanie lokalowymi zasobami m.st. Warszawy realizowane jest przy pomocy jednostek organizacyjnych (Zakłady Gospodarowania Nieruchomościami utworzone w 12 dzielnicach) oraz właściwe wydziały dla dzielnic, w których nie funkcjonują jednostki (6 dzielnic).

Wydatki na utrzymanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy w latach 2013-2017 przedstawia tabela 17.

Tabela 17. Wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy (bez budownictwa) w latach 2013-2017.

Rodzaj wydatków		Wykonanie (w zł)				plan
		2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
1.	Wydatki na usługi (media)	286 244 595	280 379 930	274 097 924	269 282 022	270 419 238
	*na m²/m-c**	*5,11*	*5,07*	*5,00*	*4,94*	*4,97*
2.	Koszty bieżącej eksploatacji	217 778 286	223 800 427	237 906 715	232 650 687	229 913 573
	*na m²/m-c**	*3,89*	*4,05*	*4,34*	*4,27*	*4,23*
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których m.st. Warszawa jest jednym ze współwłaścicieli ("zaliczka A i B")	171 082 767	168 538 061	170 701 164	166 324 673	160 913 934
	*na m²/m-c**	*3,06*	*3,05*	*3,11*	*3,05*	*2,96*
4.	Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	84 991 125	96 246 151	120 338 134	129 028 049	162 752 181
	*na m²/m-c**	*1,52*	*1,74*	*2,19*	*2,37*	*2,99*
	w tym wydatki inwestycyjne	*9 142 104*	*6 203 271*	*15 290 283*	*21 877 078*	*50 626 528*
5.	Wydatki na wypłaty dodatków mieszkaniowych – lokale komunalne	23 391 749	23 597 274	23 120 677	21 420 276	24 555 240
	*na m²/m-c**	*0,42*	*0,43*	*0,42*	*0,39*	*0,45*
Ogółem wydatki		**783 488 522**	**792 561 843**	**826 164 614**	**818 705 707**	**848 554 166**
*na m²/m-c**		***14,00***	***14,33***	***15,06***	***15,03***	***15,60***

Struktura wydatków		2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
1.	Wydatki na usługi (media)	36%	36%	33%	33%	32%
2.	Koszty bieżącej eksploatacji	28%	28%	29%	28%	27%
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których m.st. Warszawa jest jednym ze współwłaścicieli ("zaliczka A i B")	22%	21%	21%	20%	19%
4.	Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	11%	12%	14%	16%	19%
5.	Wydatki na wypłaty dodatków mieszkaniowych – lokale komunalne	3%	3%	3%	3%	3%
Ogółem wydatki		**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

*Do wyliczenia wskaźnika „ogółem wydatki" na m^2/m-c zastosowano średnioroczną powierzchnię zasobu Miasta. Dla zobrazowania jaką część tego wydatku na m^2/m-c stanowią poszczególne elementy tabeli (1, 2, 3, 4 i 5) analogicznie zastosowano tę samą powierzchnię.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Wysokość kosztów wymienionych powyżej z wyłączeniem pozycji 1, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, powinna kształtować politykę czynszową.

Wydatki na remonty i modernizacje w latach 2013-2017 wykazują systematyczny wzrost kwot z roku na rok. W ciągu 5 lat suma tych wydatków wynosi 593 mln zł. Łącznie z nakładami na mieszkaniowe budownictwo komunalne w latach 2013-2017, wydatki na utrzymanie i zarządzanie zasobem w tym okresie kształtowały się następująco:

Tabela 18. Wydatki na utrzymanie i zarządzanie lokalowym zasobem m.st. Warszawy oraz na mieszkaniowe budownictwo komunalne w latach 2013-2017.

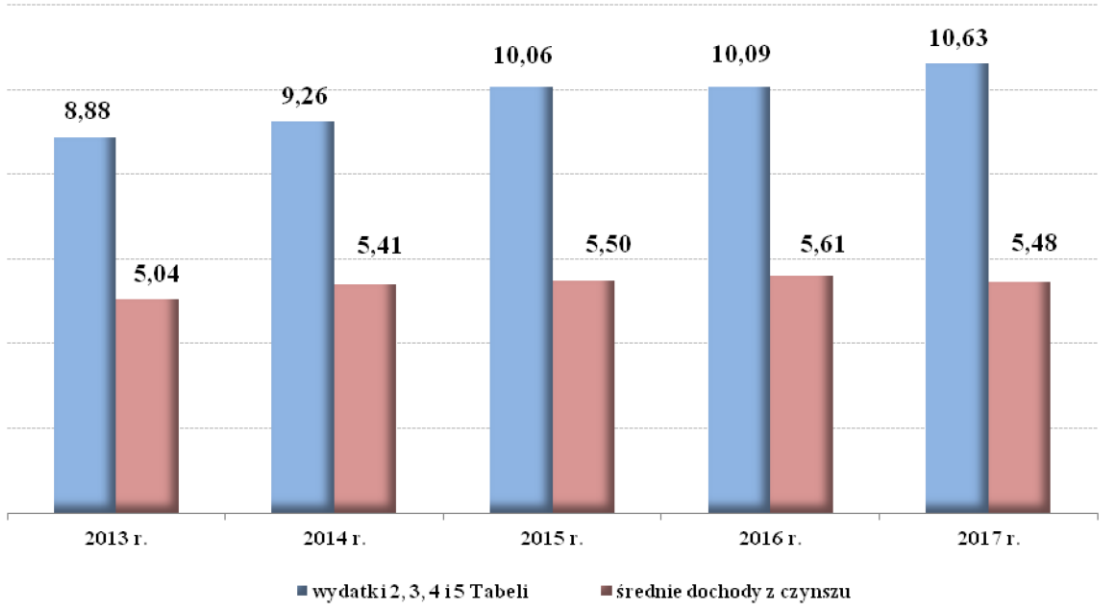
Rodzaj wydatków	Wykonanie (w zł)				plan
	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
Wydatki na utrzymanie i zarządzanie zasobami lokalowymi bez wydatków na usługi (media)	497 243 927	512 181 913	552 066 690	549 423 685	578 134 928
Wydatki na mieszkaniowe budownictwo komunalne, w tym Program Rozwoju Budownictwa Społecznego	46 829 764	45 066 438	9 064 780	20 725 610	27 982 336
Ogółem wydatki	**544 073 691**	**557 248 351**	**561 131 470**	**570 149 295**	**606 117 264**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Łączne nakłady na utrzymanie zasobu lokalowego m.st. Warszawy wraz z nakładami inwestycyjnymi w latach 2013-2017 wynoszą 4 219 mln zł (z mediami) a 2 839 mln zł (bez mediów). Przy czym wydatki związane z budownictwem oraz technicznym utrzymaniem zasobu tj. remonty, modernizacje, zaliczki remontowe do wspólnot mieszkaniowych (1 213 mln zł) stanowią prawie 43% kwoty 2 839 mln zł.

Należy podkreślić, że w planie wydatków na 2017 rok istotną pozycję stanowią wydatki na remonty i modernizacje, które w porównaniu do lat poprzednich są najwyższe i stanowią 19% wydatków ogółem.
Średni miesięczny koszt utrzymania zasobu mieszkaniowego wyliczony w oparciu o pozycje 2, 3, 4 i 5 tabeli 17 w latach 2013-2017 kształtuje się od 8,88 zł/m^2 w 2013 roku do 10,63 zł/m^2 w 2017 roku. W porównaniu ze średnimi dochodami z czynszu, dane te kształtują się następująco:

Wykres 61. Koszty utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy (poz. 2, 3, 4 i 5 tabeli 17) oraz średnie dochody z czynszu w latach 2013-2016 i plan na 2017 r. w zł/m² miesięcznie.

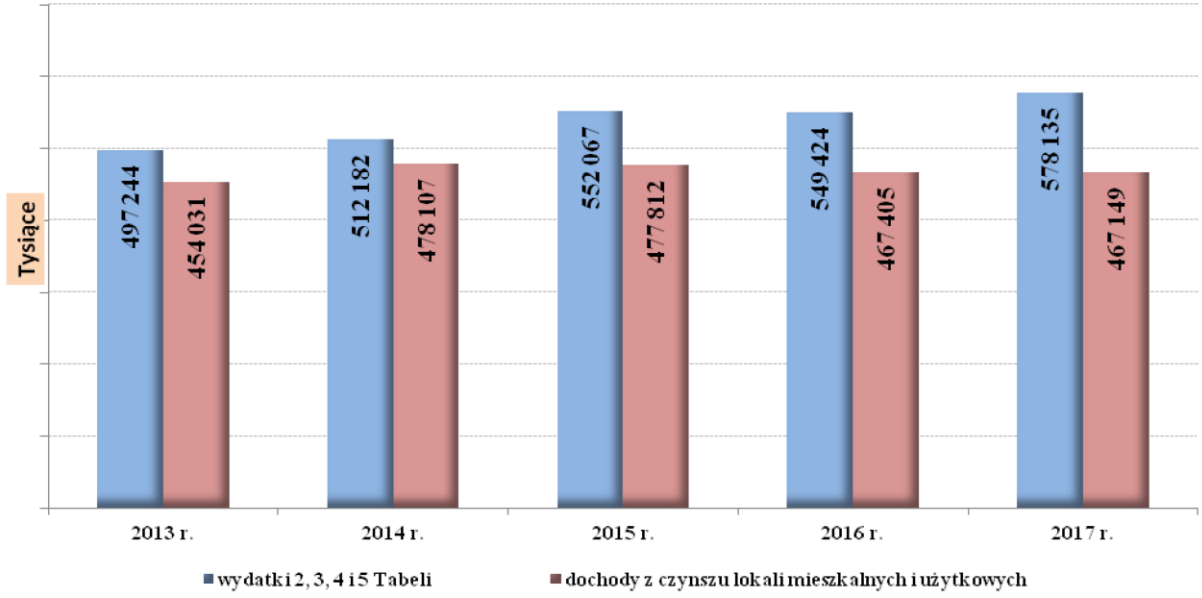


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

W latach 2013-2016 udział dochodów z czynszów w finansowaniu wydatków na utrzymanie zasobu wyniósł 41% (bez uwzględnienia w wydatkach nakładów na budownictwo). Należy zwrócić uwagę, że średnie dochody w zł/m^2 są obliczane na podstawie **realnie** uzyskanych wpływów z tytułu czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek oraz faktu, że nie wszyscy lokatorzy wnoszą opłaty. W roku 2016 średnie dochody (5,61 zł/m²) były niższe o 24% od obowiązującej w tym czasie stawki bazowej (7,39 zł/m²) w m.st. Warszawa. Celem prowadzonej polityki czynszowej jest dążenie do zmniejszania różnicy pomiędzy kosztami utrzymania zasobu mieszkaniowego a dochodami z czynszu.

