



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 27 kwietnia 2021 r.

Poz. 3750

UCHWAŁA NR XLVII/1459/2021 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

z dnia 15 kwietnia 2021 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2021-2025, w tym Programu Mieszkaniowego m.st. Warszawy

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 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2021-2025, w tym Program Mieszkaniowy m.st. Warszawy, stanowiący załącznik do niniejszej 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 m.st. Warszawy na lata 2021-2025, w tym Programu Mieszkaniowego m.st. Warszawy, 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.

Wiceprzewodnicząca Rady m.st. Warszawy

Magdalena Roguska

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

KWIECIEŃ 2021

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

URZĄD M.ST. WARSZAWY

Spis treści

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

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

Wstęp

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

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

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

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

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

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

1. Podstawowe informacje o dokumencie

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

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

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

Główne wnioski z konsultacji były następujące:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Słownik pojęć

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

Hasło	Wyjaśnienie	Skrót
Gospodarstwie domowym	- należy przez to rozumieć gospodarstwo w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 z późn. zm.)	
Lokal	- należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów	
Lokal Miasta	- należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy o ochronie praw lokatorów	
Lokal TBS	- należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność TBS, którymi dysponuje Miasto w związku z zawartą z TBS umową	
Mieście	- należy przez to rozumieć miasto stołeczne Warszawę	
Monitoring	- proces cyklicznego pomiaru postępów w realizacji celów dokumentów programujących rozwój miasta, planów rocznych oraz projektów i procesów. Opiera się na systemie wskaźników lub mierników przypisanych celom, projektom czy procesom, dla których określono wartości docelowe do osiągnięcia	
Osobie	- należy przez to rozumieć osobę, która wykaże, że Miasto jest miejscem jej stałego pobytu	
Osobie z budynku prywatnego	- należy przez to rozumieć osobę, która spełnia łącznie dwie przesłanki: <ul style="list-style-type: none"> a) mieszka w lokalu, który wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy i do którego tytuł prawny uzyskała na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale, albo legitymowała się tytułem prawnym do takiego lokalu i opuściła go na skutek udokumentowanych działań właściciela, w szczególności polegających na utrudnianiu zamieszkiwania w lokalu lub podwyższeniu czynszu w skali roku co najmniej do wysokości 2,5% wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa w art. 9 ust. 8 ustawy, b) zobowiązana była do uiszczania czynszu regulowanego za ten lokal lub z którą umowę najmu tego lokalu zawarły jednostki organizacyjne Miasta po dniu 10 lipca 2001 r; 	
Osobie z niepełnosprawnością bez bliższego określenia	- należy przez to rozumieć osobę, która ma orzeczoną niepełnosprawność w stopniu znacznym albo równoważnym lub w orzeczeniu wskazano konieczność stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby	

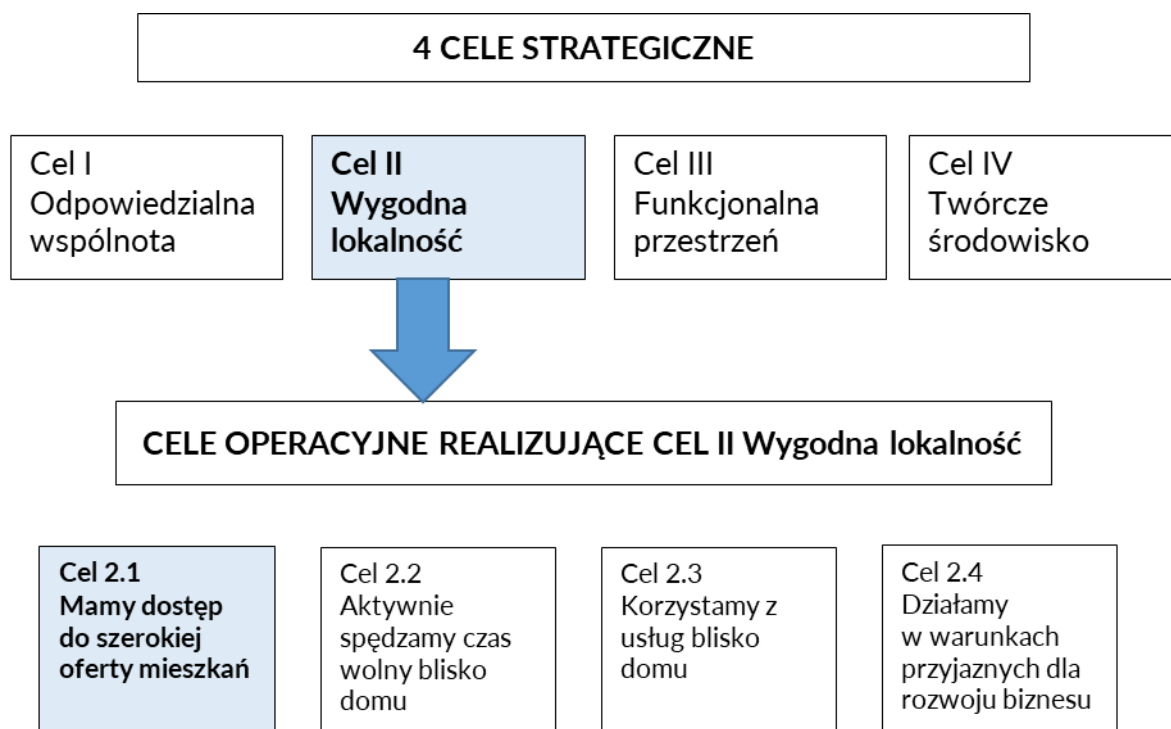
Hasło	Wyjaśnienie	Skrót
	w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji	
Placówce opiekuńczo-wychowawczej	- należy przez to rozumieć formę instytucjonalnej pieczy zastępczej, o której mowa w art. 93 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821 z późn. zm.)	
Projekt społeczny	- należy przez to rozumieć program, projekt lub działanie przyjęte zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy, uchwałą Rady m.st. Warszawy, uchwałą zarządu dzielnicy, realizowane w ramach projektów unijnych lub w ramach zawartej przez Miasto umowy o współpracę z organizacją pozarządową, którego celem jest osiągnięcie samodzielności mieszkaniowej przez odbiorców, w szczególności wychodzenie z bezdomności	
Towarzystwo Budownictwo Społeczne	- należy przez to rozumieć Towarzystwo Budownictwa Społecznego, w rozumieniu ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 z późn. zm.), w którym Miasto posiada 100% udziałów	TBS
Segment A	- część rynku mieszkaniowego obejmująca mieszkania wynajmowane w ramach najmu socjalnego	
Segment B	- część rynku mieszkaniowego obejmująca mieszkania wynajmowane w ramach najmu na czas nieoznaczony	
Segment C	- część rynku mieszkaniowego obejmująca mieszkania wynajmowane w ramach najmu instytucjonalnego (głównie przez miejskie spółki TBS) z czynszem w granicach 15-25 zł	
Segment D	- część rynku mieszkaniowego obejmująca mieszkania wynajmowane w ramach najmu instytucjonalnego z czynszem w granicach 30-35 zł	
Uchwale	- należy przez to rozumieć uchwałę Nr XXIII/669/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 5 grudnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy	
Ustawie, bez bliższego określenia	- należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.)	

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

3. Realizowane cele strategii

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

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



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

Realizacja mieszkaniowego Celu 2.1 wesprze osiągnięcie innych celów operacyjnych:

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

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

CEL 2.1 WSPIERA REALIZACJĘ 3 CELÓW OPERACYJNYCH

Cel 1.1
Dbajmy
o siebie nawzajem

Cel 3.2
Żyjemy w czystym
środowisku przyrodniczym

Cel 4.3
Przyciągamy talenty
i liderów

4. Analiza SWOT

4.1 Silne strony

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

4.2 Słabe strony

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

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

4.3 Szanse

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

4.4 Zagrożenia

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

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

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

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

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

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

Wskaźnik:

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

W ramach tego celu realizowane będą następujące działania:

Działanie 1.1 Naprawa elementów konstrukcyjnych budynku

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

Wskaźnik:

Liczba napraw elementów konstrukcyjnych – 100

Działanie 1.2 Wymiana instalacji wewnętrznych i urządzeń w budynku

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

Wskaźnik:

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

Działanie 1.3 Wymiana dachów

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

Wskaźnik:

Liczba wymian dachów przeprowadzonych w budynkach – 130

Działanie 1.4 Remonty balkonów, tarasów i elewacji

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

Wskaźnik:

Liczba remontów elewacji – 70

Działanie 1.5 Rozbiórki budynków stwarzających zagrożenie

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

Wskaźnik:

Liczba rozbiórek budynków – 20

6. Cel szczegółowy 2: Poprawa warunków mieszkaniowych

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

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

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

Wskaźnik:

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

W ramach tego celu realizowane będą następujące działania:

Działanie 2.1 Poprawa dostępności

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

Wskaźnik:

Liczba budynków wyposażonych w windy osobowe – 40

Działanie 2.2 Termomodernizacja budynków

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

Wskaźnik:

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

Działanie 2.3 Doposażenie budynku w brakujące instalacje

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

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

Wskaźniki:

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

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

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

Wskaźnik:

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

Działanie 3.1 Mieszkaniowe budownictwo komunalne (segment A i B)

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

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

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

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

Zasady zasiedlania nowych budynków

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

Wskaźnik:

Liczba wybudowanych lokali – 535

Działanie 3.2 Mieszkaniowe inwestycje spółek TBS (segment C)

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

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

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

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

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

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

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

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

Wskaźnik:

Liczba wybudowanych mieszkań w zasobie miejskich TBS-ów – 766

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

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

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

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

Wskaźnik:

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

Działanie 3.4 Remont i przebudowa istniejącej substancji mieszkaniowej

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

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

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

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

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

Wskaźniki:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cel będzie mierzony za pomocą następujących wskaźników²:

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

W ramach tego celu realizowane będą następujące działania:

Działanie 4.1 Polityka czynszowa

Polityka czynszowa powinna spełniać poniższe założenia:

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

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

² szczegółowy opis wskaźników znajduje się w Załączniku nr 7

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

Wskaźniki:

Liczba przeprowadzonych kampanii informacyjnych - 2

Zasady polityki czynszowej określa rozdział nr 10 do niniejszego Programu.

Działanie 4.2 Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

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

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

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

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

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

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

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

Wskaźnik:

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

Działanie 4.3 Plan zagospodarowania pustostanów i małych budynków

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

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

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

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

Wskaźnik:

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

Działanie 4.4 Usprawnienie zamian lokali

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

Wskaźnik:

Liczba utworzonych Baz Zamian Lokali - 1

Działanie 4.5 Usprawnienie realizacji wyroków eksmisyjnych

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

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

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

Wskaźniki:

Liczba opracowanych procedur realizacji spraw dot. eksmisji – 1

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

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

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

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

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

Wskaźnik:

Liczba opracowanych Standardów Obsługi Klienta – 1

Działanie 4.7 Działania ukierunkowane na obniżenie zadłużeń osób mieszkających w zasobie

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

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

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

Wskaźniki:

Liczba zawartych umów o świadczenie niepieniężne – 1 300

Działanie 4.8 Weryfikacja udzielanej pomocy mieszkaniowej

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

Uwzględniając powyższe należy:

Rokrocznie weryfikować zasób poprzez:

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

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

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

Wskaźnik:

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

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

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

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

Wskaźnik:

Liczba utworzonych platform informacyjnych – 1

Działanie 4.10 Racjonalizacja gospodarowania podwórkami miejskimi

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

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

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

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

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

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

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

Wskaźniki:

Liczba zrealizowanych projektów - 16

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

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

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

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

Wskaźnik:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wskaźnik:

Liczba opracowanych planów zagospodarowania lokali „wspólnych” – 8

Działanie 4.13 Wydzielanie lokali na cele społeczne

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

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

Wskaźnik:

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

9. Prognozy i plany

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

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

Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie:

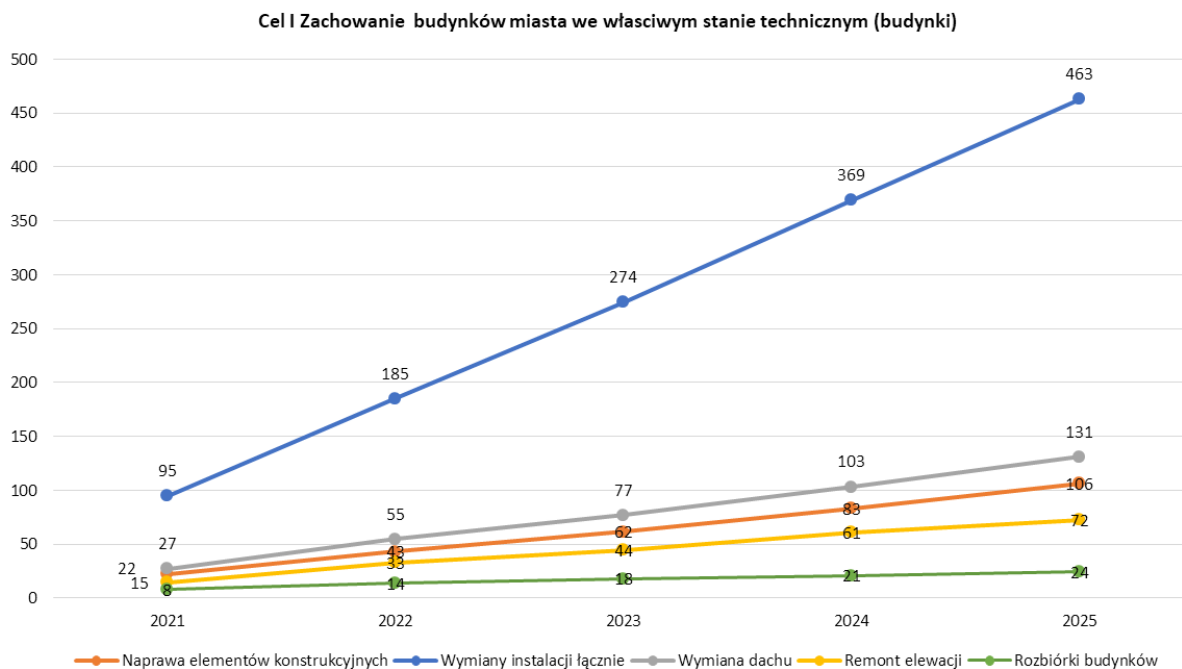
1. Usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków.
2. Zabezpieczenie przeciwpożarowe i zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania instalacji w budynkach i lokalach.
3. Wyłączenia z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny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

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

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

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

Wykres 1. Prognozowane działania Miasta w zakresie Celu I.

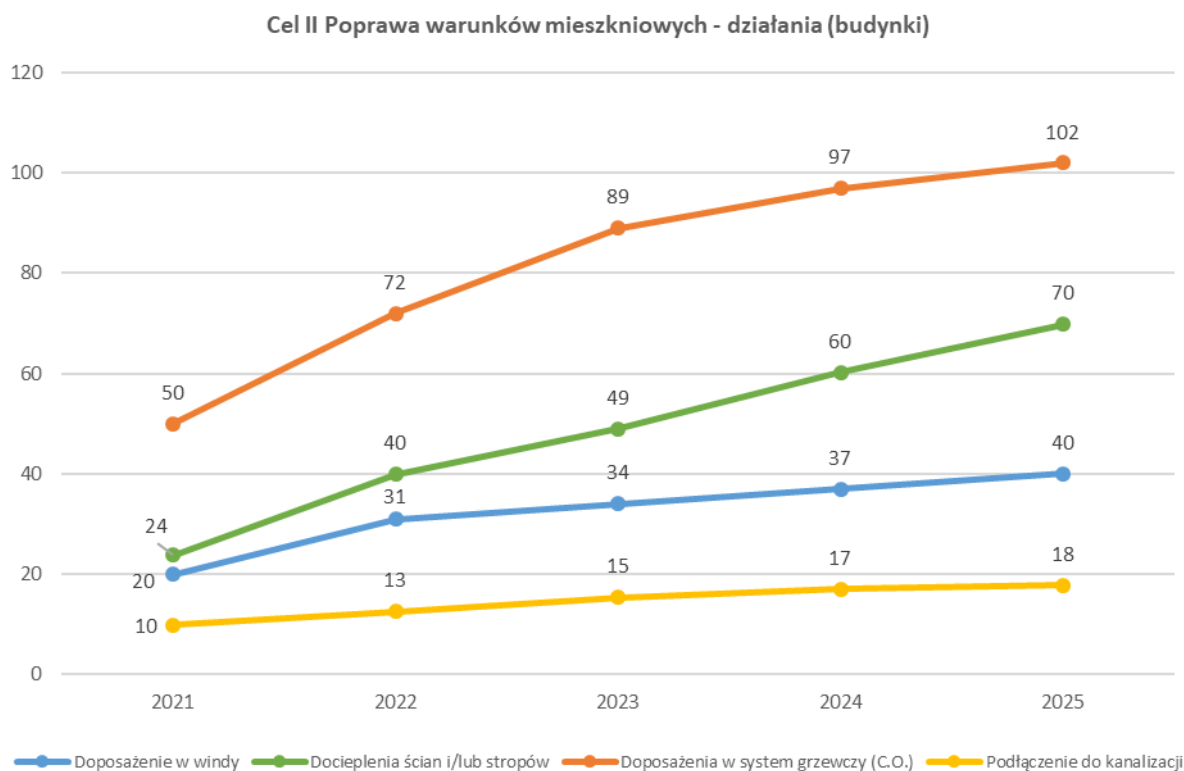


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

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

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

Wykres 2. Prognozowane działania Miasta w zakresie Celu II

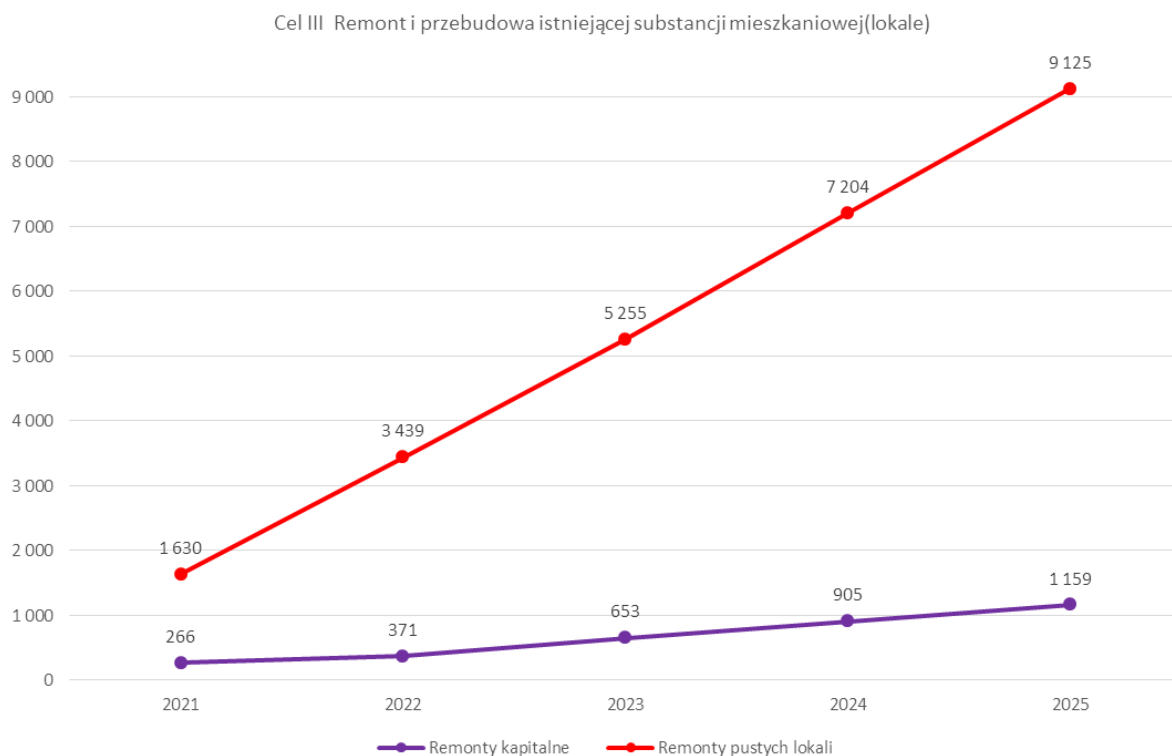


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

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

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

Wykres 3. Prognozowane działania Miasta w zakresie Celu III.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

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

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

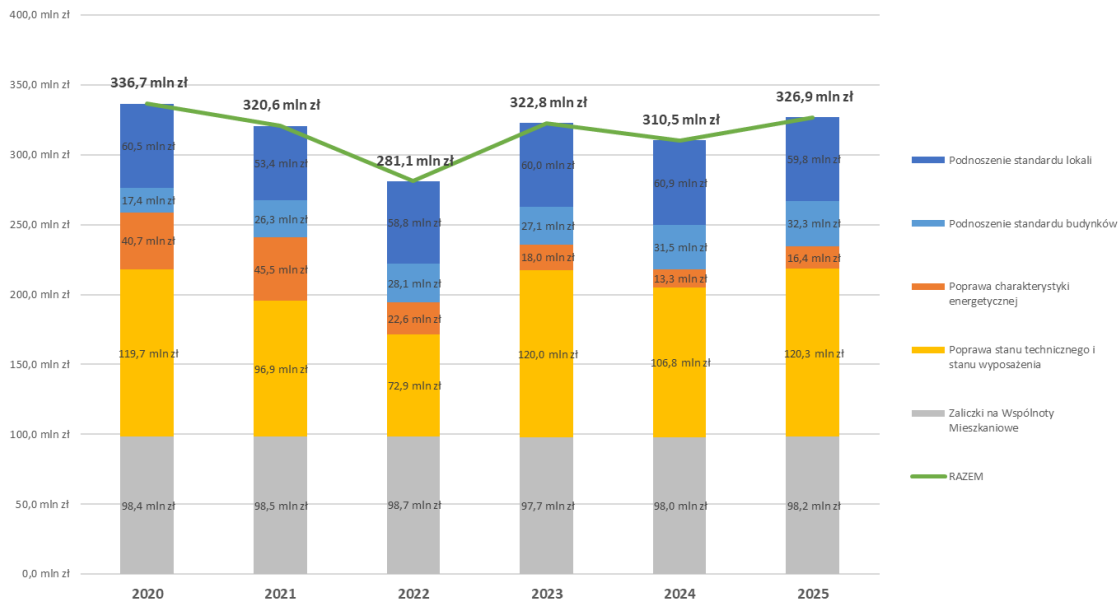
Zarządy Dzielnic zobowiązane są do prowadzenia działań związanych z ograniczeniem niskiej emisji, a w szczególności do całkowitej likwidacji lub wymiany kotłów, pieców i palenisk zasilanych paliwem stałym w zasobie mieszkaniowym w okresie obowiązywania Programu.

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

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

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

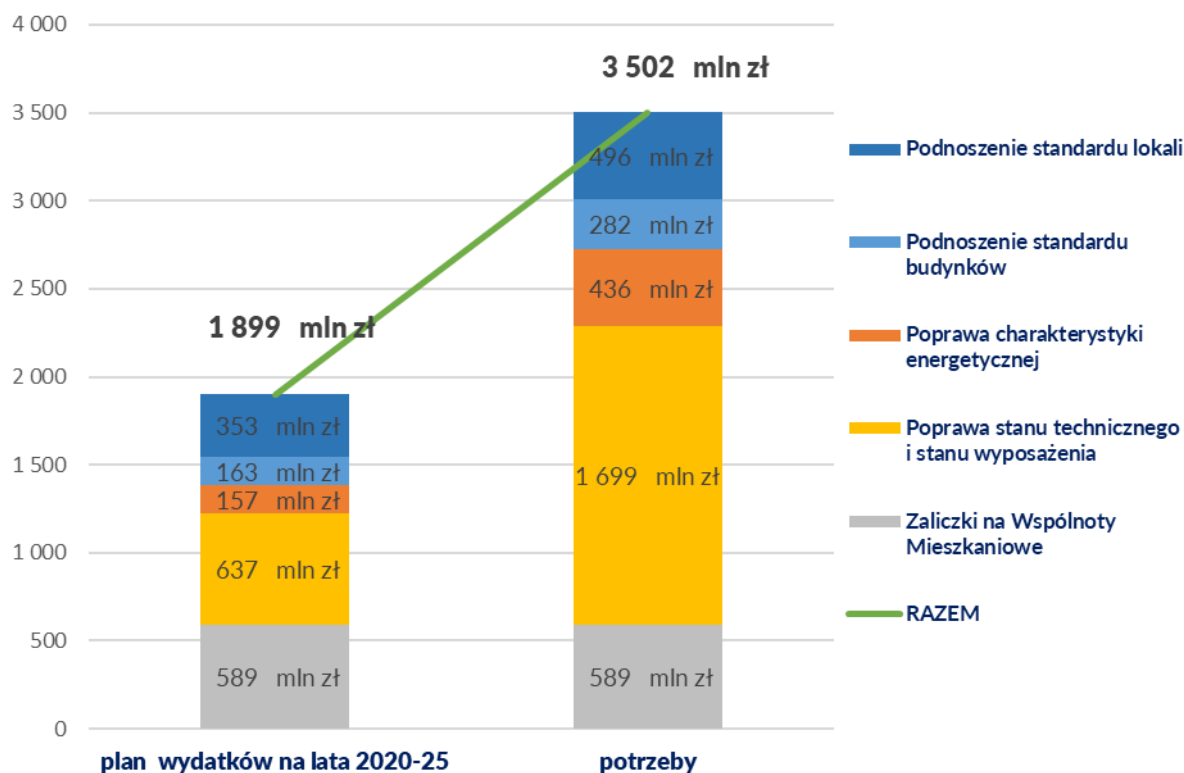
Wykres 4. Struktura planowanych wydatków z podziałem na grupy robót w latach 2020-2025



Źródło: opracowane własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

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

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



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

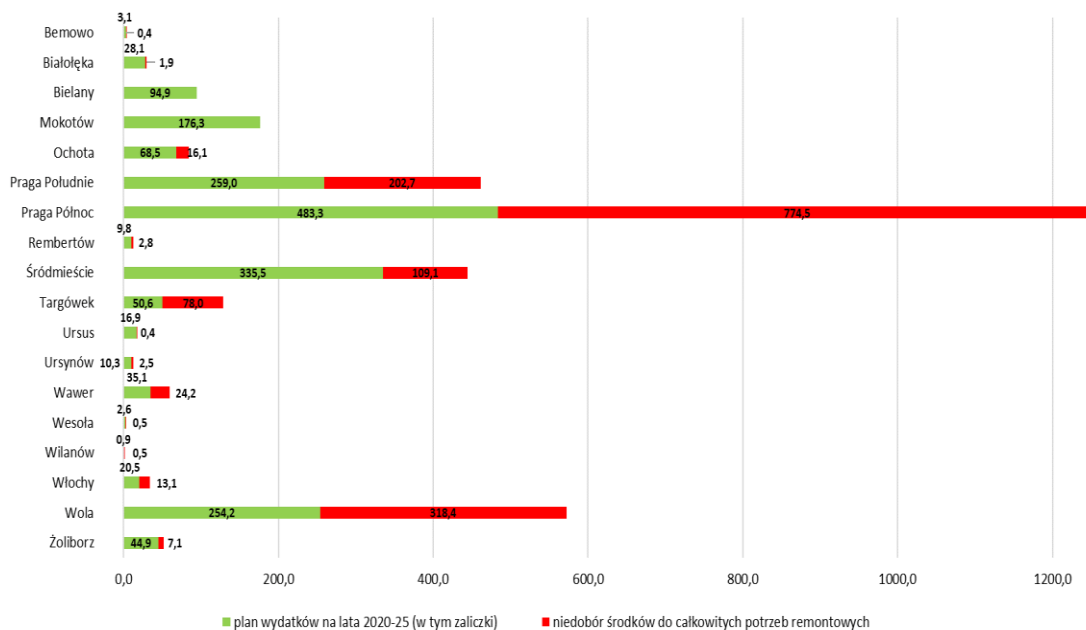
Planowane wydatki w okresie trwania Programu wyniosą ok. 1 899 mln zł. Warunkiem zachowania tego założenia jest zapewnienie średniorocznie na potrzeby remontowe zasobu kwoty ok. 316 mln zł. Zabezpieczenie tych kwot jest jednak uzależnione od możliwości finansowych Miasta.

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

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

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

Wykres 6. Niedobór środków w poszczególnych dzielnicach.

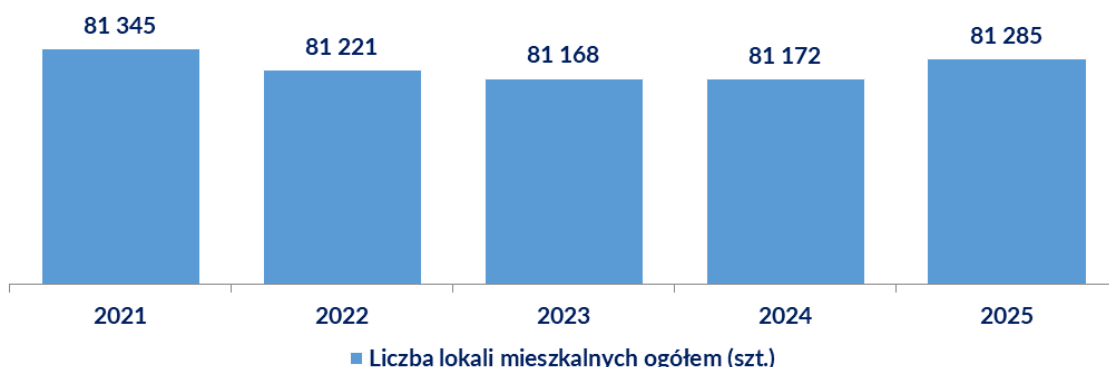


Źródło: opracowane własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

9.2 Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

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

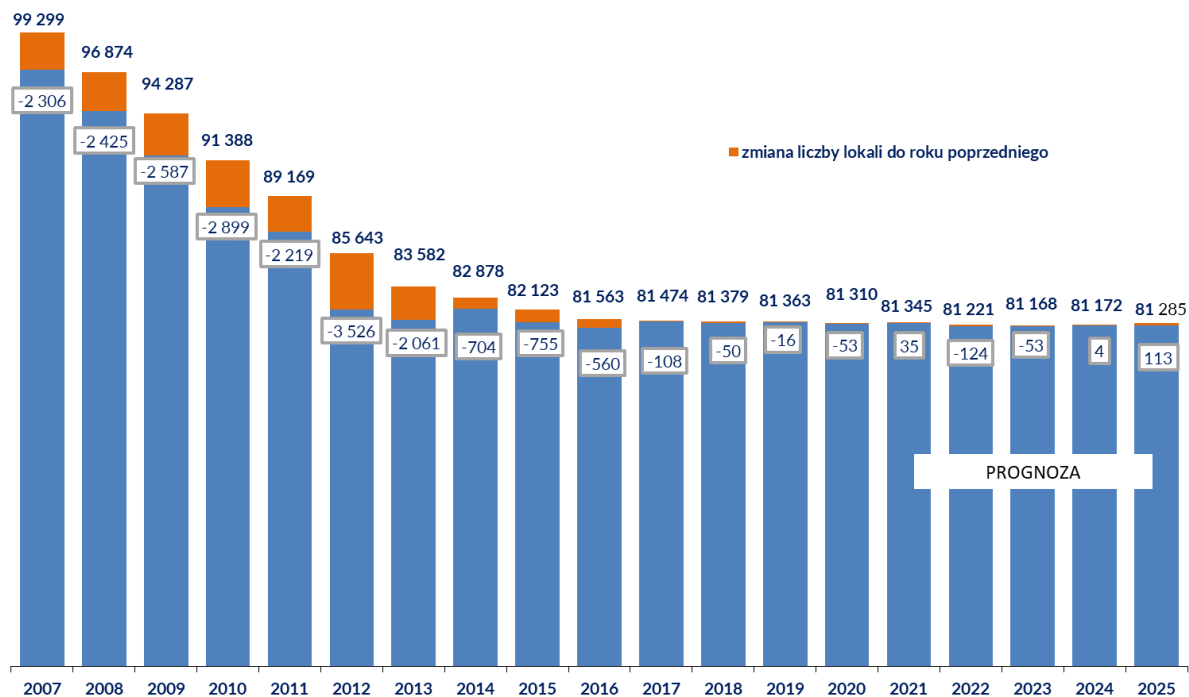
Wykres 7. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta na lata 2021-2025



Źródło: opracowanie własne

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

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



Źródło: opracowanie własne

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

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

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

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

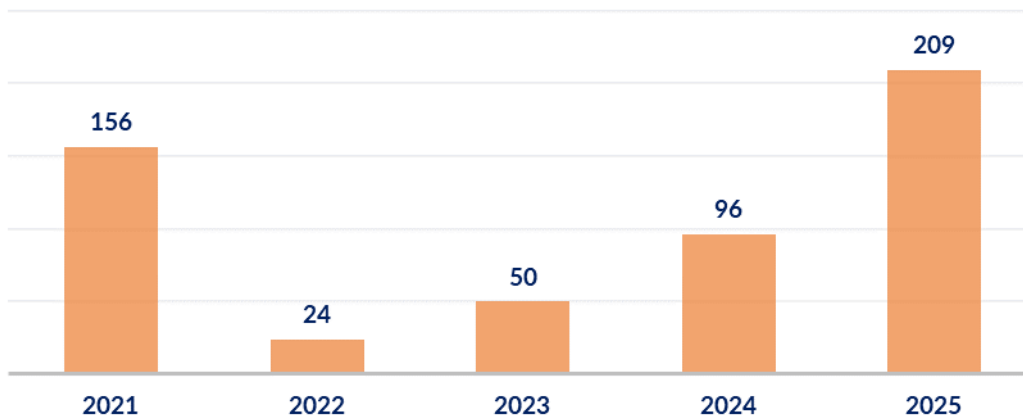
9.4.1 Mieszkaniowe budownictwo komunalne w latach 2021-2025