Poniżej dokonano zestawienia kosztów utrzymania zasobu (poz. 2, 3, 4 i 5 tabeli 17) z dochodami z czynszu lokali mieszkalnych i użytkowych, z którego wynika, że nawet jeżeli w dochodach uwzględnione zostaną wpływy z lokali użytkowych, to i tak relacja poniesionych kosztów do uzyskanych dochodów jest ujemna.

Wykres 62. Koszty utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy (poz. 2, 3, 4 i 5 tabeli 17) oraz dochody z czynszu lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2013-2016 i plan na 2017 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Prognoza wydatków na lata 2018-2022 przewiduje utrzymanie wydatków na techniczne utrzymanie budynków i lokali na takim poziomie, który umożliwi utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym oraz zapewni przeciwdziałanie zagrożeniu dekapitalizacją majątku, ale też pozwoli na modernizację zasobu np. poprzez doposażenia w instalacje grzewcze.
Prognozę wydatków na utrzymanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy na lata 2018-2022 przedstawia tabela 19.

Tabela 19. Wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy latach 2018-2022

Rodzaj wydatków		prognoza (w zł)				
		2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.
1.	Wydatki na usługi (media)	273 123 000	277 220 000	275 834 000	273 075 000	275 807 000
	*na m²/m-c**	*5,02*	*5,08*	*5,05*	*4,99*	*5,04*
2.	Koszty bieżącej eksploatacji	232 080 000	232 545 000	229 805 000	230 742 000	228 003 000
	*na m²/m-c**	*4,27*	*4,26*	*4,21*	*4,22*	*4,16*
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których m.st. Warszawa jest jednym ze współwłaścicieli ("zaliczka A i B")	165 741 000	167 399 000	166 561 000	165 729 000	167 386 000
	*na m²/m-c**	*3,05*	*3,07*	*3,05*	*3,03*	*3,06*
4.	Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	193 820 800	191 880 700	178 084 700	139 833 600	119 643 500
	*na m²/m-c**	*3,56*	*3,52*	*3,26*	*2,56*	*2,18*
	w tym wydatki inwestycyjne	*66 698 000*	*51 348 000*	*49 756 000*	*36 552 000*	*22 828 000*
5.	Wydatki na wypłaty dodatków mieszkaniowych - lokale komunalne	*23 500 000*	*24 000 000*	*24 200 000*	*24 500 000*	*24 800 000*
	*na m²/m-c**	*0,43*	*0,44*	*0,44*	*0,45*	*0,45*
Ogółem wydatki		**888 264 800**	**893 044 700**	**874 484 700**	**833 879 600**	**815 639 500**
*na m²/m-c**		***16,33***	***16,37***	***16,00***	***15,25***	***14,90***

Struktura wydatków		2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.
1.	Wydatki na usługi (media)	31%	31%	32%	33%	34%
2.	Koszty bieżącej eksploatacji	26%	26%	26%	27%	27%
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których m.st. Warszawa jest jednym ze współwłaścicieli	18%	19%	19%	20%	21%
4.	Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	22%	21%	20%	17%	15%
5.	Wydatki na wypłaty dodatków mieszkaniowych - lokale komunalne	3%	3%	3%	3%	3%
Ogółem wydatki		**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

*Do wyliczenia wskaźnika „ogółem wydatki" na m^2/m-c zastosowano średnioroczną powierzchnię zasobu Miasta. Dla zobrazowania jaką część tego wydatku na m^2/m-c stanowią poszczególne elementy tabeli (1, 2, 3, 4 i 5) analogicznie zastosowano tę samą powierzchnię.

Źródło: opracowanie własne BPL.

Ogółem prognoza wydatków, łącznie z nakładami na mieszkaniowe budownictwo komunalne, kształtuje się następująco:

Tabela 20. Prognoza wydatków na utrzymanie i zarządzanie lokalowym zasobem m.st. Warszawy oraz na mieszkaniowe budownictwo komunalne w latach 2018-2022.

Rodzaj wydatków	prognoza (w zł)				
	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.
Wydatki na utrzymanie i zarządzanie zasobami lokalowymi bez wydatków na usługi (media)	615 141 800	615 824 700	598 650 700	560 804 600	539 832 500
Wydatki na mieszkaniowe budownictwo komunalne, w tym Program Rozwoju Budownictwa Społecznego	62 622 000	60 391 000	52 890 000	42 000 000	45 000 000
Ogółem wydatki	**677 763 800**	**676 215 700**	**651 540 700**	**602 804 600**	**584 832 500**

*Z ww. wydatków na mieszkaniowe budownictwo, w WPF obecnie zabezpieczone są środki w wysokości 129 mln.
Źródło: opracowanie własne BPL.

Wydatki na utrzymanie zasobu na lata 2018-2022 zaprognozowano w wysokości 3 193 mln zł (bez mediów). Należy zwrócić uwagę, że 48% tej kwoty stanowią wydatki związane z budownictwem oraz technicznym utrzymaniem zasobu tj. remonty, modernizacje, zaliczki remontowe wnoszone do wspólnot mieszkaniowych. Natomiast prognoza wydatków na lata 2018-2022 zakłada zwiększenie nakładów na remonty bieżące i modernizacje o 28% w stosunku do lat 2013-2017. Efektem wzrostu nakładów na remonty będzie wzrost wskaźnika średniego miesięcznego kosztu utrzymania zasobu.

W celu poprawy stanu technicznego i wyposażenia mieszkań należy dążyć do takiej zmiany struktury kosztów, w której udział wydatków na remonty i utrzymanie stanu technicznego będzie wzrastał.

Rozdział 7
Działania w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy

Miasto st. Warszawa wykorzystując swój zasób mieszkaniowy tworzy warunki mieszkaniowe dla członków wspólnoty samorządowej. Realizując ten cel, podejmuje następujące działania:

7.1. Kontynuowanie procesu wydzielania lokali socjalnych

Zakłada się, że udział lokali socjalnych w zasobie mieszkań komunalnych będzie stale zwiększany do poziomu około 13-15%. Proces ten będzie podlegał stałemu monitorowaniu.
Większa ilość lokali socjalnych powinna być wydzielana w Dzielnicach, w których liczba lokali socjalnych wydzielonych w latach 2012-2017 jest mniejsza niż liczba gospodarstw oczekujących na najem lokalu socjalnego (patrz wykres 26).

7.2. Zasiedlanie lokali w nowo wybudowanych budynkach

Zarządy dzielnic do najmu lokali w nowych budynkach powinny kierować dotychczasowych najemców wywiązujących się ze swoich obowiązków, w tym zwłaszcza gospodarstwa domowe:

- w których członkiem są osoby niepełnosprawne poruszające się na wózku,
- zajmujące na podstawie tytułu prawnego lokale, które mają być opróżnione w związku z:
  - realizacją inwestycji publicznych;
  - decyzją organu nadzoru budowlanego;
  - działaniami opisanymi w rozdziale 2 pkt. 2.2 tj. likwidacją kotłów, pieców i palenisk zasilanych paliwem stałym, gdy nie jest możliwe lub byłoby ekonomicznie nieuzasadnione przyłączenie lokalu do sieci albo zastosowanie ekologicznej formy ogrzewania;
  - zastosowaniem trybu wynikającego z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy w sytuacji wskazanej w pkt 9;
  - przeznaczeniem budynku m.st. Warszawy na cele użyteczności publicznej.

Zwolnione lokale, które mogą być dalej wynajmowane, przeznacza się na potrzeby osób oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach, do najmu takiego lokalu może zostać skierowana osoba, która po raz pierwszy ubiega się o pomoc mieszkaniową Miasta, pod warunkiem jednak, że sprawa ta nie może zostać zrealizowana w ramach dotychczas posiadanego przez dzielnicę zasobu.
W celu realizacji potrzeb osób oczekujących na pomoc mieszkaniową w skali całego Miasta, utrzymana zostanie zasada procentowego podziału lokali dla inwestycji zrealizowanych przez Dzielnice w ramach budownictwa mieszkaniowego, przyjmując, że do 70% lokali pozostanie do dyspozycji Dzielnicy, na terenie której realizowana jest inwestycja, a pozostały zasób przeznaczony będzie na potrzeby pozostałych Dzielnic.

7.3. Lokatorzy w budynkach prywatnych

Istotnym i charakterystycznym dla Warszawy problemem, mającym wpływ na politykę mieszkaniową, są skutki wynikające z dekretu z 26 października 1945 r. *o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy* (Dz.U. Nr 50, poz. 279), a także przepisów o publicznej gospodarce lokalami i szczególnym trybie najmu.
Właściciele nieruchomości, w których znajdują się lokale zajmowane przez najemców „komunalnych" często domagają się zwolnienia tych lokali w ramach obowiązującego prawa.