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

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

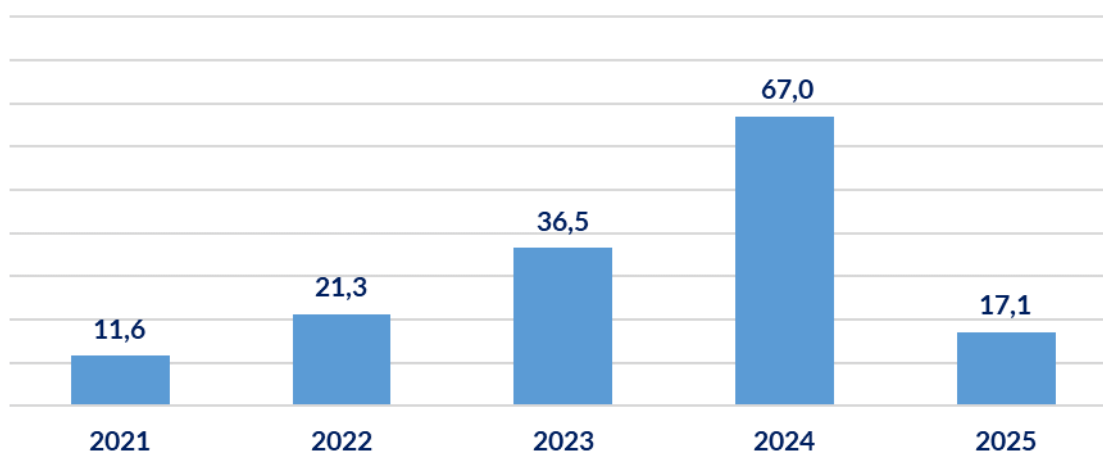
Wykres 9. Liczba lokali komunalnych planowana do oddania w ramach Programu

Razem 535 mieszkania



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

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



Źródło: opracowanie własne

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

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

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

Źródło: opracowanie własne

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

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

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

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

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

Źródło: opracowanie własne

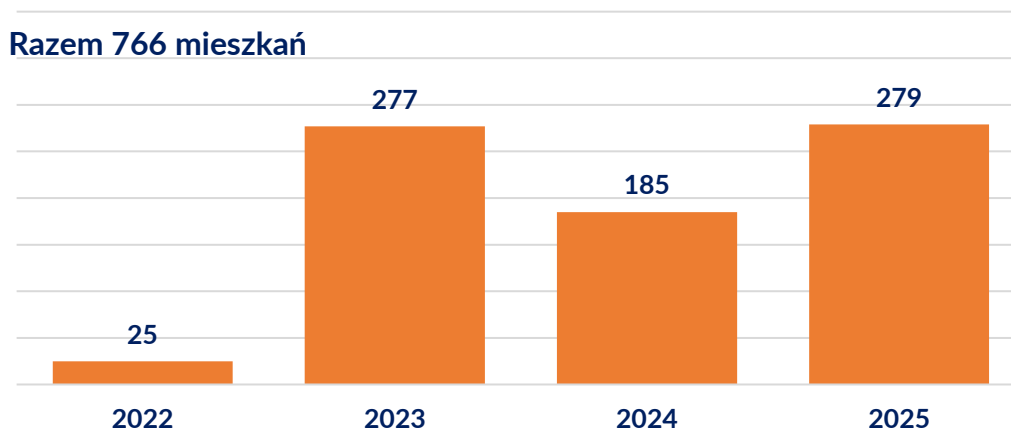
Z powodu zmiany stanu prawnego gruntów wykaz planowanych nowych zamierzeń inwestycyjnych może ulec zmianie, co do lokalizacji zamierzenia, jednak podejmowane będą starania w zakresie co najmniej zachowania minimalnej, podanej wyżej liczby realizowanych lokali mieszkalnych.

9.4.2 Mieszkaniowe inwestycje spółek TBS w latach 2021-2025

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

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

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



Źródło: opracowanie własne

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

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

Źródło: opracowanie własne

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

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

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

Źródło: opracowanie własne

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

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

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

9.5 Wysokość kosztów w kolejnych latach

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

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

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

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

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

Źródło: opracowanie własne BPL.

Struktura powyższych wydatków (w %) przedstawia się następująco:

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

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

Źródło: opracowanie własne BPL.

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

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

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

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

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

Wysokość wydatków (w zł)	prognoza (w tys. zł)					Razem 2021-2025
	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	
1. Koszty bieżącej eksploatacji budynków	288 392	289 256	289 546	290 993	291 285	1 449 472
<i>na m²/m-c*</i>	5,33	5,36	5,37	5,39	5,39	5,38
2. Koszty utrzymania i zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których m.st. Warszawa posiada udziały (w tym zaliczka na remonty)	170 670	171 524	171 695	171 867	173 585	859 341
<i>na m²/m-c*</i>	3,16	3,18	3,18	3,19	3,21	3,18
3. Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	222 161	182 416	225 140	212 540	228 698	1 070 955
<i>na m²/m-c*</i>	4,11	3,38	4,17	3,94	4,23	3,97
w tym koszty inwestycyjne	53 411	58 760	60 035	60 947	59 775	292 928
Ogółem wydatki	681 223	643 196	686 381	675 400	693 568	3 379 768
<i>na m²/m-c*</i>	12,60	11,92	12,72	12,52	12,84	12,51

Źródło: opracowanie własne BPL.

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

Prognoza przewiduje, że z kwoty 3,4 mld zł (wydatki ogółem w latach 2021-2025), 47% będą stanowiły wydatki na remonty i modernizacje (1,1 mld zł) oraz zaliczki remontowe wnoszone do wspólnot mieszkaniowych (w kwocie 0,5 mld zł, która zawiera się w pozycji 2 Tabeli). Prognoza wydatków na lata 2021-2025 zakłada zwiększenie nakładów na remonty bieżące i modernizacje o 17% w stosunku do lat 2016-2020. Przedłużająca się epidemia może wpłynąć jednak na zmianę struktury przyjętej prognozy wydatków.

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

Poniższa tabela prezentuje prognozowane nakłady na realizację celów Programu.

Tabela 8. Prognozowane nakłady na realizację celów Programu

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

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

10. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Czynniki obniżające:

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

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

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

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

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

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

O - wysokość procentowa obniżki

D - średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy (łączy)

PW - przeciętne wynagrodzenie miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie mazowieckim obowiązujące w dacie złożenia wniosku.

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

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

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

C - naliczony czynsz,

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

Dd - wysokość dodatku mieszkaniowego,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. System monitoringu i ewaluacji

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

11.1 Monitorowanie

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

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

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

System monitorowania Programu składa się z następujących elementów:

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

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

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

11.2 Ewaluacja

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

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

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

12. System realizacji programu

12.1 Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

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

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

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

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

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

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

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

12.2 Niezbędne zmiany regulacji prawnych.

Następujące akty prawne będą wymagały zmiany/przyjęcia:

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

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

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

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

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

12.4 Sposób komunikacji

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

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

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

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

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

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

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

13. ZAŁĄCZNIKI:

Załącznik 1. Diagnoza

Załącznik 2. Powiązania z innymi dokumentami

Załącznik 3. Raport z prac nad programem

Załącznik 4. Ocena ryzyka realizacji celów i działań programu

Załącznik 5. Koncepcja rozwoju infrastruktury

Załącznik 6. Warszawski Standard Mieszkaniowy

Załącznik 7. Lista wskaźników do Programu

Załącznik 1
do Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem m.st. Warszawy na lata 2021-2025,
w tym Programu mieszkaniowego
m.st. Warszawy

Diagnoza do Programu

Spis treści

Wstęp	4
1. Podstawowe dane dot. sytuacji mieszkaniowej w innych miastach	4
2. Rynek mieszkaniowy i demografia w Warszawie	9
3. Zasób społeczny	20
3.1 Mieszkaniowy zasób m.st. Warszawy (tzw. „lokale komunalne”).....	21
3.1.1 Stan techniczny i standard wyposażenia zasobu mieszkaniowego m.st. Warszawy	28
3.1.2 Analizę potrzeb remontów i modernizacji wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali	42
3.1.3 Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy	46
3.1.4 PSN.....	49
3.1.5 Lokale mieszkalne, które wynajmowane są więcej niż jednemu najemcy.....	51
3.1.6 Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m ²	52
3.2 Lokale TBS.....	53
4. Pomoc mieszkaniowa	55
4.1 Oczekujący na pomoc mieszkaniową	56
4.1.1 Oczekujący na najem lokalu z powodu niskich dochodów	60
4.1.2 Oczekujący na najem socjalny lokalu z tytułu eksmisji	62
4.1.3 Oczekujący na zamianę lokalu w ramach zasobu Miasta	65
4.1.4 Lokale zwalniane przez najemców	67
4.1.5 Struktura gospodarstw oczekujących na najem lokali z zasobu Miasta	68
4.2 Pomoc mieszkaniowa dla grup szczególnych.....	69
4.2.1 Osoby z niepełnosprawnościami.....	69
4.2.2 Piecza zastępcza	73
4.2.3 Rodzice samotnie wychowujący dzieci	74
4.2.4 Cudzoziemcy.....	74
4.2.5 Repatrianci	75
4.2.6 Osoby w kryzysie bezdomności.....	76
4.2.7 Osoby, które objęte są projektami społecznymi m.st. Warszawy	77
4.2.8 Osoby z budynków prywatnych lub zakładowych	79
4.2.9 Rodziny wielodzietne.....	80
4.2.10 Osoby starsze	80
4.2.11 Osoby dotknięte przemocą w rodzinie	81
5. Czynsze w Warszawie	82
5.1 Stawki czynszu	83
5.1.1 Najem socjalny	83
5.1.2 Stawki na czas nieoznaczony	86
5.1.3 Stawki TBS	92

5.1.4	Stawki na wolnym rynku	95
5.1.5	Podsumowanie.....	97
5.2	Zadłużenia oraz narzędzia wsparcia.....	100
5.2.1	Program restrukturyzacji zadłużeń	103
5.2.2	Zamiana długu na świadczenie niepieniężne	104
5.2.3	Obniżki czynszu z tytułu uzyskiwanych dochodów	105
5.2.4	Dodatki mieszkaniowe.....	107
5.2.5	Dodatki energetyczne.....	110
6.	Mieszkaniowe budownictwo społeczne i remonty pustostanów w latach 2007-2020	112
6.1	Budownictwo społeczne	112
6.2	Remonty lokali mieszkalnych (pustostanów).....	115
7.	Wysokość kosztów gospodarki mieszkaniowej.....	117

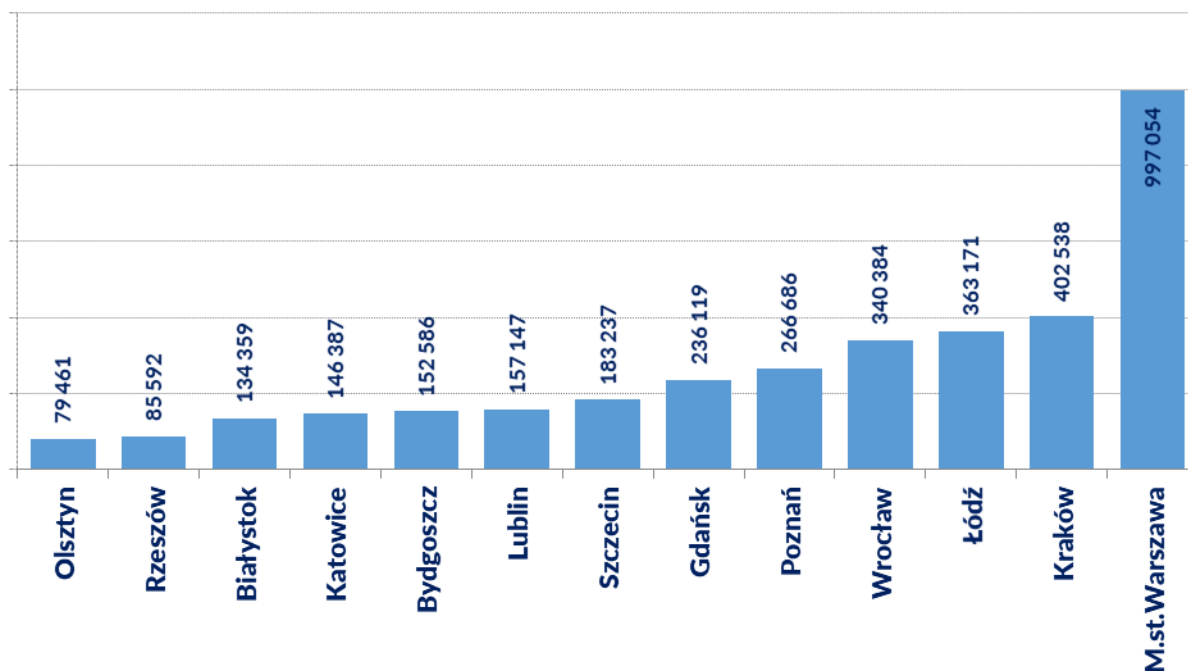
Wstęp

Diagnoza obejmuje okres od stanu na koniec 2007 roku, który jest bazowym rokiem ujętym w pierwszym Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2008-2012, a w niektórych sytuacjach dane mogą obejmować krótszy okres, co wynika z dostępności danych. Danymi wyjściowymi dla obecnego Programu są oficjalne statystyki Głównego Urzędu Statystycznego wg stanu na koniec 2019 roku. W zakresie danych Miasta tam, gdzie na etapie tworzenia Programu można było uzyskać dane za 2020 r. przyjęto te dane, a jeżeli nie było to możliwe, to przyjęto plan na 2020 r. lub wykonanie roku 2019.

1. Podstawowe dane dot. sytuacji mieszkaniowej w innych miastach

Według danych GUS na koniec 2019 roku pod względem liczby mieszkań Warszawa zdecydowanie wyprzedza inne duże miasta w Polsce.

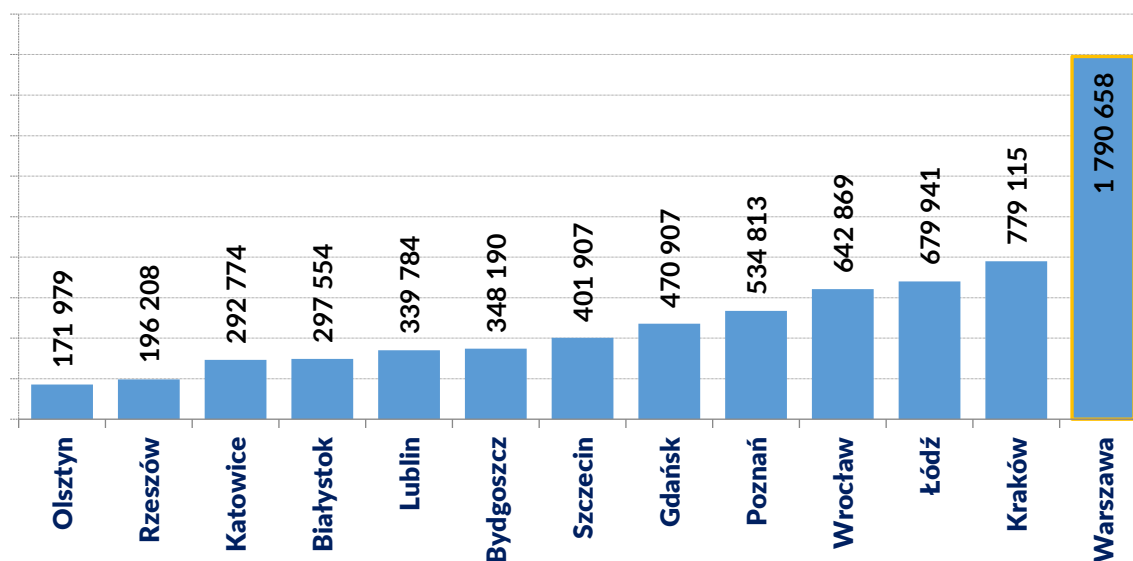
Wykres 1. Liczba mieszkań w poszczególnych miastach w Polsce na koniec 2019 roku.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z danych GUS

Liczba mieszkań w Warszawie na koniec 2019 roku wynosiła 997.054 i była prawie 2,5 krotnie wyższa niż liczba mieszkań następnego w kolejności Krakowa.

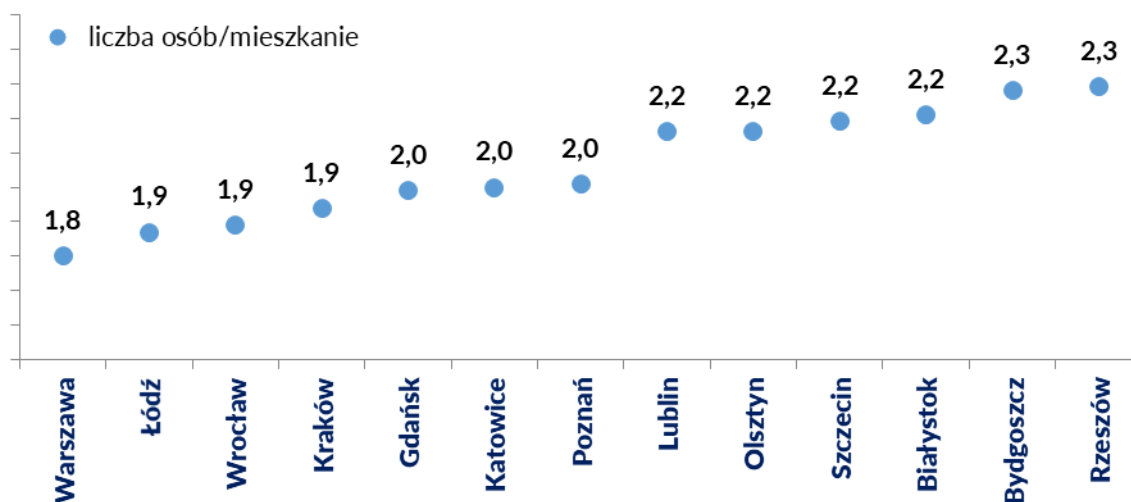
Wykres 2. Liczba mieszkańców w poszczególnych miastach w Polsce na koniec 2019 roku.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z danych GUS

Liczba mieszkańców Warszawy na koniec 2019 roku sięgała 1,8 mln i 2,3 krotnie przewyższała liczebność Krakowa. Jednak należy zauważyć, że pomimo wykazywanej przez GUS liczby mieszkańców na poziomie 1,7 mln, z analizy przeprowadzonej w 2018 roku na zlecenie Urzędu m.st. Warszawy przez firmę Orange Polska S.A. wynika, że szacunek liczby osób przebywających w Warszawie na podstawie danych mobilnych w zależności od pory dnia oraz dnia tygodnia mieści się w przedziale 1,8 - 2,3 mln osób¹.