Zdarzały się jednak także sytuacje bardzo trudne, w których lokatorzy byli zmuszani do opuszczenia lokali często działaniami pozaprawnymi czy wręcz bezprawnymi. Obowiązujące przepisy ustawy *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego* nie w pełni chronią lokatorów zamieszkujących w budynkach zwróconych, dlatego też, w celu złagodzenia skutków dekretu, od 2009 roku systematycznie wprowadzano preferencyjne rozwiązania dla osób dotkniętych skutkami dekretu, w uchwale Nr LVIII/1751/2009 z dnia 9 lipca 2009 roku *w sprawie zasad wynajmowania lokali* dla osób z budynków prywatnych ubiegających się o najem, polegające m.in. na:

- zwolnieniu z konieczności spełniania kryterium metrażowego osób, którym wypowiedziano umowę najmu z powodu zaległości czynszowych lub w trybie trzyletniego wypowiedzenia;
- zwiększeniu kryterium dochodowego o 40% w porównaniu do pozostałych osób starających się o najem mieszkania. Natomiast, jeżeli jedynym stałym źródłem utrzymania jest emerytura lub renta, to kryterium jest o 70% wyższe;
- przyznaniu pierwszeństwa najmu w sytuacji, gdy ustalony przez właściciela czynsz pozostawał w rażącej dysproporcji z dochodami gospodarstwa domowego lokatora, któremu wypowiedziano umowę najmu z tytułu zaległości czynszowych (zapobieganie narastaniu zadłużenia);
- możliwości zakwalifikowania osoby, której wygasła umowa najmu lokalu socjalnego usytuowanego w budynku zwróconym, do najmu innego lokalu socjalnego lub lokalu na czas nieoznaczony z zasobu Miasta;
- wprowadzeniu regulacji dotyczących „najemcy wrażliwego", które uzupełniają ofertę kierowaną do mieszkańców zamieszkujących w budynkach prywatnych. Przyjęte zmiany umożliwiły objęcie pomocą szerszej grupy osób zamieszkujących w budynkach objętych działaniem dekretu;
- liberalizacji przepisów w stosunku do osób, które w chwili złożenia wniosku ukończyły 70 lat, a jedynym źródłem utrzymania jest emerytura, świadczenie z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz do samodzielnej egzystencji albo renta rodzinna, polegającej na zwolnieniu z konieczności spełniania kryterium metrażowego i dochodowego.

W 2017 r. wprowadzono kolejną zmianę w przepisach ww. uchwały, która umożliwia regulację tytułu prawnego w przypadku wypowiedzenia umowy najmu z powodu zaległości lub zgonu dotychczasowego najemcy w budynkach, w sprawie których wydano decyzje administracyjne o zwrocie, jednak nadal administrowanych przez Miasto.

Dodatkowo, w dniu 17 października 2016 r. powołano Pełnomocnika Prezydenta m.st. Warszawy do spraw rozwiązywania problemów mieszkaniowych lokatorów zamieszkałych w budynkach zwracanych lub zwróconych byłym właścicielom lub ich następcom prawnym oraz w budynkach prywatnych zarządzanych przez jednostki organizacyjne m.st. Warszawy. Do zadań Pełnomocnika należy inicjowanie i koordynowanie działań zmierzających do rozwiązywania problemów mieszkaniowych lokatorów zamieszkałych w budynkach zwracanych lub zwróconych byłym właścicielom lub ich następcom prawnym oraz w budynkach prywatnych zarządzanych przez jednostki organizacyjne m.st. Warszawy, w szczególności:

- analiza problemów i potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w budynkach zwracanych lub zwróconych byłym właścicielom lub ich następcom prawnym oraz w budynkach prywatnych zarządzanych przez jednostki organizacyjne m.st. Warszawy;
- analiza możliwości rozwiązania problemu, w szczególności zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych i socjalnych tych osób;
- opracowanie rozwiązań dla poszczególnych przypadków i koordynacja ich wdrażania;
- wypracowywanie standardów postępowania i współpracy pomiędzy komórkami organizacyjnymi Urzędu m.st. Warszawy, jednostkami organizacyjnymi m.st. Warszawy i podmiotami zewnętrznymi w zakresie zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych tych osób;

- analiza obowiązujących w m.st. Warszawie rozwiązań prawnych i organizacyjnych dotyczących sytuacji tych osób i przedstawianie propozycji zmian w tym zakresie;
- nadzór nad opracowaniem jednolitych zasad działania komórek organizacyjnych Urzędu m.st. Warszawy oraz jednostek organizacyjnych m.st. Warszawy w odniesieniu do budynków objętych roszczeniami i ich mieszkańców;
- koordynacja współpracy jednostek organizacyjnych m.st. Warszawy z mieszkańcami w zakresie ustalania aktualnej sytuacji prawnej poszczególnych nieruchomości do których zgłoszone zostały roszczenia;
- inicjowanie i koordynacja form aktywnej współpracy i wymiany informacji z mieszkańcami nieruchomości objętych roszczeniami;
- działania informacyjne skierowane do osób zamieszkujących w budynkach objętych roszczeniami dotyczące: sytuacji prawnej, przysługujących praw i zakresu oferowanej pomocy przez Urząd m.st. Warszawy;
- koordynacja pomocy prawnej i socjalnej skierowanej do osób zamieszkujących w budynkach objętych roszczeniami.

Zakłada się kontynuowanie przez Pełnomocnika działań w zakresie udzielania pomocy lokatorom m.in. z budynków zreprywatyzowanych.

Wprowadzone zostały również uregulowania umożliwiające pierwszeństwo najmu lokalu z zasobu Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS) m.in. osobom, które z uwagi na przekroczone kryterium dochodowe nie mogą zostać zakwalifikowane do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy.
Miasto dążąc do rozpowszechnienia wiedzy dotyczącej trybu i zasad udzielania pomocy, opracowało poradnik dla lokatorów zamieszkujących w budynkach zwróconych w trybie „dekretu Bieruta", który szeroko omawia zagadnienia związane z tą problematyką.
Przyjęta przez Miasto polityka spowodowała, że w latach 2009 – 2017 udzielono pomocy mieszkaniowej blisko 3 000 gospodarstw domowych (łącznie ze sprawami umieszczonymi na listach).
Mając na uwadze trudną sytuację części lokatorów z budynków zwróconych w trybie dekretu, a także zamieszkujących w budynkach prywatnych, objętych publiczną gospodarką lokalami, Miasto będzie nadal wypracowywać (także we współpracy z mieszkańcami, stowarzyszeniami lokatorskimi, organizacjami pozarządowymi) kolejne rozwiązania, które umożliwią dalszą pomoc potrzebującym mieszkańcom Warszawy.

7.4. Zmniejszenie liczby lokali mieszkalnych, które wynajmowane są więcej niż jednemu najemcy

Liczba lokali wspólnych (wynajmowanych więcej niż jednemu najemcy) w 2010 roku wynosiła 1 302. Według stanu na dzień 30 czerwca 2017 r., wskutek prowadzonych działań, takich lokali jest **678**, co oznacza spadek o prawie 50%. Należy jednak zaznaczyć, że 55% tej liczby (374) to lokale użytkowane wspólnie przez co najmniej dwóch najemców, a 45% (304) to lokale częściowo opróżnione tj. użytkowane jedynie przez jednego najemcę. Kontynuuje się proces zmniejszania liczby lokali mieszkalnych wynajmowanych więcej niż jednemu najemcy przy zastosowaniu następujących zasad:

– na wniosek najemców, wyrażanie zgody na dokonanie przebudowy takiego lokalu, jeśli spełnione będą łącznie następujące warunki:
  - poprawi to korzystanie z lokalu,
  - nie spowoduje pogorszenia dotychczasowych warunków innych najemców,
  - przepisy prawa budowlanego dopuszczają jej dokonanie,
  - w wyniku tej przebudowy powstaną samodzielne lokale mieszkalne.

  Koszty przebudowy obciążają najemców bez prawa do ich zwrotu lub zaliczenia na poczet czynszu;

– w sytuacji, gdy w lokalu pozostał jeden najemca i struktura jego rodziny uniemożliwia wynajęcie całego lokalu należy:
  - dokonać przebudowy takiego lokalu, o ile przepisy prawa budowlanego dopuszczają jej dokonanie, a w wyniku tej przebudowy powstaną samodzielne lokale mieszkalne, albo zaproponować temu najemcy samodzielny lokal mieszkalny spełniający warunki lokalu zamiennego, albo
  - w przypadku braku możliwości osiągnięcia porozumienia, co do warunków i terminu rozwiązania umowy najmu, podjąć działania w trybie art. 11 ust. 10 ustawy.

7.5. Polityka dotycząca wolnych lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m^2

W pierwszej kolejności lokale należy przeznaczać na realizację potrzeb mieszkaniowych gospodarstw wieloosobowych spełniających kryteria do najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego lub na realizację potrzeb społecznych na terenie m.st. Warszawy (w tym m.in. na potrzeby mieszkalnictwa chronionego i wspomaganego).
W sytuacji, gdy lokal nie jest niezbędny na realizację powyższych celów Zarządy Dzielnic podejmują działania zmierzające do zmiany struktury takiego lokalu, w wyniku której powstaną samodzielne lokale mieszkalne (nie dotyczy lokali przeznaczonych do najmu w trybie przetargu).
W uzasadnionych przypadkach, gdy nie ma możliwości dokonania podziału na samodzielne lokale, dopuszczalna jest sprzedaż tego lokalu w trybie przetargu lub zmiana jego przeznaczenia.

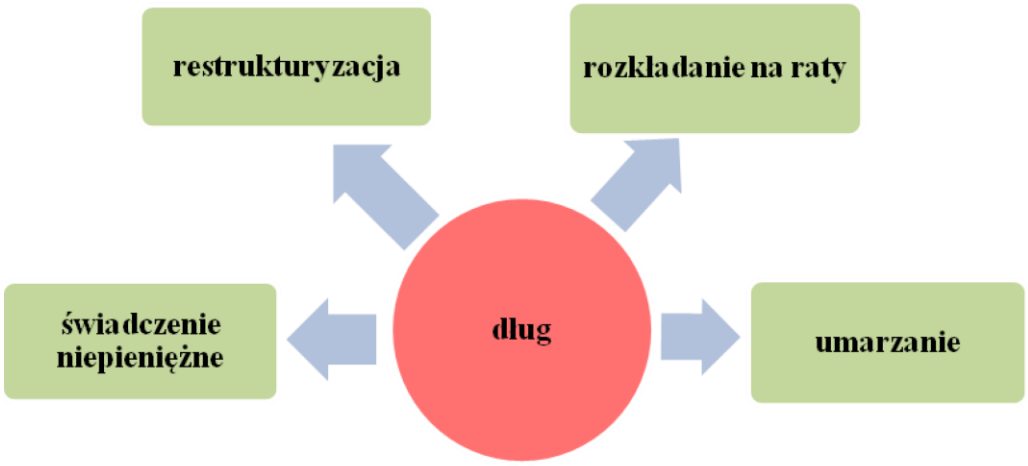
7.5.1. Gospodarowanie zasobem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m^2 oddanych w najem w trybie przetargu

Zasadnym jest przyjęcie dodatkowych, szczegółowych regulacji i przepisów dotyczących gospodarowania zasobem mieszkaniowym lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m^2 oddanych w najem w trybie przetargu, uwzględniających jego specyfikę.

7.6. Podejmowanie działań zapobiegających powstawaniu zaległości czynszowych

Miasto stołeczne Warszawa prowadzi działania mające na celu przeciwdziałanie powstawaniu zaległości czynszowych oraz na rzecz zmniejszenia zagrożenia utraty tytułu prawnego do lokalu przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji życiowej. W tym celu zostały wprowadzone różnorodne narzędzia, zobrazowane poniżej.

Diagram 2. Narzędzia ukierunkowane na zmniejszenie długu z tytułu wynajmowania lokalu mieszkalnego z zasobu Miasta



Źródło: opracowanie własne BPL.

Biorąc pod uwagę działania skierowane na zmniejszenie długu (diagram 2) w ramach przyjętych założeń w poprzednim WPGMZ, w ostatnich latach została wprowadzona możliwość świadczenia niepieniężnego tzw. „odpracowania" długów lub ich restrukturyzacji.
Świadczenie niepieniężne zostało wprowadzone Zarządzeniem Nr 5586/2014 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14 lutego 2014 r. w sprawie *spłaty zadłużenia za korzystanie z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy w formie świadczenia niepieniężnego*. W ramach „odpracowania długów" dzielnice oferują indywidualne katalogi prac możliwych do wykonania, w których znajdują się takie prace jak m.in.: sprzątanie, prace ogrodnicze, drobne prace remontowe, drobne prace biurowe. „Odpracowanie" długu może być wykonane przez osoby, które zamieszkują w mieszkaniach komunalnych, jak też przez inne osoby przez nie wskazane (z rodziny czy przyjaciół).
W okresie od 2014 r. do 30.06.2017 r. skorzystało z tej możliwości 880 gospodarstw, a ich zadłużenie zmniejszyło się łącznie o ponad 1,2 mln zł.

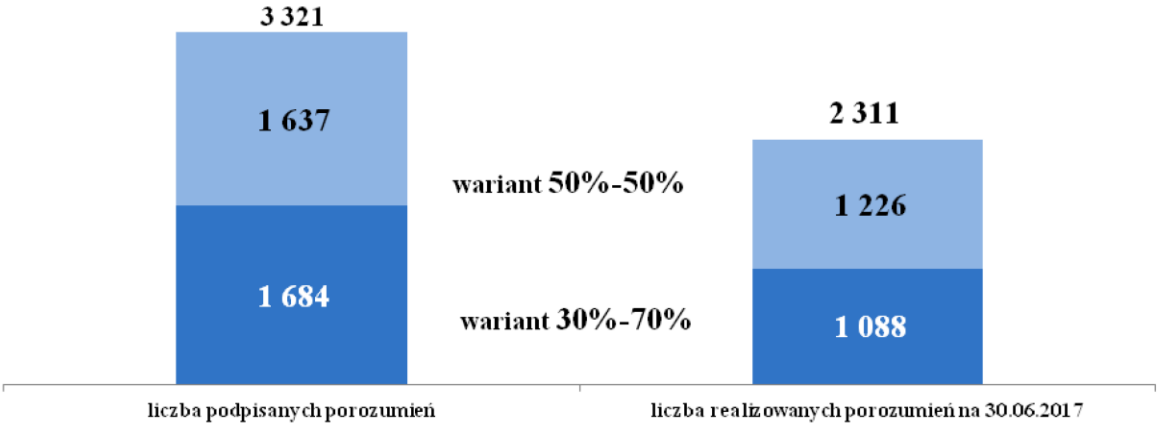
Restrukturyzacja zadłużenia to kolejny instrument wsparcia wprowadzony Uchwałą nr VI/107/2015 Rady m.st. Warszawy z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przyjęcia *„Zasad restrukturyzacji zadłużenia użytkowników lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy obowiązujących w latach 2015 – 2019"*.
Restrukturyzacja zadłużenia polega na tym, że przy spłacie części zadłużenia jednorazowo lub w ratach, pozostała jego część zostanie, po spełnieniu określonych warunków, umorzona. Dokonywana jest ona według dwóch wariantów, polegających na:

- spłacie 30% zadłużenia w terminie 3 miesięcy od dnia podpisania porozumienia i umorzeniu 70% tego zadłużenia po wywiązaniu się z warunków porozumienia, albo
- spłacie 50% zadłużenia w miesięcznych ratach, w trakcie obowiązywania Programu (nie później niż do 30.09.2019 r.) i umorzeniu 50% tego zadłużenia po wywiązaniu się z warunków porozumienia.

W przypadku obu wariantów dłużnik, poza spłatą części zadłużenia, jest zobowiązany wypełnić dodatkowy warunek terminowego wnoszenia bieżących opłat, w okresie 4 lat

od dnia podpisania porozumienia, przy czym w każdym roku uczestnictwa dopuszcza się maksymalnie dwukrotną zwłokę w opłatach nie dłuższą jednak niż 21 dni.
W ramach programu restrukturyzacji wysłano 35 172 powiadomienia o możliwości restrukturyzacji długu, w efekcie czego wnioski złożyło 4 979 osób. Zawarto 3 321 porozumień.

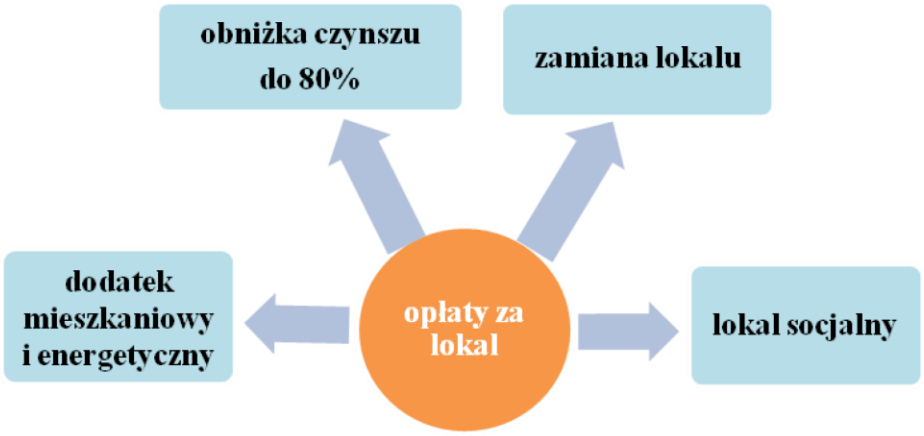
Wykres 63. Realizacja restrukturyzacji – stan na dzień 30 czerwca 2017 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Ważnym narzędziem wspomagającym realizację programu jest aplikacja „Bramka sms", która umożliwia wysyłanie przypomnień uczestnikom programu o konieczności dokonania wpłaty czynszu i raty.
Jednocześnie stosowane są stałe narzędzia takie jak ulgi w spłacie wierzytelności, polegające na umorzeniu, odroczeniu terminu zapłaty czy też rozłożeniu na raty.
Niezależnie od instrumentów umożliwiających zmniejszenie długu z tytułu wynajmowania lokalu mieszkalnego z zasobu Miasta funkcjonują również narzędzia umożliwiające zmniejszenie czynszu i opłat za lokal. Diagram 3 obrazuje narzędzia ukierunkowane na zmniejszenie opłat, które stosowane są od wielu lat, największe znaczenie w ujęciu skali mają obniżka czynszu i dodatek mieszkaniowy.

Diagram 3. Narzędzia ukierunkowane na zmniejszenie opłat za wynajmowanie lokalu mieszkalnego z zasobu Miasta



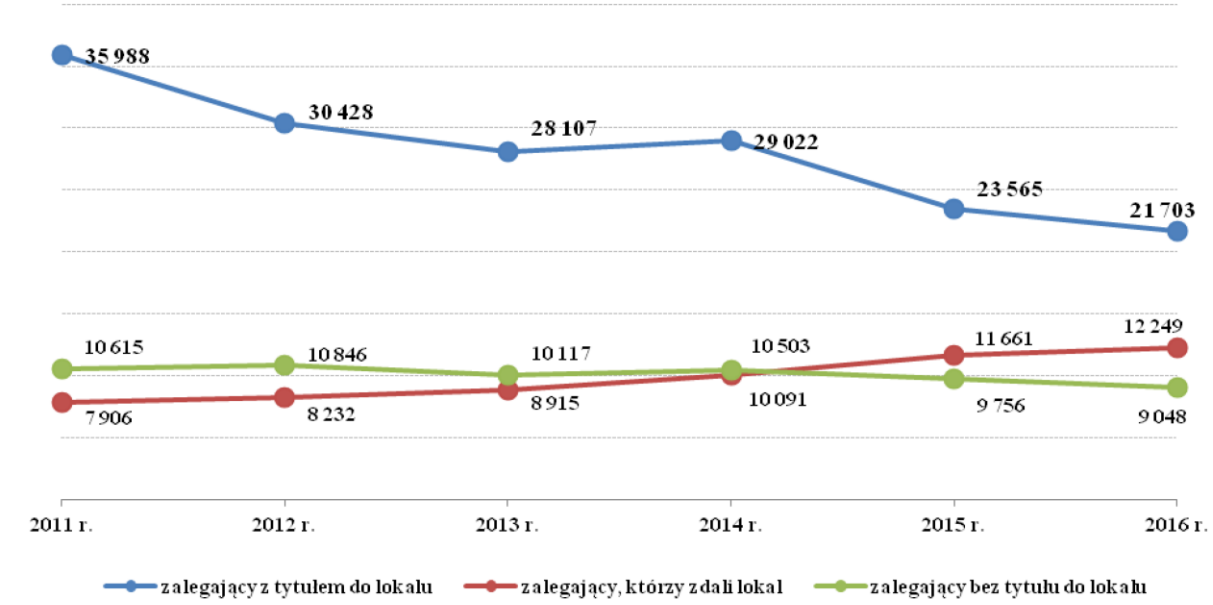
Źródło: opracowanie własne BPL.