Wykres 3. Wskaźnik liczby osób przypadających na jedno mieszkanie w dużych miastach polskich na koniec 2019 roku.

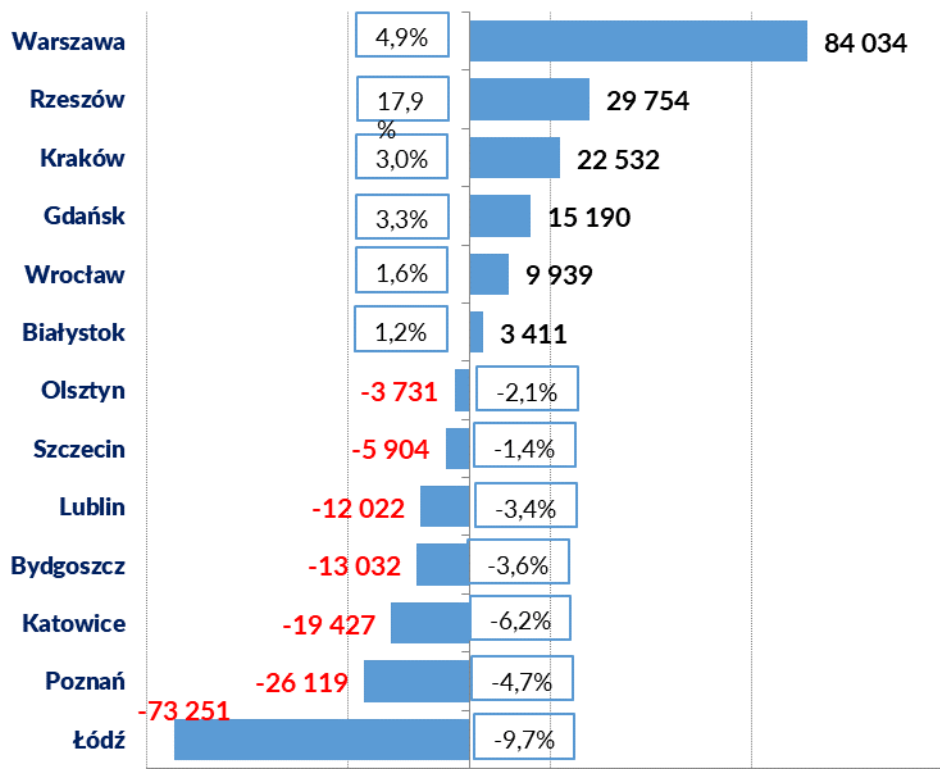


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z danych GUS.

¹ <https://www.um.warszawa.pl/aktualnosci/ilu-mieszka-c-w-ma-warszawa>

Widoczny na wykresie wskaźnik przeciętnego „zagęszczenia mieszkań” jest w Warszawie najniższy. Składa się na to kilka czynników, m.in. bardzo duża liczba nowych mieszkań jeszcze nie zamieszkałych. Jednakże w stosunku do 2018 roku największy spadek współczynnika (o 0,06) dotyczy Wrocławia (z 1,95 do 1,89) i Rzeszowa (z 2,35 do 2,29), najmniejszy nastąpił w Warszawie o 0,02 (z 1,82 do 1,80).

Wykres 4. Dynamika zmian liczby mieszkańców miast polskich od 2007 roku.

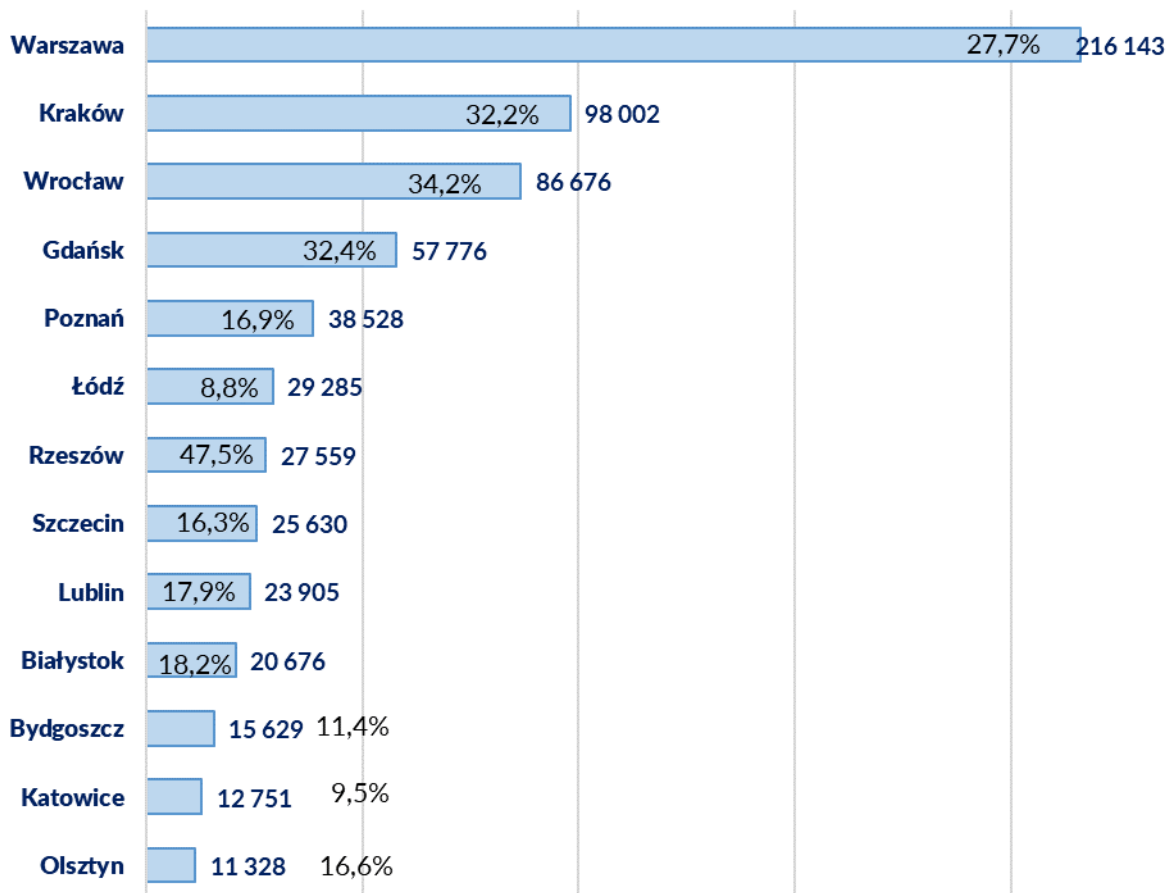


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z danych GUS

Największy problem wyludniania się miast dotyczy Łodzi (co przy tak dużym spadku mieszkańców może wpływać na politykę mieszkaniową zmierzającą do „zatrzymania” mieszkańców – np. program „mieszkanie za remont”), a w następnej kolejności Poznania i Katowic. Natomiast Warszawa ma porównywalny przyrost procentowy jak Kraków i Gdańsk, choć w liczbach bezwzględnych ten przyrost jest oczywiście największy w stosunku do pozostałych miast przedstawionych na wykresie. Analizując procentowy udział zmian liczby ludności, największy przyrost mieszkańców nastąpił w Rzeszowie (ok. 18%), natomiast największy odpływ ludności obserwujemy w Łodzi (ok. 10 %). W Warszawie liczba mieszkańców wzrosła w stosunku do 2007 roku o blisko 5%.

Wzrost % liczby mieszkań w wybranych miastach od 2007 roku przedstawia wykres poniżej:

Wykres 5. Zmiana % liczby mieszkań w miastach Polski od 2007 roku.

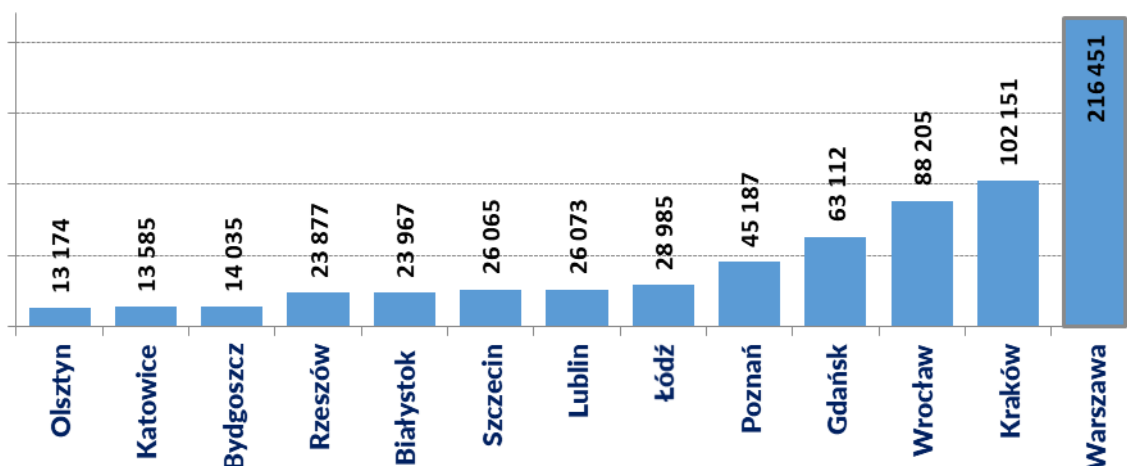


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z danych GUS

Najbardziej zwiększył się zasób mieszkaniowy tych miast, które wykazują dodatni przyrost demograficzny od 2007 roku. Jest to Warszawa, Kraków, Wrocław, Gdańsk. Należy zaznaczyć, że bardzo dynamiczny charakter ma wskaźnik dotyczący zmiany liczby mieszkańców w Rzeszowie. Jednak w zakresie przyrostu liczby mieszkań plasuje się on na siódmym miejscu choć wskaźnik procentowy jest najwyższy. W pozostałych miastach (Lublin, Olsztyn, Szczecin, Bydgoszcz, Katowice, Łódź) obserwujemy odpływ liczby mieszkańców i zasoby zwiększyły się tam w mniejszym stopniu. Najmniej mieszkań przybyło w Olsztynie. Należy jednak podkreślić, że w Warszawie pod względem wartości bezwzględnych, zarówno przyrost ludności, jak i rozwój budownictwa jest nieporównywalnie największy.

Zgodnie z danymi udostępnionymi przez GUS, w latach 2007 - 2019 w Warszawie oddano do użytkowania blisko 216,5 tys. mieszkań, co oznacza, że średniorocznie wybudowano około 16,7 tys. lokali. Na tle innych polskich metropolii budownictwo mieszkaniowe w Warszawie wykazuje największy potencjał.

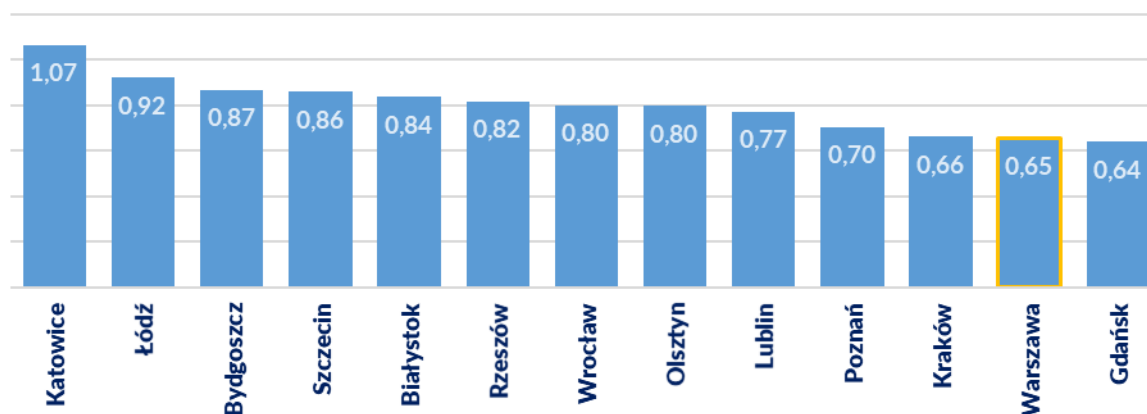
Wykres 6. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2007 – 2019.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z danych GUS

Liczba wybudowanych mieszkań w Warszawie na przestrzeni 13 lat wynosi ponad 200 tys., co odpowiada niemal łącznej liczbie nowych mieszkań oddanych w trzech kolejnych miastach na wykresie. Według publikacji Urzędu Statystycznego w samym tylko 2019 roku w Warszawie oddano do użytkowania 21 599 mieszkań.

Największy przyrost liczby mieszkań w Warszawie nie przekłada się na możliwość ich łatwiejszego nabycia. Relację wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwach w 2019 r.² do ceny nabycia 1 m² mieszkania w poszczególnych województwach, przedstawia poniższy wykres.

Wykres 7. Relacja przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto do cen transakcyjnych 1 m² mieszkania w dużych Miastach³

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

Według danych opublikowanych przez GUS pod koniec listopada 2020 roku, najwyższe przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2019 roku występowało w województwie mazowieckim i wynosiło niecałe 6 tys. zł. W dalszej kolejności pod względem wysokości

² <https://stat.gov.pl/sygnalne/komunikaty-i-obwieszczenia/lista-komunikatow-i-obwieszczen/obwieszczenie-w-sprawie-wysokosci-przecietnego-miesiecznego-wynagrodzenia-brutto-w-gospodarce-narodowej-w-wojewodztwach-w-2019-roku,295,6.html>

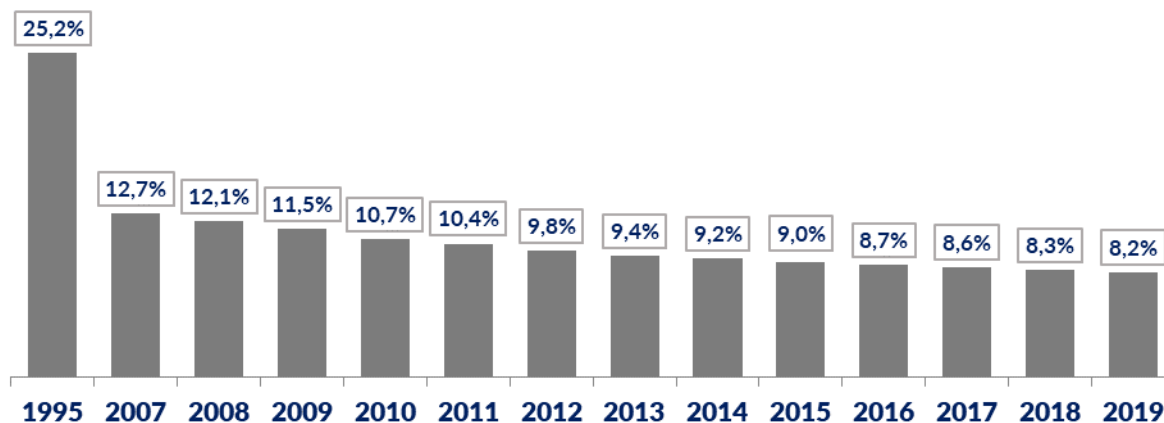
³ <https://bdl.stat.gov.pl/BDL/dane/podgrup/temat>

wynagrodzeń znajdują się województwa dolnośląskie i śląskie na poziomie 5 tys. zł i nieznacznie mniej w województwie pomorskim i małopolskim. Najniższe płace dotyczą województwa podkarpackiego i warmińsko-mazurskiego. Analizując zależność wysokości przeciętnych wynagrodzeń do cen transakcyjnych 1 m² mieszkania w stolicach tych województw, można stwierdzić, że zakup jednego m² mieszkania za średni miesięczny dochód brutto możliwy jest tylko w województwie śląskim. Natomiast w województwie mazowieckim wskaźnik ten jest niemal o połowę mniejszy (0,65) i jest jednym z najniższych, ustępując jedynie sytuacji w Gdańsku (za Warszawą najtrudniejsza sytuacja osób chcących nabyć mieszkanie jest w Krakowie), co świadczy o wysokich cenach na rynku nieruchomości w tych częściach Polski.

2. Rynek mieszkaniowy i demografia w Warszawie

Na koniec 2019 roku liczba wszystkich mieszkań w Warszawie (Wykres 1), wyniosła 997 054 mieszkania, w tym liczba lokali należąca do mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy to 81 363, która w ogólnej liczbie mieszkań na terenie Warszawy stanowi 8,2%.