Przy realizacji założeń przyjętych w poprzednich programach podejmowane są działania adekwatne do indywidualnej sytuacji najemcy. Instrumenty dotychczas funkcjonujące usystematyzowano w regulaminie windykacji zaległości wprowadzonym Zarządzeniem Nr 2331/2012 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 16 kwietnia 2012 roku. Jednym z głównych celów omawianej regulacji było uściślenie zasad współpracy między jednostkami zarządzającymi zasobem lokalowym a właściwymi miejscowo Ośrodkami Pomocy Społecznej. Zarządzenie nakłada na jednostki organizacyjne obowiązek m.in.:

- bezpośredniego kontaktu z najemcami mającymi problemy z regulowaniem opłat za zajmowany lokal w celu poinformowania o zaistniałej sytuacji oraz o możliwości skorzystania z dostępnych form pomocy,
- powiadamiania właściwego miejscowo ośrodka pomocy społecznej o możliwości występowania trudnej sytuacji życiowej dłużnika.

Wdrożenie jednolitych regulacji windykacyjnych było jednym z istotnych działań dzięki którym następuje spadek liczby gospodarstw zalegających z opłatami za mieszkania komunalne, co obrazuje wykres 64.

Wykres 64. Lokale mieszkalne – dynamika liczby gospodarstw domowych zalegających w latach 2011-2016 wg stanu na 31 grudnia 2016 r.

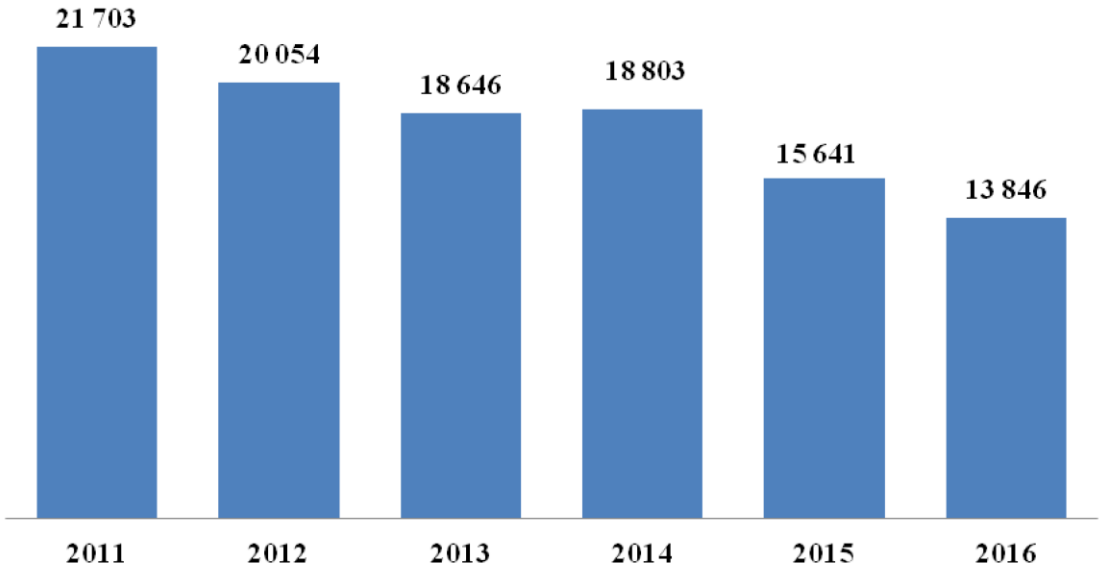


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Dane powyższe zawierają informacje o wszystkich gospodarstwach zalegających z opłatami, również tych z niewielkimi długami (np. 1 zł). Na koniec 2016 roku w stosunku do 2011 roku liczba dłużników zmniejszyła się o 21% (tj. 11 509 gospodarstw).

Spadek ten był jeszcze większy w grupie dłużników posiadających tytuł do lokalu z zadłużeniem powyżej 3-krotności przypisu (zmniejszenie aż o 36%), co obrazuje poniższy wykres.

Wykres 65. Liczba gospodarstw domowych zalegających z opłatami powyżej 3 m-cy w stosunku do miesięcznych opłat w latach 2011-2016, wg stanu na 31 grudnia danego roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

W ramach zapobiegania powstawaniu zaległości czynszowych analizowane są dalsze działania, które pozwolą przeciwdziałać zadłużeniu oraz pomogą w spłacie lub redukcji długu.

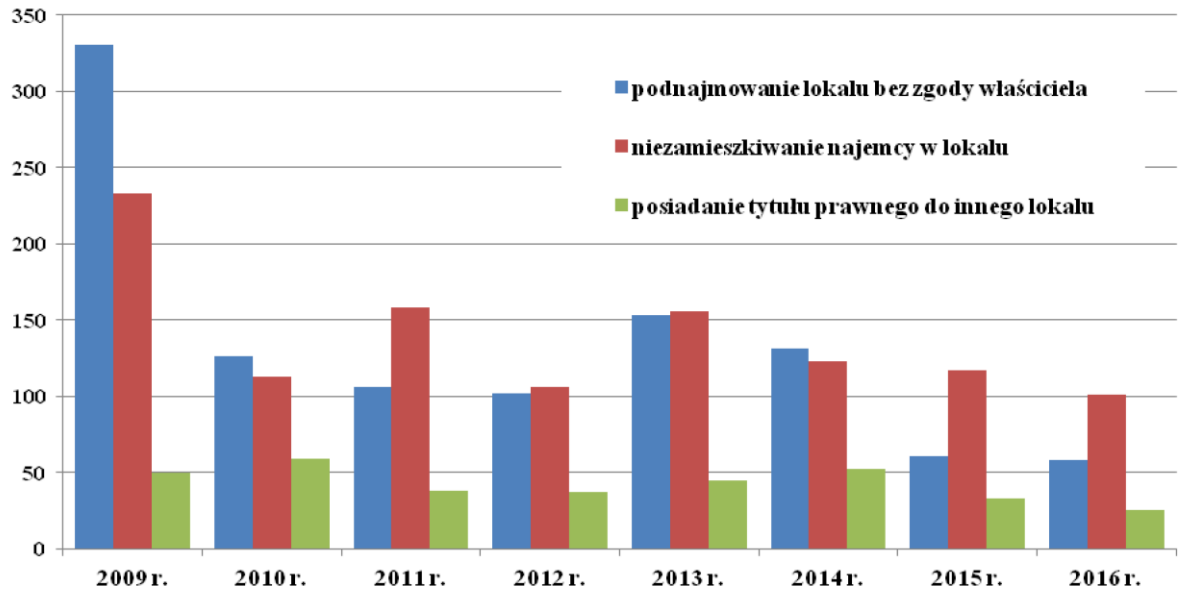
7.7. Kontynuowanie działań mających na celu ustalanie przestrzegania przez lokatorów ich obowiązków oraz prawidłowego wykorzystywania zajmowanych przez nich lokali

Na terenie m.st. Warszawy od 2008 roku prowadzony jest projekt *Poznaj swojego najemcę,* którego głównym celem jest podniesienie efektywności i skuteczności kontroli sposobu wykorzystywania lokali stanowiących zasób Miasta. Podstawowym założeniem tego narzędzia jest nawiązanie bezpośredniego kontaktu administratorów z najemcami lokali w celu weryfikacji zgodnego z umową i przepisami prawa ich wykorzystywania m.in. sprawdzenie czy najemcy nie podnajęli albo nie oddali do bezpłatnego używania lokali lub ich części bez wymaganej pisemnej zgody wynajmującego, monitorowanie zamieszkiwania przez najemców w lokalach, do których posiadają tytuł prawny, a także ustalanie posiadania przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

Jest to indywidualny instrument dla Burmistrzów Dzielnic m.st. Warszawy usprawniający proces gospodarowania oraz racjonalnego wykorzystania powierzonego zasobu, ma również stanowić element właściwego adresowania pomocy mieszkaniowej. Działania mają charakter stały i realizowane są przez dzielnice w sposób ciągły.

W trakcie ośmiu lat stosowania tego narzędzia stwierdzono następującą liczbę nieprawidłowości w wykorzystywaniu miejskiego zasobu mieszkaniowego:

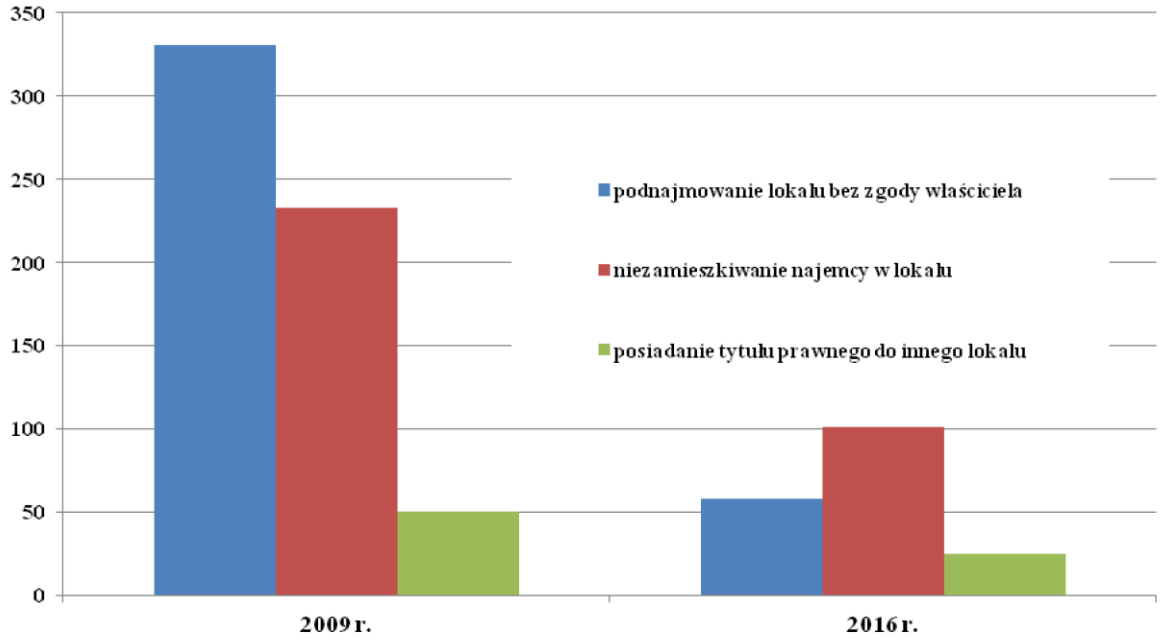
Wykres 66. Nieprawidłowości stwierdzone w latach 2009-2016 w wyniku realizacji projektu *Poznaj swojego najemcę*



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Jak przedstawiono na powyższym wykresie, na początku działania programu skala nieprawidłowości była zdecydowanie wyższa niż w roku 2016, jeszcze bardziej szczegółowo sytuację tę ilustruje następny wykres.

Wykres 67. Porównanie liczby stwierdzonych nieprawidłowości w roku 2009 i w roku 2016



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Dane pokazują, że aktywne działania administratorów przynoszą pozytywne efekty w postaci zdecydowanie zmniejszonej skali zjawiska podnajmowania lokalu bez zgody

właściciela – w roku 2009 odnotowano 331 takich przypadków, a w 2016 już tylko 58. Liczba przypadków niezamieszkiwania najemcy w lokalu spadła z 233 w 2009 r. do 101 w 2016 r. Posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu stwierdzono w 50 przypadkach w 2009 roku, a w 2016 tylko w 25 (spadek o 50%).

Projekt wykazał również takie nieprawidłowości jak wykorzystywanie lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem np. dewastacje, zakłócanie porządku czy samowolne przebudowy stwarzające zagrożenie. Efektem prowadzonych działań jest odzyskanie 2 235 lokali.

Dalsze działania w ramach projektu będą zmierzały w kierunku usystematyzowania i ujednolicenia sposobu jego realizacji na terenie wszystkich dzielnic m.st. Warszawy. Warto wykorzystać przedmiotowe działania jako instrument umożliwiający dotarcie do użytkowników lokali zagrożonych trudną sytuacją materialną i przedstawienie im możliwych form pomocy oferowanych przez Miasto (np.: obniżka czynszu, zamiana lokalu, możliwość odpracowania długu, rozłożenia zadłużenia na raty). Dodatkowo jest to forma bezpośredniej komunikacji z mieszkańcami w celu przekazywania im bieżących informacji. Rozwinięciem projektu będą działania pod nazwą *Wesprzyj swojego najemcę*.

7.8. Wesprzyj swojego najemcę.

W ramach projektu *Poznaj swojego najemcę* wdrożone zostaną działania pod nazwą *Wesprzyj swojego najemcę*, których podstawowym celem będzie zapobieganie powstawaniu zadłużenia i utracie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. Program prewencyjny analogicznie do kontrolnego powinien być realizowany w oparciu o nawiązywanie bezpośredniego kontaktu administratorów z najemcami lokali. Jego elementy to przede wszystkim: systematyczna obserwacja bieżącej sytuacji najemców pozwalający na szybkie wychwycenie problemów lokatora, które mogą prowadzić do wypowiedzenia umowy najmu (z powodu zadłużenia będącego konsekwencją sytuacji materialnej, rodzinnej, społecznej czy zdrowotnej), szybkie przekazanie lokatorowi informacji o dostępnej pomocy stosownej do zaobserwowanych problemów (np. Biuro Porad Obywatelskich, organizacje charytatywnie przekazujące wyposażenie mieszkań, poradnie zdrowia psychicznego, instytucje wspierające zatrudnienie, ośrodki pomocy społecznej, centra interwencji kryzysowej, itd.) oraz monitoring podjętych działań naprawczych. W ramach programu kadry administratorów (Zakładów Gospodarowania Nieruchomościami) powinny zostać uzupełnione o specjalistów pracy socjalnej i/lub terapeutów środowiskowych posiadających miękkie kompetencje do pracy z najemcą, który znalazł się w trudnej sytuacji życiowej lub uzyskać dostęp do stosownych szkoleń tak, aby być przygotowanym do pełnienia funkcji wspierających oprócz czysto administracyjnych i kontrolnych. W ramach realizacji działań zakłada się pogłębioną współpracę między administratorami a instytucjami posiadającymi adekwatne kompetencje np. ośrodkami pomocy społecznej umożliwiające realizację wszystkich elementów programu.

Tymi działaniami powinni być automatycznie objęci najemcy lokali socjalnych i uzyskujący lokale na czas nieoznaczony w wyniku realizacji specjalistycznych programów wsparcia np. indywidualnego programu wychodzenia z bezdomności, programu usamodzielnienia. Przykładowe działania zostały zrealizowane w ramach projektu „Bezdomność kończy się tutaj" wdrażanego w latach 2014-2016 przez Caritas Archidiecezji Warszawskiej (finansowanie EOG), która od 2008 roku prowadzi systematyczny monitoring i wsparcie dla osób zasiedlających, po okresie bezdomności, lokale z zasobów miejskich. Podobne działania prowadzone są także przez instytucje miejskie m.in. ośrodki pomocy społecznej

czy wydziały zasobów lokalowych w niektórych dzielnicach, często w ramach współpracy z organizacjami pozarządowymi.

Działania pod nazwą *Wesprzyj swojego najemcę* pozwolą zwiększyć skuteczność specjalistycznych programów wsparcia, jak również umożliwią ustabilizowanie sytuacji mieszkaniowej osób potrzebujących wsparcia.

7.9. Współpraca z miejskimi spółkami TBS

Funkcjonowanie towarzystw budownictwa społecznego ma umożliwić osobom o umiarkowanych dochodach, uzyskanie tytułu prawnego do mieszkania, bez konieczności angażowania znacznych środków finansowych, niezbędnych do jego pozyskania na wolnym rynku. Działalność TBS-ów określa ustawa z 26 października 1995 r. *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* (Dz. U. z 2017 r. poz. 79), która wyklucza możliwość przeznaczenia osiągniętych dochodów do podziału między wspólników.
Inwestycje realizowane przez TBS-y w pierwszej kolejności przeznaczane są na rzecz lokatorów zamieszkujących w budynkach prywatnych zwróconych dawnym właścicielom, którzy z uwagi na przekroczone kryterium dochodowe nie mogą zostać zakwalifikowani do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy. Lokale te mogą być również wynajmowane osobom, które pozostają w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej i nie spełniają kryterium dochodowego do najmu lokali z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy.

Stawki czynszu dla lokali w zasobach TBS powinny pokrywać co najmniej wszystkie koszty eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę. Z uwagi, iż TBS w stosunku do lokali mieszkalnych prowadzi de facto działalność non-profit a budowa ma umożliwić osobom o ograniczonych dochodach uzyskanie tytułu prawnego do mieszkania, jest zasadne aby stawka czynszu pozostawała na możliwie najniższym poziomie. Uzasadnia to współfinansowanie przez Miasto inwestycji realizowanych przez TBS-y, w tym również na takim poziomie, który pozwoli nie pobierać od przyszłych najemców partycypacji.

7.10. Stała aktualizacja elektronicznej bazy danych o zasobie mieszkaniowym m.st. Warszawy - LokUM

Niezbędnym jest posiadanie aplikacji integrującej dane rozproszone w systemach posiadanych przez 18 dzielnic, aktualnej co do stanu zasobu oraz dostosowanej do obowiązujących przepisów prawa i stosowanej praktyki zarządzania w celu usprawnienia zarządzania zasobem lokalowym.

7.11. Planowana sprzedaż lokali w nieruchomościach, w których Miasto posiada nie więcej niż dwa lokale mieszkalne

Podjęcie działań wskazanych w art. 21 ust. 4 i 5 Ustawy jest możliwe, jeżeli zarząd Dzielnicy planuje sprzedaż lokalu oddanego w najem w nieruchomości, w której Miasto posiada nie więcej niż dwa lokale mieszkalne.

7.12. Informowanie lokatorów zamieszkujących w budynkach, w stosunku do których toczy się postępowanie o zwrot nieruchomości, o planowanym zwrocie budynków

dawnym właścicielom lub ich następcom prawnym oraz możliwości i warunkach udzielenia pomocy mieszkaniowej przez Miasto

Zarządy dzielnic, po uzyskaniu informacji o mającym nastąpić zwrocie nieruchomości na rzecz następców prawnych dawnych właścicieli informują lokatorów zamieszkujących w lokalach położonych w tych nieruchomościach o ich sytuacji prawnej oraz możliwości uzyskania pomocy mieszkaniowej ze strony Miasta.

7.13. Rozszerzenie zasięgu wykorzystania istniejących zasobów lokalowych do osiągania celów pomocy społecznej (piecza zastępcza, mieszkania chronione i inne programy wsparcia)

Zakłada się kontynuowanie działań mających na celu realizację założeń przyjętych w Społecznej Strategii Warszawy – Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych na lata 2009 – 2020 w zakresie przeznaczania lokali na mieszkania chronione oraz na instytucjonalną pieczę zastępczą.
W wyniku dotychczasowej współpracy uruchomiono już bądź zaplanowano uruchomienie mieszkań chronionych, między innymi w nowo wybudowanych inwestycjach przy ul. Powązkowskiej, ul. Kłobuckiej, ul. Nocznickiego czy ul. Jagiellońskiej. Pobyt w mieszkaniu chronionym ma charakter rotacyjny i ma na celu zapewnienie odpowiedniego wsparcia w środowisku, integrację ze społecznością lokalną oraz przygotowanie do samodzielnego funkcjonowania.

Mieszkalnictwo wspomagane to rodzaj usługi mieszkaniowej, która łączy dostarczenie dostępnego mieszkania w dobrym standardzie z usługą asystencką, wspomagającą zamieszkiwanie w tym zakresie i wymiarze, w jakim potrzebuje tego mieszkaniec. Z definicji mieszkalnictwo wspomagane jest działaniem interdyscyplinarnym znajdującym się na pograniczu polityki mieszkaniowej i polityki społecznej. Jedyną zdefiniowaną w legislacji usługą świadczoną w oparciu o mieszkanie jest mieszkalnictwo chronione. Na mocy art. 53 ust. 2 ustawy o Pomocy społecznej[2] „Mieszkanie chronione jest formą pomocy społecznej przygotowującą osoby tam przebywające, pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę. Mieszkanie chronione zapewnia warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną". Mieszkalnictwo wspomagane stanowi narzędzie polityki mieszkaniowej, które cechuje się wysoką efektywnością wsparcia przy kosztach porównywalnych z zamieszkiwaniem instytucjonalnym.[3]

Warszawa, jako jedno z pierwszych miast w Polsce w sierpniu 2016 roku wprowadziła do przepisów prawa miejscowego regulujących zasady najmu lokali z mieszkaniowego zasobu gminy, regulacje umożliwiające tworzenie w oparciu o mieszkaniowy zasób m.st. Warszawy, mieszkań o charakterze wspomaganym lub treningowym, również przy udziale organizacji pozarządowych. Zgodnie z uchwałą *w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy* istnieje możliwość przekazywania z zasobu mieszkaniowego lokali organizacjom pozarządowym na okres nie dłuższy niż 3 lata m.in. na wykonywanie zadań związanych z realizacją ustaw: o pomocy społecznej, o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej, o opiece nad dziećmi do lat 3 oraz o ochronie zdrowia psychicznego.