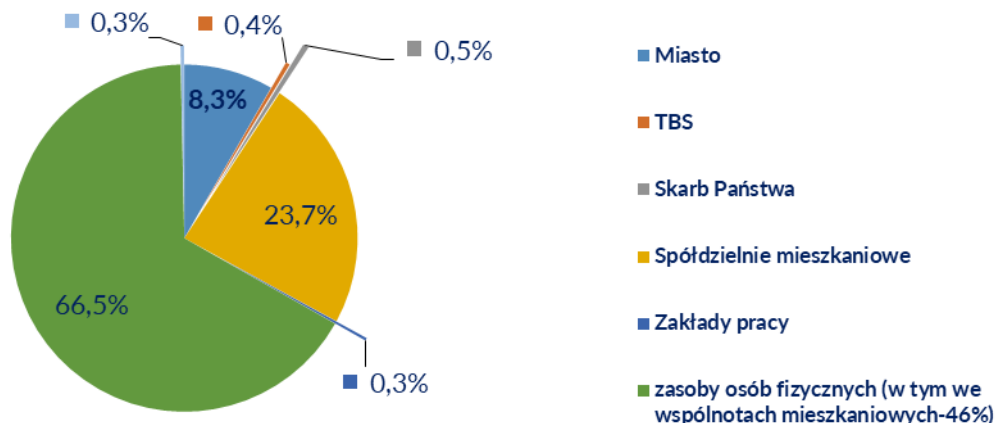
Wykres 8. Udział mieszkaniowego zasobu Miasta w ogólnej liczbie mieszkań w Warszawie.



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

Jak widać, utrzymuje się niekorzystny trend związany ze spadkiem udziału mieszkaniowego zasobu gminy w stosunku do wszystkich mieszkań w Warszawie.

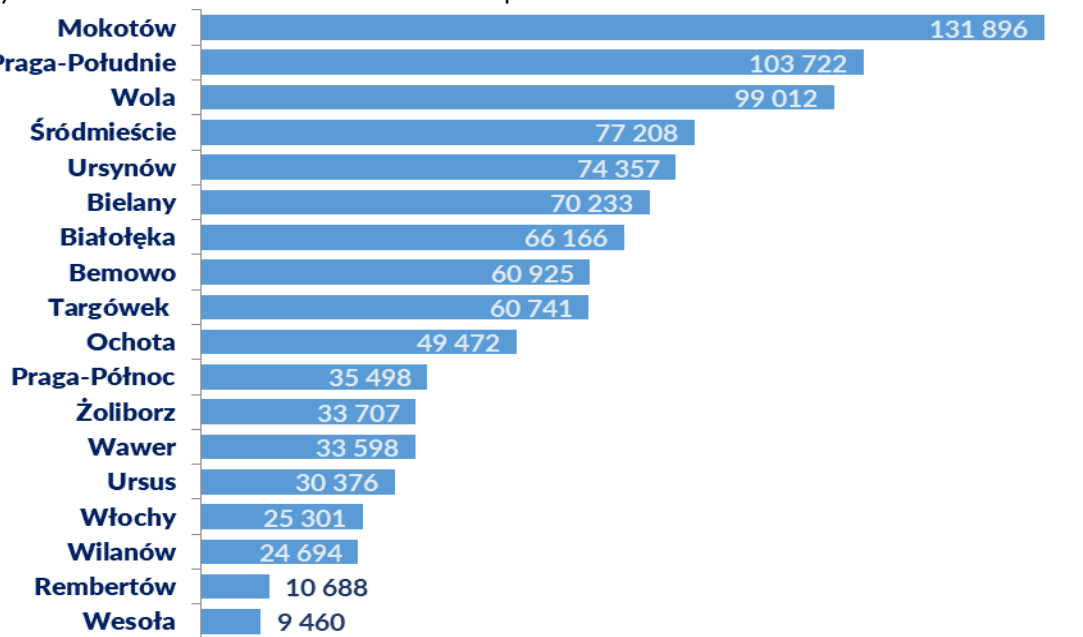
Wykres 9. Struktura wszystkich mieszkań w Warszawie według form własności.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

Powyżej przedstawiono strukturę własności wszystkich mieszkań w Warszawie za 2018 rok. Dane dot. 2019 roku są jeszcze niedostępne w bazie GUS.

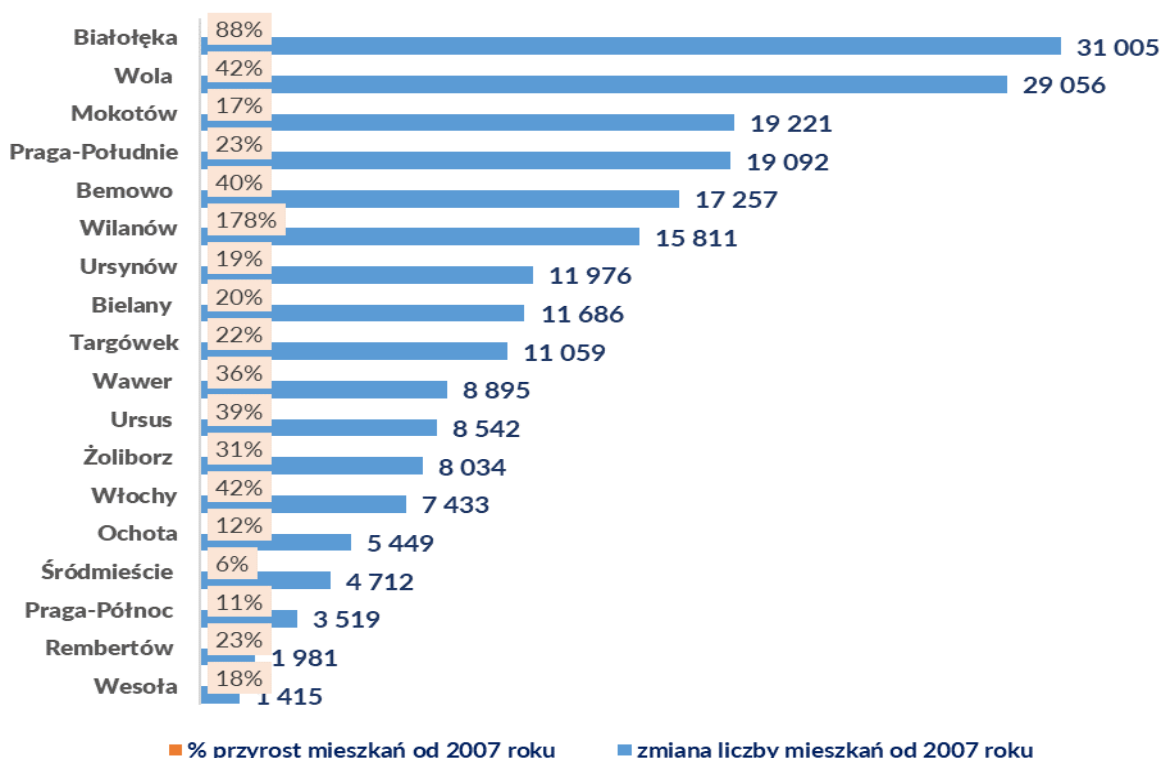
Wykres 10. Liczba mieszkań w Warszawie w podziale na dzielnice na koniec 2019 roku.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

Najwięcej mieszkań zlokalizowanych jest na Mokotowie (13,2%), zaś najmniej w dzielnicy Wesoła (0,9%).

Wykres 11. Dynamika zmian liczby mieszkań Warszawy od 2007 roku.

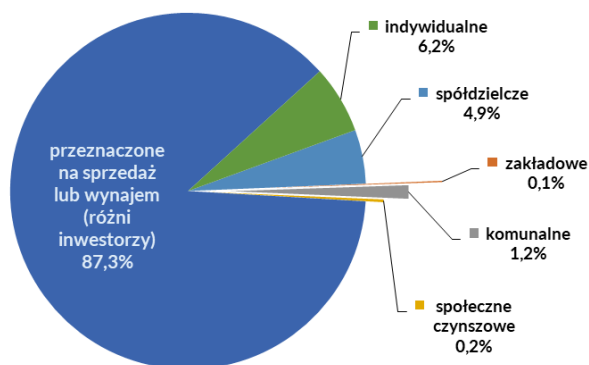


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

Największy przyrost mieszkań nastąpił w dzielnicy Wilanów i Białołęka, a w dalszej kolejności na Woli, we Włochach oraz Bemowie. Wykres ten pokazuje, że przyrost tak dużej liczby mieszkań: niemal trzykrotny na Wilanowie, prawie dwukrotny na Białołęce i jednokrotny na Woli, Włochach i Bemowie ma wpływ na zapewnienie infrastruktury społecznej (żłobki, przedszkola, szkoły, opieka zdrowotna, komunikacja itp.).

Na dynamikę zmian głównie ma wpływ realizacja inwestycji. Udział w rynku mieszkaniowym poszczególnych podmiotów realizujących budownictwo mieszkaniowe w Warszawie w latach 2007 - 2019 roku przedstawia wykres poniżej.

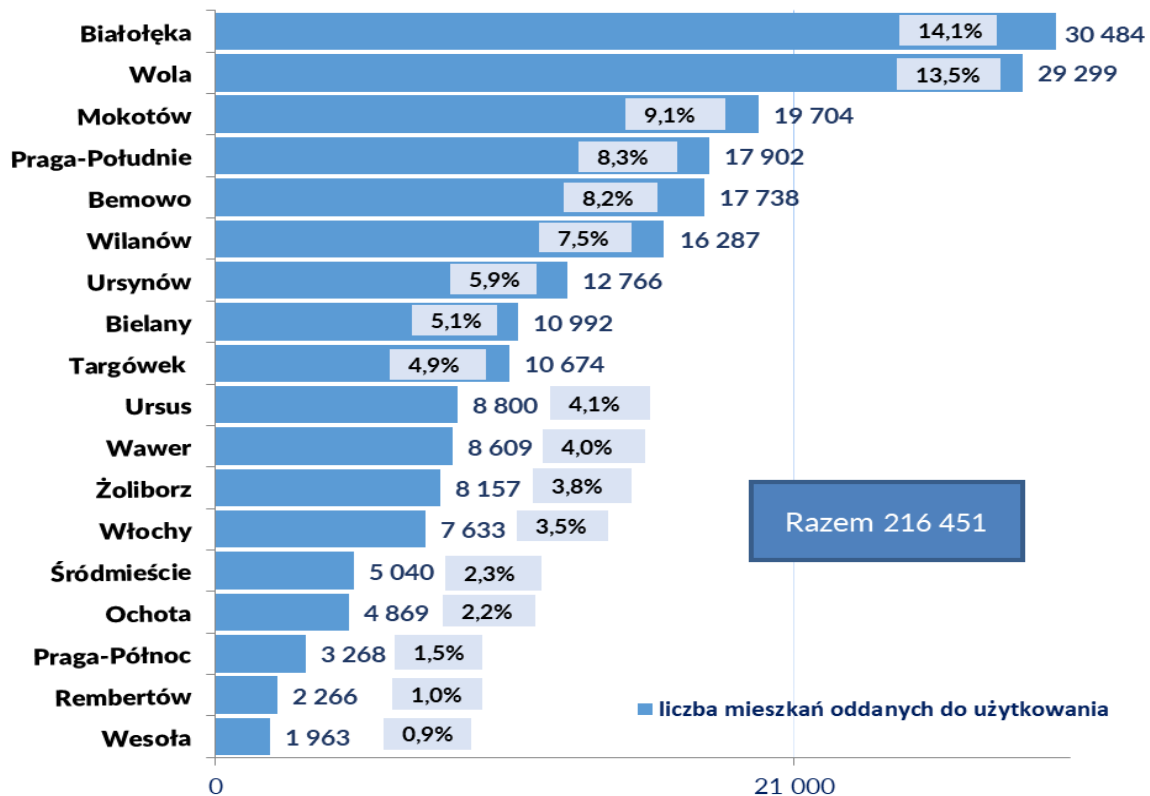
Wykres 12. Mieszkania oddane do użytkowania w Warszawie według form budownictwa w latach 2007-2019.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

Dominującym i ciągle rosnącym sektorem w zakresie budownictwa (głównie na sprzedaż) są inwestorzy prywatni działający w celu osiągnięcia zysku.

Wykres 13. Rozwój budownictwa mieszkaniowego w Warszawie w podziale na dzielnice w latach 2007 – 2019.

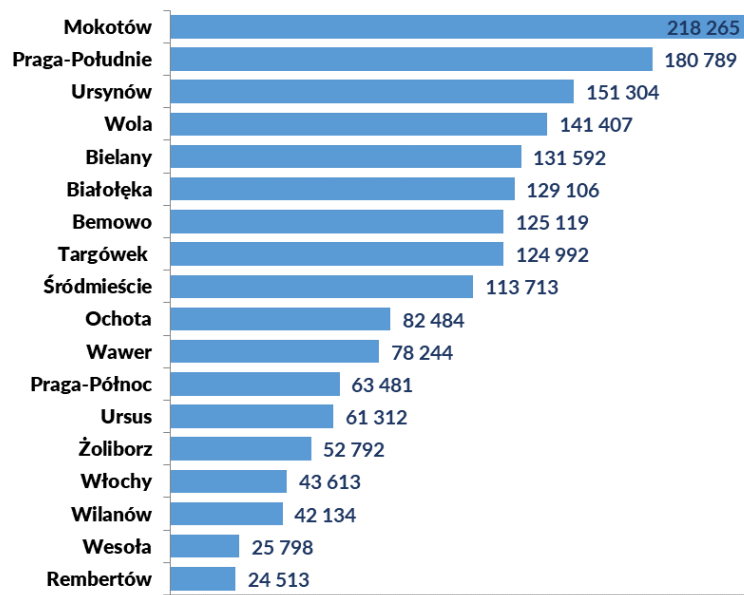


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

Najdynamiczniej pod względem budownictwa mieszkaniowego rozwijają się dzielnice: Białołęka i Wola. Następnie Mokotów, Praga-Południe, Bemowo i Wilanów. Łącznie w latach 2007-2019 wybudowano w tych 6 dzielnicach 131 414 mieszkań (ponad 60% wszystkich oddanych mieszkań). W dzielnicach Praga-Północ, Wesoła i Rembertów buduje się niewielką liczbę nowych mieszkań, średnio do 577 rocznie.

Zgodnie z danymi opublikowanymi przez GUS na koniec 2019 roku liczba mieszkańców Warszawy wynosiła 1 790 658.

Wykres 14. Liczba mieszkańców w poszczególnych dzielnicach Warszawy na koniec 2019 roku.

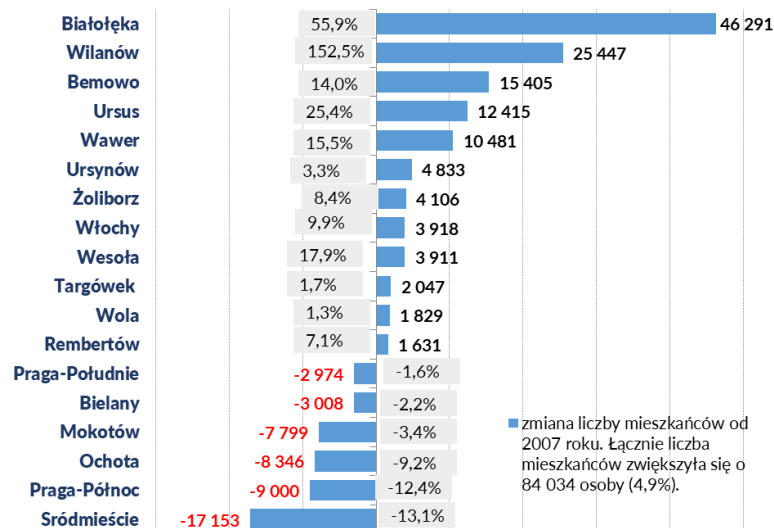


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

Największa liczba osób zamieszkuje w dzielnicach Mokotów i Praga-Południe (jest tam również największa liczba mieszkań w stosunku do całości zasobu).

Wykres 15 przedstawia dynamikę zmian liczby mieszkańców w poszczególnych dzielnicach Warszawy od 2007 roku. Łącznie przybyło w Warszawie 84 tys. osób, przy czym w dwunastu dzielnicach obserwujemy przyrost liczby mieszkańców o 132,3 tys. (najwięcej na Białołęce), a w sześciu dzielnicach liczba mieszkańców zmniejszyła o 48,3 tys. (najwięcej w Śródmieściu).