---

[2] Ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2016 r. poz. 930 z późń. zm.)
[3] Opracowano na podstawie publikacji „Mieszkalnictwo w Polsce – Dobre praktyki" pod redakcją Barbary Audyckiej, Magdaleny Ruszkowskiej-Cieślak, Habitat for Humanity Poland, Warszawa 2017 r.

Najczęściej mieszkanie jest istotnym elementem projektu, podstawowym narzędziem, które umożliwia pełne usamodzielnienie się uczestników. Dodatkowo w przypadku mieszkań treningowych dedykowanych osobom z zaburzeniami i chorobami psychicznymi działania prowadzone w takich mieszkaniach pozwolą odciążyć rodziny i opiekunów osób uczestniczących w projektach, pozwoli im na aktywność zawodową i realizację swoich potrzeb.

W oparciu o ww. regulacje Miasto zaangażowało się w dwa nowe projekty realizowane we współpracy z organizacjami pozarządowymi. Pierwszy z nich to „Społeczna Agencja Najmu i Zatrudnienia", drugi to „Housing First". Działanie to przyczyni się do zwiększenia oferty mieszkaniowej dla osób potrzebujących – poza mieszkaniem – dodatkowego specjalistycznego wsparcia, realizowanego przez organizację pozarządową. Szczegóły obu projektów zostały opisane poniżej.

a) Społeczna Agencja Najmu (SAN)

SAN to prowadzone przez lokalne samorządy i/lub zarejestrowane organizacje pozarządowe pośrednictwa najmu, które wynajmują lub pośredniczą w wynajmowaniu mieszkań, oferując system gwarancji finansowych i działań opiekuńczych. Potencjalni lokatorzy uzyskują od SAN wielopłaszczyznowe wsparcie dostosowane do ich indywidualnej sytuacji oraz gwarancję bezpiecznego mieszkania w godziwych warunkach, w zamian za utrzymanie mieszkania w należytym stanie i regularne opłacanie czynszu. Zadaniem SAN jest również zarządzanie najmem w imieniu właścicieli gwarantując spłatę czynszu i utrzymanie mieszkania w niepogorszonym stanie, w zamian za co właściciele zgadzają się na niższy niż rynkowy czynsz, nie ingerując w dobór lokatora. W stosunku do lokatorów SAN monitoruje zapłatę czynszu i sposób używania mieszkania. Efektem takiego zarządzania jest utrzymanie się relatywnie niskiego czynszu, przyzwoitego standardu zamieszkania oraz bezpieczny najem. Rozwinięcie formuły SAN stanowi Społeczna Agencja Najmu i Zatrudnienia (SANiZ), która umożliwi dostęp do mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu z jednoczesnym wsparciem na rynku pracy oraz wsparciem w integracji społecznej.
Obecnie Miasto Stołeczne Warszawa realizuje projekt przy współpracy z Fundacją Habitat for Humanity Poland. Współpraca opiera się na zasadach realizacji programów w zakresie polityki spójności finansowanych w perspektywie finansowej 2014-2020[4]. Przedmiot współpracy realizowany jest w zakresie realizacji projektu „HomeLab: Integrated Housing and Labour Services in the Social Rental Enterprise Model", dofinansowanego ze środków Komisji Europejskiej w ramach Programu na rzecz Zatrudnienia i Innowacji Społecznych (EaSI). Pilotażowa współpraca pomiędzy Partnerami obejmie wynajęcie na czas obowiązywania umowy wynajęcie przez Miasto kilkunastu lokali.

b) Najpierw Mieszkanie (NM)

Program „Najpierw mieszkanie" (NM), ang. Housing First, to innowacyjna usługa społeczna skierowana do osób doświadczających bezdomności przez długi czas. Program został wdrożony w ponad 100 miastach w Stanach Zjednoczonych, Kanadzie oraz Europie.
Model NM polega na udostępnieniu w pierwszej kolejności mieszkania, a następnie zbudowaniu wokół niego otoczenia usług społecznych i zdrowotnych. Istota innowacyjności podejścia, stosowanego w NM, polega na podporządkowaniu całego procesu terapeutycznego przekonaniu, że mieszkanie to nie tylko dach nad głową, lecz, przede wszystkim, prywatność, przewidywalność otoczenia społecznego i materialnego oraz perspektywa długoterminowego pobytu.

[4] ustawa z dnia 11 lipca 2014 r. o zasadach realizacji programów w zakresie polityki spójności finansowanych w perspektywie finansowej 2014-2020 (Dz. U. z 2016 r. poz. 217 z późn. zm.)

Wskaźniki efektywności, mierzone utrzymaniem się najemcy w mieszkaniu po dwunastu miesiącach od rozpoczęcia udziału w programie dla poszczególnych miast europejskich prezentują się następująco: Amsterdam – 97%, Kopenhaga – 94%, Glasgow – 92%, Lizbona – 79%, cztery miasta we Francji (średnio) – 80%, Anglia (średnio) – 74%, Wiedeń – 98%[5].

Modelowa usługa NM obejmuje kilka etapów - od uzyskania mieszkania, poprzez wsparcie terapeutyczne, po uzyskanie samodzielności i skierowana jest przede wszystkim do osób długotrwale bezdomnych, często z zaburzeniami psychicznymi. Jej poszczególne elementy mogą zostać włączone do polityki przeciwdziałania bezdomności i mogą być skierowane do wszystkich grup w populacji osób bezdomnych.

7.14. Podejmowanie działań mających na celu upowszechnienie Dzielnicowych Programów Wychodzenia z Bezdomności

Część zwolnionych lokali zostanie przeznaczona do wynajęcia jako lokale socjalne dla osób objętych dzielnicowym programem wychodzenia z bezdomności. Zakłada się podjęcie działań zmierzających do aktywniejszego wykorzystywania tego instrumentu przez dzielnice.

7.15. Skrócenie czasu zasiedlania pustostanów

W tym celu dzielnice powinny bezzwłocznie proponować zwolnione lokale osobom umieszczonym na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lub przeznaczać te lokale na realizację wyroków orzekających eksmisję z przyznanym uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego. Dotyczy to zwłaszcza dzielnicy Praga-Północ. Istnieje również możliwość zawarcia porozumienia remontowego z osobą skierowaną do najmu lokalu.

7.16. Zamiany

Opracowany zostanie system zamian, który umożliwi dostosowanie wielkości i standardu lokalu oraz wysokości opłat za jego używanie do potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych oraz możliwości finansowych najemców.

System zamian lokali obejmie zamiany z zasobu mieszkaniowego m.st. Warszawy, w których:

a) lokale zostaną wskazane do zamiany przez m.st. Warszawę w ramach mieszkaniowego zasobu Miasta i zasobu miejskich spółek TBS z uwagi na uzasadnione potrzeby w zakresie zmiany liczby lokali, powierzchni, lokalizacji, kondygnacji lub wyposażenia technicznego lokalu – dotyczy to zwłaszcza sytuacji, w których zamiana jest istotna z uwagi na sytuację zdrowotną, rodzinną, społeczną lub finansową gospodarstwa domowego najemcy.
b) uczestnicy systemu zamian dokonują zamian lokali między sobą w celu poprawy warunków mieszkaniowych lub dostosowania powierzchni zajmowanego lokalu do potrzeb i możliwości finansowych, co pozwoli uniknąć wypowiedzenia umowy najmu.

[5] Publikacja pt. „Housing First Guide Europe” (Pleace, 2016) podsumowująca europejskie doświadczenia z wdrażania „Najpierw mieszkanie” dostępna na www.housingfirstguide.eu

7.17. Współpraca ze wspólnotami

Skuteczny nadzór właścicielski w nieruchomościach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a Miasto jest jednym z właścicieli lokali, to zadanie pełnomocników, którzy w praktyce reprezentują m.st. Warszawę w tych nieruchomościach. Właściwy nadzór nad wykonywaniem funkcji współwłaściciela – to nadzór nad mieniem publicznym, jego racjonalnym gospodarowaniem oraz środkami publicznymi na jego utrzymanie, które Miasto w postaci zaliczek wpłaca na konta wspólnot.
Zadaniem pełnomocnika jest profesjonalna kontrola i analiza racjonalności tych działań oraz upewnienie się, że koszty te są optymalne. Pełnomocnik Miasta powinien dysponować własną wiedzą specjalistyczną, a także mieć zapewnione wsparcie różnych służb technicznych i finansowych np. inspektorów nadzoru budowlanego, kosztorysantów, księgowych czy radców prawnych. Taka osoba powinna aktywnie reprezentować Miasto jak i być pośrednikiem pomiędzy najemcami lokali a zarządami wspólnot mieszkaniowych. Rolą pełnomocnika jest też wspieranie i promowanie inicjatyw, które mają na celu: znalezienie rozwiązania kwestii problematycznych pomiędzy wspólnotami a jednostkami Miasta, optymalizację kosztów, poprawę jakości zarządzania, efektywności energetycznej, standardu technicznego, zastosowanie nowoczesnych technologii eksploatacyjnych i budowlanych. Istotnym zadaniem pełnomocnika jest zatem przekazywanie informacji do mieszkańców wspólnot mieszkaniowych dotyczących ważnych dla nich spraw oraz realizowanych programów miejskich.

7.18. Rewitalizacja

Rewitalizacja ma na celu poprawę jakości życia mieszkańców zamieszkujących na obszarze objętym tym programem i obejmuje różne wymiary życia społecznego. W ramach rewitalizacji w obszarze wyznaczonym w programie realizowane będą zintensyfikowane projekty mające na celu w szczególności:

- doposażenie istniejących budynków w ogrzewanie z sieci ciepłowniczej, a tym samym przez jej rozwój umożliwienie podłączenia do tej sieci również innych niż miejskie budynków mieszkalnych, które dotychczas nie posiadają scentralizowanego systemu grzewczego;
- podniesienie standardu zamieszkiwania poprzez remonty zasobu mieszkaniowego obejmujące m.in. remonty dachów, stropów, wzmocnienie fundamentów, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej czy doposażenie lokali mieszkalnych w łazienki;
- realizację inwestycji mieszkaniowych zarówno w ramach nowego budownictwa (komunalnego i TBS) oraz w ramach odnowy kamienic wyłączonych dotychczas z eksploatacji.

Realizacja remontów zwłaszcza w sytuacji, gdy wiążą się one ze zmianą struktury pomieszczeń lub remontem stropu oznacza konieczność opuszczenia lokali przez dotychczasowych najemców. Jednakże mając na uwadze cel rewitalizacji zakłada się umożliwienie dotychczasowym najemcom z terenów objętych rewitalizacją powrotu do zajmowanych poprzednio lokalizacji. Zgodnie z wyrażoną wolą, najemcy będą mieli prawo zdecydować czy wrócą czy też pozostaną w lokalu zaproponowanym w ramach zamiany. W sytuacji, gdy nie będzie możliwy powrót do uprzednio zajmowanego lokalu, najemcy będzie zaproponowany lokal w zbliżonej lokalizacji.

7.19. Bon mieszkaniowy

Z uwagi na różnorodność i specyfikę problemów mieszkaniowych występujących w poszczególnych dzielnicach m.st. Warszawy (ograniczona liczba zasobu mieszkaniowego w danej dzielnicy, duża liczba gospodarstw mieszkaniowych oczekujących na pomoc mieszkaniową, stan techniczny budynków), analizowane jest rozwiązanie, które umożliwiłoby udzielenie pomocy mieszkaniowej poprzez dofinansowanie przez gminę wynajmu mieszkania na rynku za pomocą tzw. bonu mieszkaniowego. Oferta byłaby dobrowolna - gospodarstwa zakwalifikowane do udzielenia pomocy mieszkaniowej z zasobu mieszkaniowego Miasta decydowałyby czy oczekują na pomoc mieszkaniową z zasobu gminy czy skorzystają z bonu mieszkaniowego. Nie jest to rozwiązanie, które zapewniłoby każdej rodzinie mieszkanie, ale z pewnością usprawniłoby ten proces w przypadku niektórych gospodarstw.

Rozdział 8
Postanowienia końcowe

Prezydent m.st. Warszawy podejmie działania w celu opracowania:

1) standardów budownictwa komunalnego oraz remontów lokali socjalnych, komunalnych oraz specjalnego przeznaczenia,
2) szczegółowych zasad gospodarowania zasobem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m^2 oddanych w najem w trybie przetargu i regulujące status prawny tych lokali,
3) trybu i zasad oddłużenia, restrukturyzacji oraz przeciwdziałania spirali zadłużenia

i przekaże je Radzie m.st. Warszawy niezwłocznie po ich przygotowaniu, nie później niż do końca 2018 r.

Załącznik nr 2
do uchwały nr LIX/1535/2017
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia 14 grudnia 2017 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM M.ST. WARSZAWY NA LATA 2018-2022
CZĘŚĆ II

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 1. Miasto stołeczne Warszawa prowadzi politykę czynszową, która ma na celu utrzymanie mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy na odpowiednim poziomie technicznym i użytkowym.

§ 2. 1. Stawki czynszu najmu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy są ustalane przez Prezydenta m.st. Warszawy, z wyłączeniem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m^2 wynajmowanych w drodze przetargu w celu osiągnięcia najwyższej stawki czynszu.

2. Stawka bazowa oraz stawka czynszu ustalona na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.) w skali roku powinna wynosić nie więcej niż 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określanego przez Wojewodę Mazowieckiego dla m.st. Warszawy.

3. Stawki, o których mowa w ust. 2 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. 1. Ze względu na położenie budynku, w którym znajduje się lokal, wprowadza się czynniki obniżające lub podwyższające stawkę bazową określoną w § 2 ust. 2 poprzez 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:

a) dostęp do środków komunikacji,

b) 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.

5. Dla strefy miejskiej stawka czynszu jest równa stawce bazowej określonej w § 2 ust. 2. Dla strefy centralnej stawkę bazową określoną przez Prezydenta m.st. Warszawy podwyższa się o 10%, a dla strefy peryferyjnej obniża się o 10%.

§ 4. 1. Z uwagi na wartość użytkową lokalu wyznacza się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu określoną dla danej strefy zgodnie z § 3 ust. 5 albo ustaloną na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów,

mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.):

a) brak instalacji zimnej wody w lokalu - obniżka o 15%,
b) brak kanalizacji w lokalu - obniżka o 15%,
c) brak WC w lokalu - obniżka o 15%,
d) brak łazienki w lokalu - obniżka o 10%,
e) brak łazienki i WC w lokalu - obniżka o 25%,
f) brak instalacji centralnego ogrzewania z sieci ciepłowniczej lub sieci gazowej w lokalu, przy równoczesnym braku zastosowania odnawialnych źródeł energii do ogrzewania lokalu - obniżka o 20%,
g) 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 5%,
h) brak pomieszczenia kuchennego albo wnęki kuchennej w lokalu - obniżka o 10%,
i) pomieszczenie kuchenne albo wnęka kuchenna pozbawiona bezpośredniego oświetlenia naturalnego - obniżka o 2%,
j) brak instalacji gazowej przy jednoczesnym braku odpowiednio wzmocnionej instalacji elektrycznej - obniżka o 5%,
k) 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,
l) brak odpowiednich urządzeń technicznych, umożliwiających dostęp do lokalu osobom niepełnosprawnym poruszającym się na wózku i zamieszkującym w tym lokalu - obniżka o 20%,
m) 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%,
n) lokal usytuowany powyżej 4 kondygnacji nadziemnej w budynku bez windy - obniżka o 5%,
o) lokal położony w suterenie budynku - obniżka o 15%,
p) lokal znajdujący się w budynku wymagającym napraw głównych co najmniej dwóch elementów konstrukcyjnych (fundamenty, ściany konstrukcyjne, stropy, konstrukcja schodów i dach) - obniżka o 20%,
r) lokal powinien być opróżniony w związku z decyzją organu nadzoru budowlanego - do czasu tego opróżnienia - obniżka o 50%.

2. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek wskazanych w ust. 1 nie może być mniejsza niż 50% stawki właściwej dla danej strefy.

3. Czynników obniżających wartość użytkową lokali wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do stawki czynszu za lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2 wynajęte w drodze przetargu.

§ 5. 1. Stawka czynszu za lokal socjalny jest ustalana przez Prezydenta m.st. Warszawy, przy czym stawka ta nie może przekraczać połowy najniższej stawki czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym m.st. Warszawy.

2. Czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali określonych w § 3 i § 4 nie stosuje się do stawki czynszu za lokal socjalny.

§ 6. 1. Stawka czynszu dla lokali znajdujących się w budynkach wybudowanych po 1995 r. o powierzchni powyżej 80 m^2 oddawanych w najem w drodze przetargu pisemnego ograniczonego, jest ustalana przez Prezydenta m.st. Warszawy.

2. Stawka, o której mowa w ust. 1, nie może być mniejsza niż 150% stawki właściwej dla

danej strefy, jednak w skali roku nie więcej niż 4% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określanego przez Wojewodę Mazowieckiego dla m.st. Warszawy.

§ 7. 1. Stawka czynszu dla lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m^2, oddanych w najem w drodze przetargu publicznego, w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu za 1m^2 obowiązuje w wysokości określonej w przetargu, z zastrzeżeniem, że stawka ta nie może być mniejsza niż 150% stawki właściwej dla danej strefy.

2. Stawkę czynszu ustaloną w sposób określony w ust. 1, podwyższa się raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

§ 8. 1. W stosunku do najemców o niskich dochodach Prezydent m.st. Warszawy stosuje obniżki czynszu naliczonego dla danego lokalu zgodnie z zasadami wskazanymi w § 2 - § 4 albo § 6 albo ustalonego na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.).

2. Obniżka czynszu przysługuje, z zastrzeżeniem § 11, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 160% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 220% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

3. Przez gospodarstwo domowe oraz przez dochód uważa się gospodarstwo domowe oraz dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

4. Przy udzielaniu obniżki uwzględnia się kwotę najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1383 z późn. zm.).

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 dla lokalu socjalnego.

§ 9. 1. 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 w granicach określonych w § 8 ust. 2, na wniosek najemcy, udziela się obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

2. 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.

3. 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.

4. 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. 1. Wysokość obniżki naliczonego czynszu (wyrażoną w pełnych procentach), oznaczoną symbolem "O", oblicza się według następującego wzoru:

a) dla gospodarstwa jednoosobowego: $O = \left(1{,}3 - \frac{\mathbf{D}}{2*\mathbf{NE}}\right) * 100\%$

b) dla gospodarstwa wieloosobowego: $O = \left(1 - \frac{\mathbf{D}}{2*\mathbf{NE}}\right) * 100\%$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:
NE - kwota najniższej emerytury
D - średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy w przeliczeniu na 1 osobę.

2. Wysokość obniżki, o której mowa w ust. 1 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%•(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).

§ 11. Obniżki czynszu 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 § 9 ust. 4,
3) najemcy, który w okresie krótszym niż 24 miesiące poprzedzające dzień złożenia wniosku o obniżkę wynajął lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2 w drodze przetargu,
4) najemcy 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 1% kwoty najniższej emerytury w dniu przyznania tej obniżki.

§ 12. 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.

3. Wnioski, które zostały złożone do 31 grudnia 2017 r., podlegają rozpatrzeniu na podstawie Zasad polityki czynszowej obowiązujących w dacie złożenia wniosku.

§ 13. Z zastrzeżeniem § 14 miesięczne odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się w wysokości czynszu naliczonego dla danego lokalu, określonego zgodnie z zasadami wskazanymi w § 2 - § 4 albo § 6.

§ 14. Odszkodowanie, o którym mowa w § 13, ustala się w wysokości czynszu naliczonego dla danego lokalu:

1) według stawki obowiązującej w lokalu socjalnym osobom, które:
   a) oczekują na rozpatrzenie wniosku o najem lokalu złożony w związku z upływem dotychczasowej umowy najmu lokalu socjalnego;
   b) w prawomocnym wyroku Sądu nakazującym opróżnienie lokalu mają przyznane uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
2) określonego zgodnie z zasadami wskazanymi w § 2 - § 3, 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 lokalu.