Wykres 15. Dynamika zmian liczby mieszkańców Warszawy od 2007 roku.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

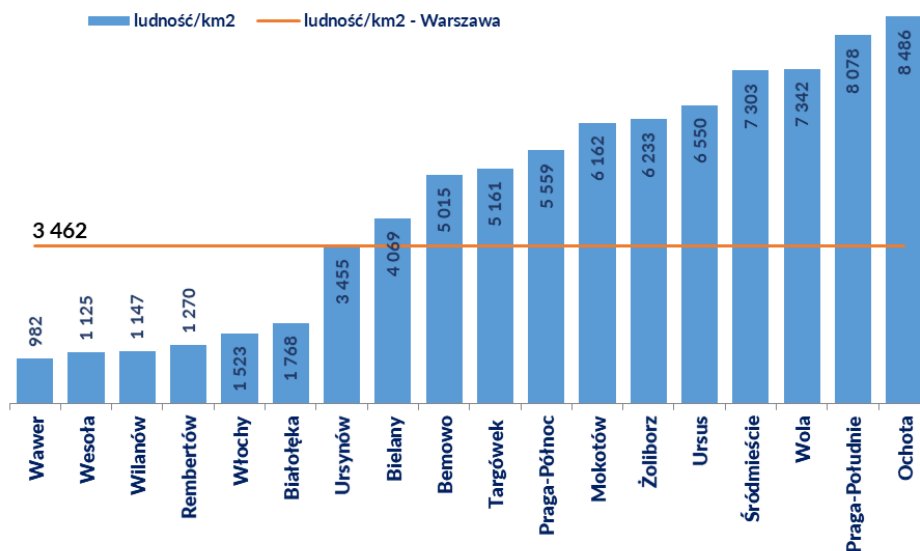
Zmiany w liczbie mieszkańców poszczególnych dzielnic powiązane są często ze skalą rozwoju budownictwa mieszkaniowego, co pokazuje przykład dzielnicy Białołęka, gdzie nastąpił największy wzrost zarówno liczby ludności, jaki i liczby mieszkań oddanych do użytkowania. Podobne zjawisko, choć w mniejszym stopniu, dostrzegalne jest w dzielnicach Bemowo

i Wilanów. Znaczące zmiany we wzroście liczby mieszkańców poszczególnych dzielnic zależne są przeważnie od skali rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Widać to na przykładzie dzielnicy Białołęka, gdzie nastąpił największy wzrost zarówno liczby ludności, jak i liczby mieszkań oddanych do użytkowania. Podobne zjawisko wg danych GUS występuje w dzielnicach: Wilanów, Włochy i Wola. Nadal, choć nieco w mniejszej skali, rozwija się też budownictwo mieszkaniowe w dzielnicach Bemowo, Mokotów, Praga-Południe, Targówek, Ursus i Żoliborz.

Potencjał inwestycyjny na następną dekadę dotyczy dzielnic, w których nadal pozostają rezerwy gruntów niezabudowanych. Dotyczy to szczególnie dzielnic: Bemowo, Mokotów, Ursynów i Białołęka, gdzie możliwa jest (np. w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz następuje rozwój komunikacji publicznej, szczególnie szynowej. Ale intensywny rozwój możliwy jest też na Pradze-Północ i we Włochach, gdzie już następuje (bądź nastąpi) zmiana przeznaczenia dużych obszarów zajętych dotychczas przez przemysł oraz bazy i składy. Potencjał w zakresie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne dotyczy głównie Białołęki, Wawra i Wilanowa. W Śródmieściu od dawna obserwowane jest zmniejszanie się liczby mieszkańców, co nie oznacza zahamowania inwestycji mieszkaniowych, ale budowanie mieszkań na wynajem, przeważnie jako formę lokaty kapitału. Podobne zjawiska można zaobserwować również na Bielanych i Ochocie.

Odptyw ludności oraz niewielki przyrost nowych mieszkań obserwujemy również na Ochocie i Pradze-Północ.

Wykres 16. Gęstość zaludnienia wg wskaźnika liczby osób przypadającej na 1 km² w podziale na dzielnice za 2019 rok.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

Statystyczny wskaźnik gęstości zaludnienia dla całej Warszawy wyniósł w 2019 roku 3 462 osoby na km². Siedem dzielnic znalazło się poniżej średniej. Przy czym należy zaznaczyć, że Wawer i Białołęka są największymi pod względem powierzchni dzielnicami Warszawy, która zajmuje łącznie 517,2 km² (tereny zurbanizowane i niezurbanizowane). Powierzchnia Wawra to 79,7 km², a Białołęki – 73 km². Najmniejszymi dzielnicami (poniżej 10 km²) są Ochota, Ursus i Żoliborz.

Tabela 1. Liczba mieszkańców Warszawy z podziałem na dzielnice na koniec 2019 roku z uwzględnieniem osób zamieszkujących w zasobie komunalnym⁴.

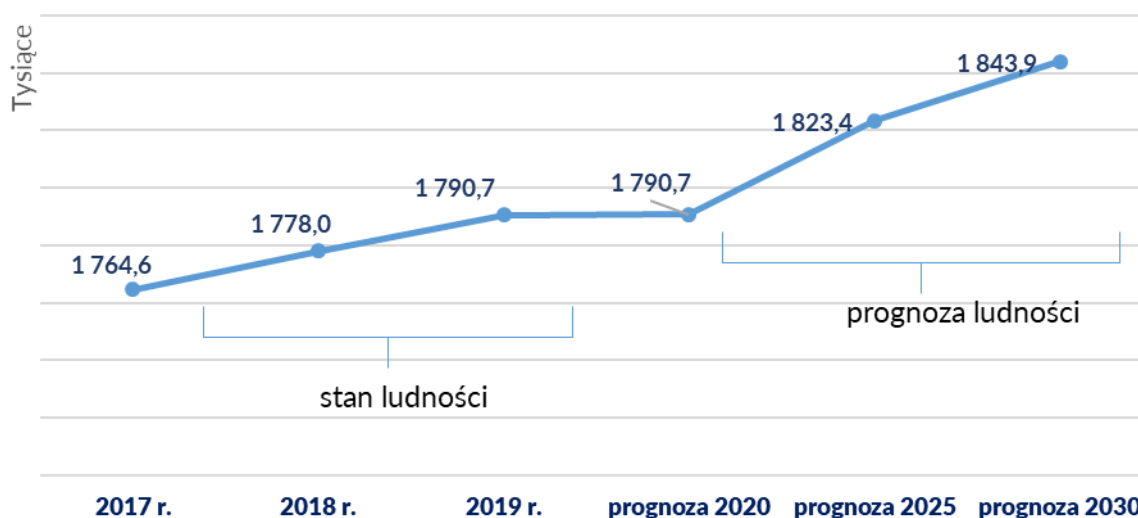
Dzielnica	Liczba mieszkańców Warszawy	% udział mieszkańców dzielnicy do liczby ogółem	w tym liczba osób w mieszkaniach komunalnych	% udział osób w zasobie komunalnym w liczbie mieszkańców dzielnicy
Bemowo	125 119	7,0%	1 086	0,9%
Białołęka	129 106	7,2%	1 593	1,2%
Bielany	131 592	7,3%	12 643	9,6%
Mokotów	218 265	12,2%	23 813	10,9%
Ochota	82 484	4,6%	9 792	11,9%
Praga-Południe	180 789	10,1%	20 152	11,1%
Praga-Północ	63 481	3,5%	20 556	32,4%
Rembertów	24 513	1,4%	709	2,9%
Śródmieście	113 713	6,4%	24 394	21,5%
Targówek	124 992	7,0%	9 310	7,4%
Ursus	61 312	3,4%	1 626	2,7%
Ursynów	151 304	8,4%	1 409	0,9%
Wawer	78 244	4,4%	3 472	4,4%
Wesoła	25 798	1,4%	367	1,4%
Wilanów	42 134	2,4%	48	0,1%
Włochy	43 613	2,4%	3 981	9,1%
Wola	141 407	7,9%	27 159	19,2%
Żoliborz	52 792	2,9%	3 450	6,5%
Ogółem	1 790 658	100,0%	165 560	9,2%

Blisko 23% ludności Warszawy zamieszkuje w dzielnicach Mokotów i Praga-Południe. Warto również zwrócić uwagę, że Pragę-Północ, Śródmieście i Wolę charakteryzuje wysoki wskaźnik udziału najemców komunalnych w liczbie mieszkańców tych dzielnic. W przypadku Pragi-Północ obserwujemy małą liczbę mieszkań ogółem, bardzo małą liczbę mieszkańców w stosunku do liczby ogółem (3,5%), przy jednoczesnym największym udziale osób zamieszkujących w zasobie komunalnym (32,4%).

Według ostatniej prognozy Głównego Urzędu Statystycznego zaktualizowanej w 2018 roku liczba mieszkańców Warszawy będzie sukcesywnie rosła.

⁴ Źródło: opracowanie własne

Wykres 17. Liczba mieszkańców Warszawy wg prognozy GUS do 2030 roku.

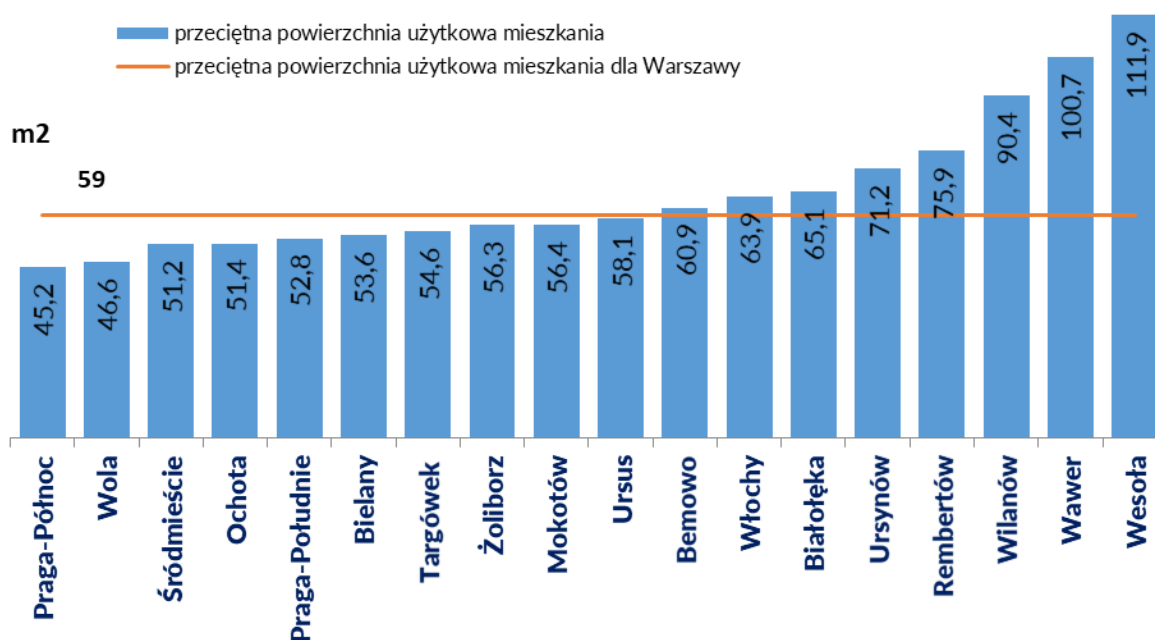


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

Analizując stan ludności Warszawy na koniec 2019 roku, który osiągnął poziom prognozowanej wielkości za 2020 rok, można przyjąć, że około 2030 roku liczba mieszkańców Warszawy będzie wyższa niż zakładana przez GUS w połowie 2018 roku. Według prognozy demograficznej GUS do 2030 r. w kolejnych latach w stolicy będzie spadała liczba urodzeń i rosła liczba mieszkańców w wieku 15-17 lat, w wieku produkcyjnym niemobilnym (45-59K/64M) oraz 80+.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Warszawie wynosiła na koniec 2019 roku 59 m². Poniższy wykres przedstawia średnią powierzchnię lokalu mieszkalnego w poszczególnych dzielnicach. Największe lokale znajdują się w Wesołej, Wawrze i Wilanowie. Wynika to ze znacznego udziału zabudowy jednorodzinnej. Najmniejsze powierzchnie występują na Woli i Pradze-Północ, gdzie dominuje zabudowa wielorodzinna.

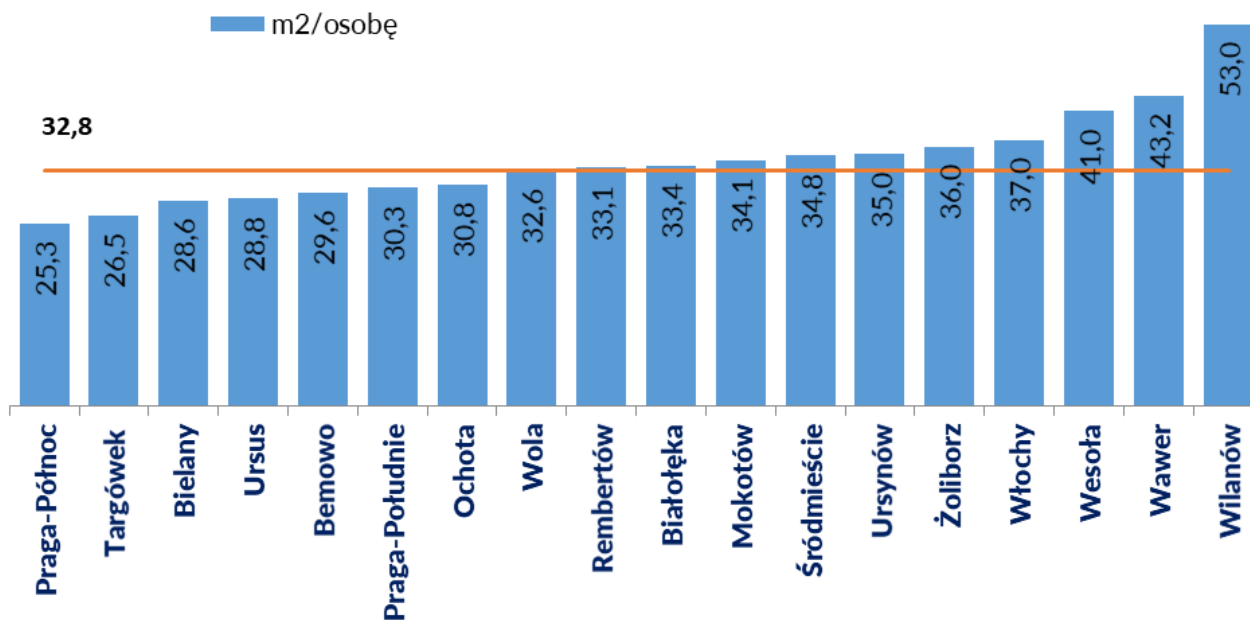
Wykres 18. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w Warszawie na koniec 2019 roku.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na osobę w Warszawie to 32,8 m². W Wilanowie wskaźnik ten jest najwyższy i wynosi 53 m²/osobę. Natomiast najniższy obserwujemy na Pradze-Północ – 25,3 m²/osobę.

Wykres 19. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na osobę w Warszawie na koniec 2019 roku.

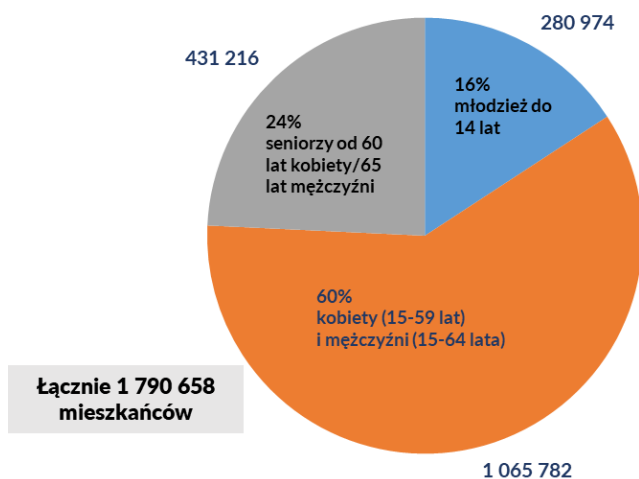


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

Przeciętne mieszkanie w Warszawie zwiększyło od 2007 roku powierzchnię użytkową średnio o 2m² (z 57 do 59 m²). Największy wzrost wskaźnika wystąpił w Wawrze, a najwyższy spadek dot. dzielnicy Białołęka.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Warszawie na 1 osobę zwiększyła się od 2007 roku o 6,7 m² (z 24,2 do 32,8 m²). Największy wzrost wskaźnika wystąpił na Woli, a jedyny spadek dot. dzielnicy Wilanów.

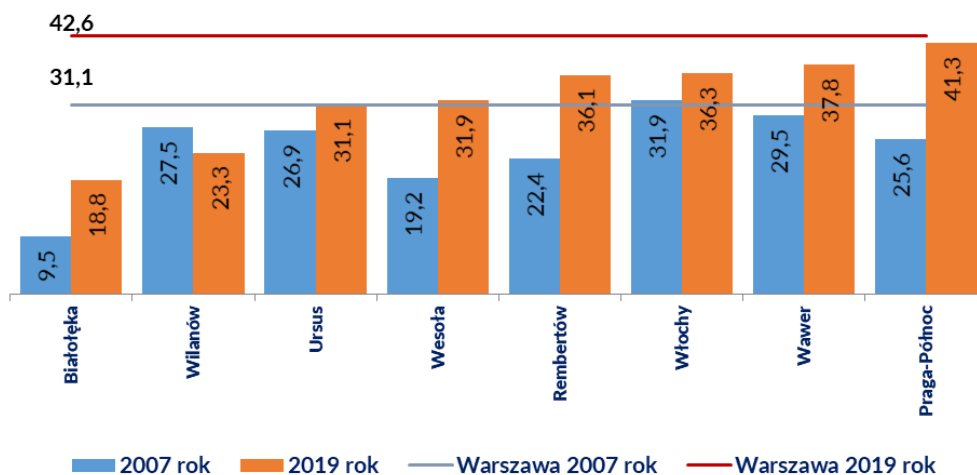
Wykres 20. Mieszkańcy m.st. Warszawy wg funkcjonalnych grup wieku za 2019 rok.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

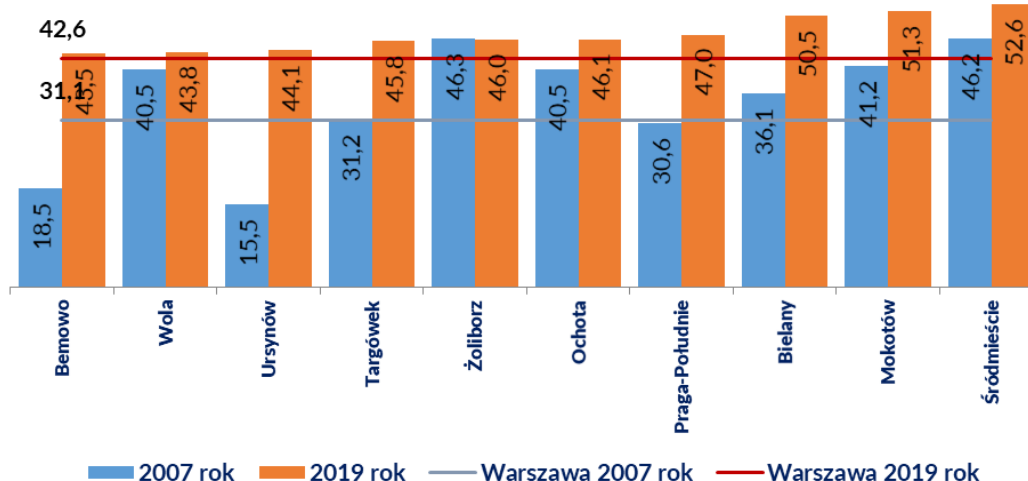
Według szacunków GUS, do 2030 roku nastąpią nieznaczne zmiany w obrębie pokazanych wyżej grup wiekowych mieszkańców Warszawy. Odnosząc się do struktury procentowej zobrazowanej powyżej, około 2030 r. nastąpi spadek ludności do 14 r.ż. (grupa „niebieska”) o 1%, a wzrost o 1% w grupie wiekowej 15-59K/64M (grupa „pomarańczowa”). Jest to grupa dominująca, co oznacza największy udział ludności czynnej zawodowo, a tym samym najefektywniejszej pod względem ekonomicznym. W obrębie grupy „pomarańczowej” nastąpi spadek liczby osób w wieku produkcyjnym mobilnym (18-44 lata), a wzrost liczby młodzieży w wieku 15-17 lat oraz kategorii osób w wieku od 45 do 59 lat (kobiety) /64 lata (mężczyźni). W ramach grupy „seniorów” wzrośnie udział osób najstarszych w wieku 80+.

Wykres 21. Seniorzy na 100 osób w wieku produkcyjnym w dzielnicach Warszawy w 2007 i 2019 r. – poniżej wskaźnika dla Warszawy.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

Wykres 22. Seniorzy na 100 osób w wieku produkcyjnym w dzielnicach Warszawy w 2007 i 2019 r. – powyżej wskaźnika dla Warszawy.

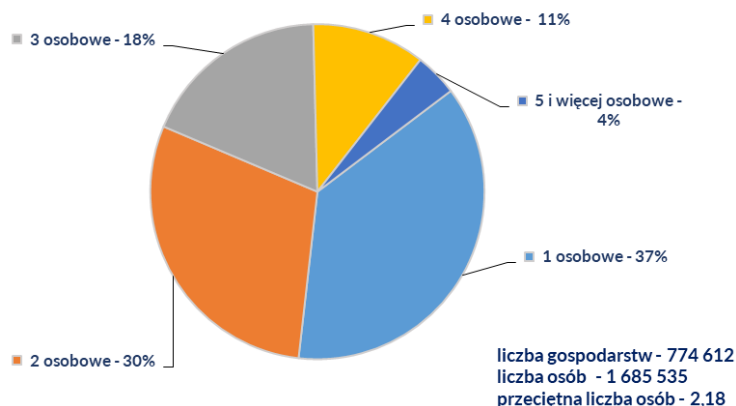


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

Powyższe wykresy pokazują wskaźnik obciążenia demograficznego wyrażony w liczbie osób w wieku poprodukcyjnym przypadającej na 100 osób w wieku produkcyjnym w danej dzielnicy oraz średnio w całej Warszawie. Najmłodsza Białołęka dominuje również pod względem rozwoju budownictwa mieszkaniowego, natomiast Wilanów jest jedyną dzielnicą, w której na przestrzeni lat następuje zauważalne obniżenie wartości wskaźnika. Na szczególną uwagę zasługują Bemowo i Ursynów, gdzie na przestrzeni 13 lat nastąpił ponad dwukrotny wzrost wskaźnika. Główny Urząd Statystyczny uzasadnia to zjawisko wzrostem liczby ludności w wieku poprodukcyjnym oraz spadkiem liczby ludności w wieku produkcyjnym w danym okresie.

W okresie ostatnich 13 lat jedynie w dzielnicach Wilanów i w bardzo niewielkim stopniu Żoliborz widoczny jest odwrotny trend niż w skali całego miasta polegający na obniżeniu wskaźnika obciążenia demograficznego.

Wykres 23. Struktura gospodarstw domowych w Warszawie wg danych Narodowego Spisu Powszechnego w 2011 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

Największy udział pod względem liczebności osób w gospodarstwie stanowią gospodarstwa jedno- i dwuosobowe – aż 67%! Dane te są istotne dla planowania wielkości budowanych mieszkań.

WNIOSKI:

1. Warszawa posiada najwięcej mieszkań w Polsce. Stolica zajmuje również pierwsze miejsce pod względem wskaźnika liczba mieszkań na 1000 mieszkańców.
2. W Warszawie w okresie ostatnich 13 lat buduje się rocznie średnio 16,7 tys. mieszkań.
3. Przeciętne mieszkanie w Warszawie ma powierzchnię 59 m².
4. Na osobę przypada średnio 32,8 m² powierzchni użytkowej.
5. Liczba mieszkańców Warszawy wynosi ok. 1,8 mln, z czego grupa osób w wieku od 15 lat do wieku emerytalnego stanowi 60% (grupa w wieku produkcyjnym do populacji ogółem).
6. Współczynnik obciążenia demograficznego w Warszawie wynosi 42,6 osoby starsze na 100 osób czynnych zawodowo (grupa seniorów do osób w wieku produkcyjnym) i ma on tendencję rosnącą, co potwierdza zjawisko „starzenia się społeczeństwa”
7. Strukturę gospodarstw domowych w Warszawie cechuje wysoki udział gospodarstw jedno- i dwuosobowych - 67%. Przeciętna liczba osób w gospodarstwie to 2,18.

3. Zasób społeczny

Miejskie mieszkania to lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy (tzw. lokale komunalne) oraz mieszkania stanowiące własność miejskich spółek – Towarzystw Budownictwa Społecznego. Ogólnie rynek mieszkań społecznych w Warszawie można podzielić – ze względu na wysokość czynszu – na cztery kategorie - segmenty A, B, C, D. Dzięki rozwijaniu poszczególnych segmentów mieszkaniowych, zróżnicowanych pod względem stawek czynszu, powstaje zróżnicowana oferta mieszkań, które są dostępne dla różnych gospodarstw domowych w zależności od ich sytuacji materialnej i życiowej.

W segmencie A znajdują się mieszkania wynajmowane w ramach najmu socjalnego (w tym z wyroków orzekających eksmisję do takich lokali). W segmencie B znajdują się mieszkania wynajmowane na czas nieoznaczony (łącznie segment A i B tworzą tzw. mieszkania komunalne).

Ponadto, w segmencie A i B mieszczą się mieszkania przeznaczone na realizację programów społecznych. Kierowane są one w szczególności do osób zagrożonych wykluczeniem mieszkaniowym np. cudzoziemców, repatriantów, usamodzielniających się wychowanków pieczy zastępczej, osób w kryzysie bezdomności, osób z niepełnosprawnościami czy zaburzeniami psychicznymi. Kryteria określające kto może zostać najemcą w ramach tych 2 segmentów określa głównie Uchwała.

Segment C to mieszkania wynajmowane przez TBS oraz mieszkania pozostające w zasobie zarządu mienia m.st. Warszawy, czy też mieszkania wynajmowane przez Społeczną Agencję Najmu działającą przy fundacji Habitat for Humanity Poland w Warszawie i podnajmowane zainteresowanym najemcom.

Ostatni z segmentów, segment D to mieszkania planowane do realizacji w ramach instytucjonalnego najmu np. w ramach rządowego programu Mieszkanie +.

3.1 Mieszkaniowy zasób m.st. Warszawy (tzw. „lokale komunalne”)

SEGMENT A – mieszkania w ramach najmu socjalnego

Segment A obejmuje mieszkania przeznaczone dla mieszkańców o najniższych dochodach oraz osób, które utraciły prawo do lokalu na podstawie wyroku nakazującego opróżnienie lokalu i uzyskały jednocześnie uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego. W związku ze zmianą Ustawy dokonaną z dniem 22 marca 2018 r. pojęcie lokalu socjalnego zostało zastąpione pojęciem najmu socjalnego lokalu. To co wyróżnia najem socjalny lokalu to:

- 1) najniższa stawka czynszu spośród wszystkich mieszkań miejskich,
- 2) okres najmu – umowa najmu zawierana jest na czas oznaczony,
- 3) najniższe kryterium dochodowe.

Z uwagi na niskie stawki czynszu, mieszkania z najmem socjalnym często stanowią pomoc mieszkaniową dla osób w szczególnie trudnej sytuacji: zagrożonych wykluczeniem społecznym, czy osób doświadczających kryzysu bezdomności. Zasady i kryteria najmu mieszkań z segmentu A określone są w Uchwale i Ustawie.

SEGMENT B – mieszkania na czas nieoznaczony

Segment B to mieszkania przeznaczone dla najemców, którzy osiągają niskie dochody (ale wyższe niż te kwalifikujące do Segmentu A). Mieszkania segmentu B jako takie, które – zgodnie z Ustawą – wynajmowane są na czas nieoznaczony i przeznaczone są dla osób, których dochody znajdują się na stosunkowo niskim poziomie (poziom ten wyznacza Uchwała). Dodatkowo w ramach tego segmentu istnieje możliwość obniżenia czynszu z tytułu osiągniętych dochodów. W związku ze zmianą Ustawy dokonaną z dniem 22 marca 2018 r. w odniesieniu do lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony (w przypadku umów zawieranych po dniu 21 kwietnia 2019 r.) wprowadzono obowiązek weryfikacji – nie częściej niż co 2,5 roku spełniania przez najemców tych lokali kryterium wysokości dochodu uprawniającego do udzielenia pomocy mieszkaniowej. Rodziny, które będą przekraczały kryterium będą miały podwyższony czynsz do wysokości nawet 8% wartości odtworzeniowej lokalu. Zasady i kryteria najmu mieszkań z segmentu B określone są w Uchwale i Ustawie.

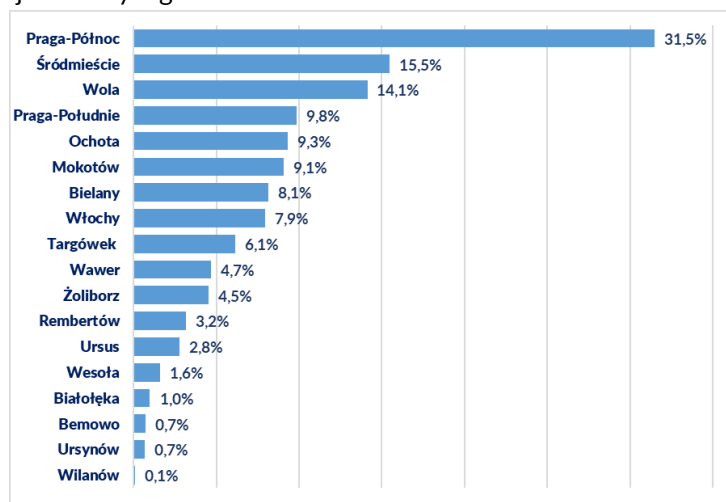
Tabela 2. Zasoby mieszkaniowe Warszawy z podziałem na dzielnice wg stanu na dzień 31.12.2019 rok.

Dzielnica	Liczba mieszkań w Warszawie	% udział mieszkań w dzielnicy do liczby ogółem	w tym liczba mieszkań komunalnych	% udział lokali komunalnych w zasobie mieszkań dzielnicy
Bemowo	60 925	6,1%	437	0,7%
Białołęka	66 166	6,6%	652	1,0%
Bielany	70 233	7,0%	5 712	8,1%
Mokotów	131 896	13,2%	11 951	9,1%
Ochota	49 472	5,0%	4 608	9,3%
Praga-Południe	103 722	10,4%	10 206	9,8%
Praga-Północ	35 498	3,6%	11 178	31,5%
Rembertów	10 688	1,1%	339	3,2%
Śródmieście	77 208	7,7%	11 944	15,5%
Targówek	60 741	6,1%	3 721	6,1%
Ursus	30 376	3,0%	837	2,8%
Ursynów	74 357	7,5%	498	0,7%
Wawer	33 598	3,4%	1 567	4,7%
Wesoła	9 460	0,9%	149	1,6%
Wilanów	24 694	2,5%	25	0,1%
Włochy	25 301	2,5%	2 007	7,9%
Wola	99 012	9,9%	14 000	14,1%
Żoliborz	33 707	3,4%	1 532	4,5%
Ogółem	997 054	100,0%	81 363	8,2%

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

Największa liczba mieszkań (41,3% liczby ogółem) usytuowana jest w 4 dzielnicach centralnych: Mokotów, Praga-Południe, Śródmieście i Wola. Występuje tu również duża koncentracja zasobu komunalnego – 48,5% z liczby 81.363. Specyficzna sytuacja cechuje Pragę-Północ, na terenie której zlokalizowany jest niewielka liczba mieszkań ogółem w dzielnicy (3,6% ogółem), ale ze znacznym udziałem mieszkań komunalnych (aż 31,5%), co jest niespotykane w innych „dużych” dzielnicach. Niewielki zasób lokali komunalnych występuje w dzielnicach zewnętrznych: Bemowo, Białołęka, Rembertów, Ursus, Ursynów, Wesoła i Wilanów.

Wykres 24. Udział mieszkaniowego zasobu Miasta w danej dzielnicy w ogólnej liczbie mieszkań na terenie tej dzielnicy wg stanu na 31.12.2019 roku.



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

Według danych na koniec 2019 roku Miasto dysponowało łącznie **81 363** lokalami mieszkalnymi o różnym standardzie, powierzchni użytkowej oraz statusie. Ponadto w zasobach towarzystw budownictwa społecznego znajdowało się 2 789 lokali. Mieszkaniowy zasób m.st. Warszawy i TBS liczący łącznie 84 152 mieszkania kształtuje się następująco:

- a) liczba lokali mieszkalnych położonych w nieruchomościach stanowiących własność Miasta wynosi **27 086**, 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 **52 551**, co stanowi 64,6% ogólnej liczby lokali komunalnych;
- c) liczba lokali mieszkalnych położonych w innych nieruchomościach zarządzanych przez Miasto wynosi **1 726**, co stanowi 2,1% ogólnej liczby lokali (są to lokale w nieruchomościach zarządzanych przez Miasto, ale Miasto nie jest ich właścicielem).

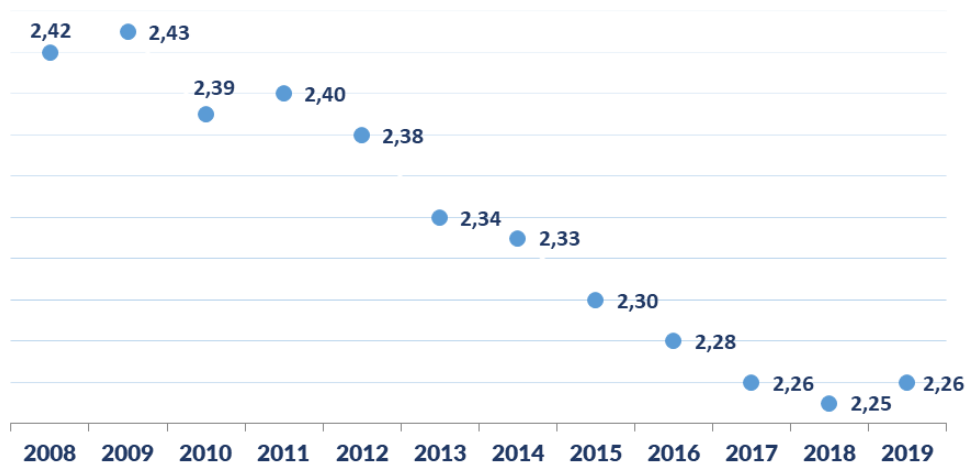
Liczbę oraz powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych m.st. Warszawy na koniec 2019 r. z podziałem na 18 dzielnic ilustruje poniższa Tabela. Średnia powierzchnia lokalu wynosi 41 m². Najmniejsze lokale komunalne posiadają Rembertów (35 m²) i Wesola (37 m²), natomiast największą przeciętną powierzchnię użytkową mają mieszkania z zasobu dzielnicy Wilanów (59 m²).

Tabela 3. Mieszkaniowy zasób Miasta z podziałem na dzielnice wg stanu na dzień 31.12.2019 r.

Dzielnica	Liczba lokali mieszkalnych (szt.)	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (m ²)	Średnia powierzchnia użytkowa w danej dzielnicy (m ²)
Bemowo	437	18 292	42
Białołęka	652	30 251	46
Bielany	5 712	226 673	40
Mokotów	11 951	485 970	41
Ochota	4 608	185 970	40
Praga-Południe	10 206	399 678	39
Praga-Północ	11 178	460 394	41
Rembertów	339	11 745	35
Śródmieście	11 944	552 416	46
Targówek	3 721	141 771	38
Ursus	837	31 782	38
Ursynów	498	23 343	47
Wawer	1 567	65 510	42
Wesola	149	5 498	37
Wilanów	25	1 473	59
Włochy	2 007	74 989	37
Wola	14 000	534 603	38
Żoliborz	1 532	73 504	48
Ogółem	81 363	3 323 862	41

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Wykres 25. Średnia liczba osób przypadająca na lokal mieszkalny Miasta (bez pustostanów)

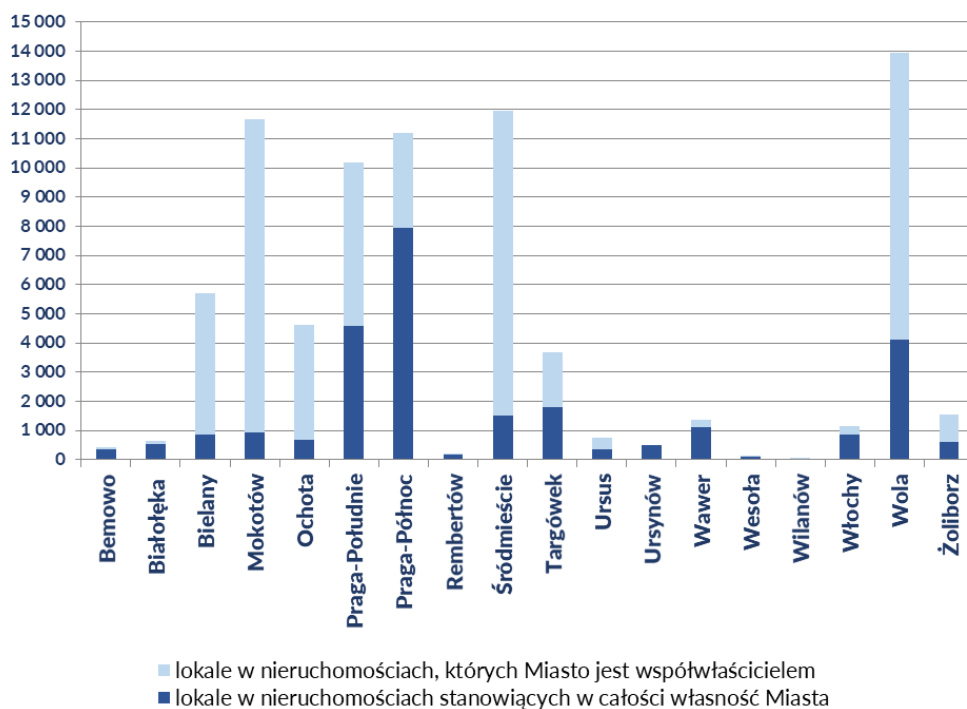


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Przeciętne zagęszczenie mieszkań komunalnych na koniec 2019 roku wynosiło 2,26 os. na lokal. Na przestrzeni lat widoczna jest niewielka tendencja spadkowa.

Liczba lokali Miasta w poszczególnych dzielnicach przedstawiona została na poniższym wykresie 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 26. Liczba lokali w nieruchomościach stanowiących własność Miasta i nieruchomościach, w których Miasto jest współwłaścicielem z podziałem na dzielnice na 31.12.2019 r.



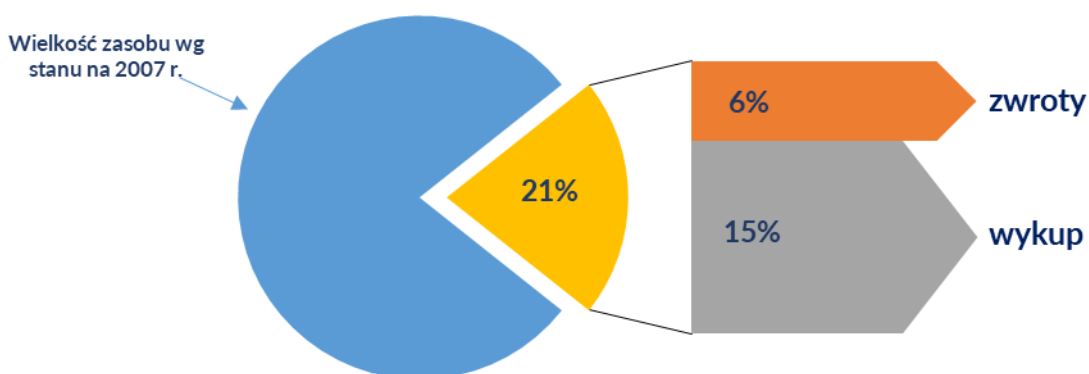
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Największy zasób lokali położonych w nieruchomościach będących w 100% własnością Miasta znajduje się w dzielnicach: Praga-Północ (7 940), Praga-Południe (4 585) i Wola (4 124).

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%. 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 44,9% i 29,5%. W powyższym wykresie nie uwzględniono lokali mieszkalnych położonych w innych nieruchomościach zarządzanych przez Miasto.

Liczba komunalnych lokali mieszkalnych na przestrzeni lat 2007-2019 uległa znacznemu zmniejszeniu.

Wykres 27. Skala spadku liczby mieszkań komunalnych w Warszawie od 2007 roku.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Głównym powodem zmniejszenia zasobu do 2013 r. była polityka sprzedaży mieszkań. W październiku 2002 roku wraz ze zmianą ustroju m.st. Warszawy zaistniała potrzeba ujednoczenia norm prawnych dla wszystkich dzielnic – uchwałą Nr XLII/999/2004 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 2 grudnia 2004 roku w sprawie sprzedaży, zamiany i nabywania lokali mieszkalnych w domach wielolokalowych wprowadzone zostały przepisy określające zasady sprzedaży lokali mieszkalnych. Do tego czasu w obrocie prawnym funkcjonowało 12 uchwał Warszawskich Rad Gmin, które umożliwiały sprzedaż na preferencyjnych zasadach (z zastosowaniem głównie 80% bonifikaty, za wyjątkiem gminy Centrum i Bielany, gdzie bonifikata wynosiła 90%). Uchwała Nr XLII/999/2004 dla całego Miasta utrzymała zasadę wykluczenia ze sprzedaży lokali wybudowanych lub nabytych odpłatnie po 1995 roku, małych budynków z 1-2 lokalami a także ustanowiła następujące bonifikaty:

- 1) 90% dla najemców legitymujących się co najmniej 10-letnim okresem najmu, a w przypadku rozłożenia ceny na raty – 75%;
- 2) 80 % dla najemców ze stażem co najmniej 5 lat, a w przypadku rozłożenia ceny na raty – 60%.

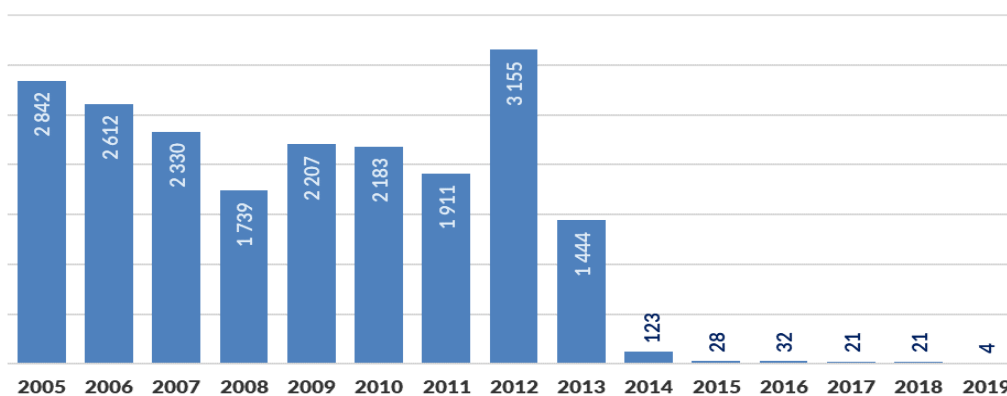
Utrzymujące się od lat dogodne warunki nabycia lokalu przez najemców skutkowały wyprzedacją majątku Miasta i znaczącym zmniejszeniem (wraz ze zwrotami nieruchomości w trybie dekretu) zasobu.

Tak znaczące uszczuplenie zasobu mieszkaniowego, 65 tysięcy lokali od 1995 r. ma (i będzie miało w przyszłości) wpływ na udzielanie pomocy mieszkaniowej, ponieważ głównym źródłem realizacji tej pomocy są mieszkania zwalniane przez dotychczasowych najemców.

W ostatnich latach doszło do zdecydowanego zahamowania tego niekorzystnego trendu, ponieważ ograniczono oba czynniki wpływające na zmniejszenie zasobu: zredukowano poziom sprzedaży i zaprzestano zwrotów nieruchomości. Gdyby tego nie uczyniono, w perspektywie kilku lat Warszawa utraciłaby większość zasobu mieszkaniowego, co w kontekście liczby osób oczekujących na pomoc mieszkaniową byłoby nieracjonalne.

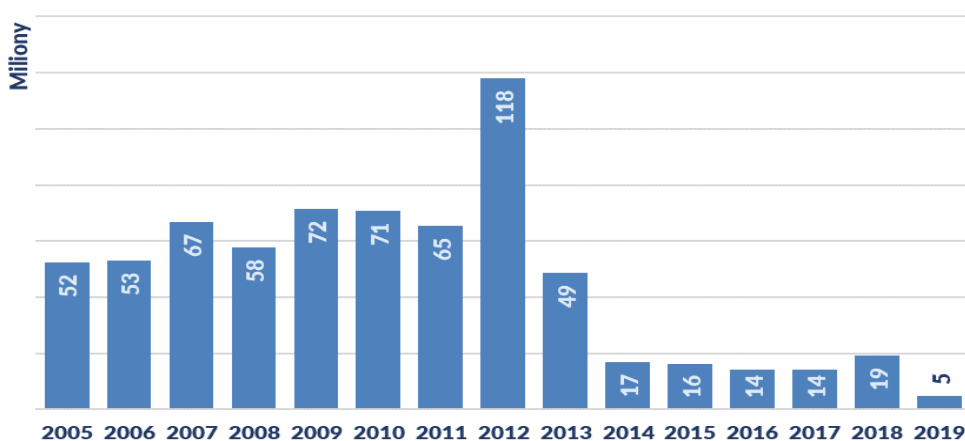
Od 2012 roku polityka miasta w zakresie sprzedaży uległa zmianie - uchwałą Nr XXIX/615/2011 Rady m.st. Warszawy z dnia 15 grudnia 2011 r. w sprawie obrotu lokalami mieszkalnymi m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 239, poz. 8502 z późn. zm.), wysokość bonifikaty została obniżona i wahała się pomiędzy 50 % a 70%. Ww. uchwała została zaskarżona: do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego a następnie do Naczelnego Sądu Administracyjnego. W wyniku rozstrzygnięć NSA (sygn. akt. I OSK 298/14) został uchylony m.in. przepis określający wysokość bonifikaty. Zatem od połowy 2014 r. sprzedaż na rzecz najemców może być prowadzona w trybie bezprzetargowym po cenie równej wartości lokalu (bez bonifikaty). Poza trybem bezprzetargowym sprzedaż może być prowadzona w trybie przetargowym. Należy jednak podkreślić, że widoczna jest korelacja pomiędzy wysokością bonifikaty a liczbą sprzedawanych lokali (większa bonifikata wpływa na szybszy proces prywatyzacji). Od 2014 r. w związku rozstrzygnięciem NSA nastąpił diametralny spadek sprzedaży, ponieważ od tego roku sprzedaż lokali prowadzona jest głównie w trybie przetargu.

Wykres 28. Liczba sprzedanych lokali w latach 2005-2019.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Wykres 29. Całkowity dochód ze sprzedaży lokali w latach 2005-2019 (w milionach zł).



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

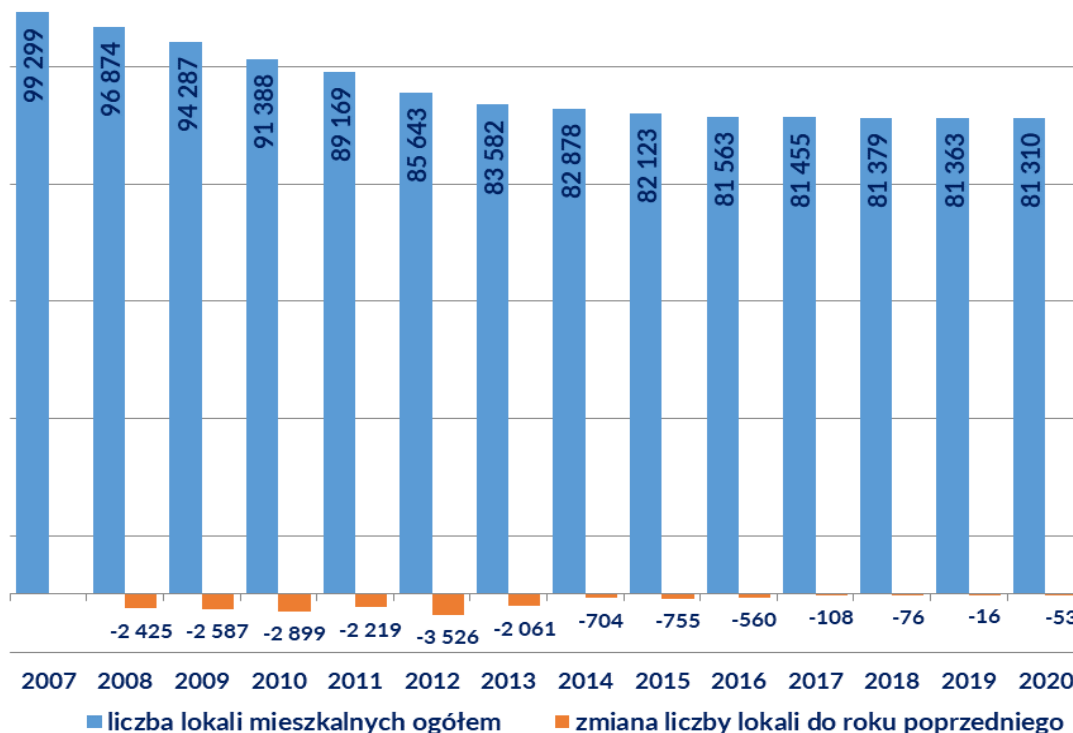
Przede wszystkim należy zauważyć, że o ile liczba sprzedawanych lokali zmniejszyła się o 99% (2005 r. do 2019 r), to spadek dochodów ze sprzedaży nie był tak gwałtowny. Sprzedaż lokali w drodze przetargu pozwala bowiem uzyskać większe przychody przy mniejszym ubytku mieszkań. W latach 2005-2013 sprzedano prawie 20,5 tys lokali, za łączną kwotę ponad 604 mln zł, a w latach 2014 - 2019 (kiedy nie było bonifikaty) sprzedano niecałe 230 lokali za ponad 85 mln zł. Przekładając to na średnią cenę lokalu można stwierdzić, że w 2013 r. średnia cena zbywanego lokalu wyniosła 33 tys zł, podczas gdy w 2019 r. zbycie 1 lokalu oznaczało ponad 1,2 mln zł wpływu do budżetu Miasta.

Należy nadmienić, iż aktualna polityka Miasta w zakresie sprzedaży jest zbieżna z wnioskami Narodowego Programu Mieszkaniowego (uchwała nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27.09.2016 r.), w którym stwierdzono, iż: „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”.

Jest to tym bardziej zasadne, że nie jest możliwe pogodzenie działań polegających jednocześnie na sprzedaży lokali z zasobu Miasta z dużą bonifikatą i budowie kolejnych lokali za środki uzyskane z tej sprzedaży, bowiem środki te byłyby niewystarczające. Zwrócono na to uwagę w WPGZM na lata 2018-2022, gdzie podkreślono, że w sytuacji wysokich nakładów ponoszonych na budownictwo trudno jest uzasadnić ekonomicznie sprzedaż lokali z bonifikatą. Wskazano również, że dochody uzyskiwane w 2013 r. ze sprzedaży 6-7 lokali pozwalają na wybudowanie tylko 1 lokalu. Obecnie, wskutek znacznego wzrostu kosztów budowy, relacja ta byłaby jeszcze bardziej niekorzystna. Należy bowiem podkreślić, że wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (rozumiany jako przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych) wynosi dla m.st. Warszawy 7197,41 zł i wzrósł od 2013 r. o 37% (z kwoty 5258 zł). Z uwagi na brak argumentów przemawiających za sprzedażą lokali, ograniczono zbywanie do maksimum 100 lokali rocznie w skali całego Miasta.).

Na skutek ograniczenia sprzedaży i braku zwrotów liczba lokali w zasobie od kilku lat utrzymuje się na zbliżonym poziomie. Niewielkie różnice w liczbie lokali wynikają z innych czynników, a w szczególności: nowych inwestycji mieszkaniowych, przebudów lokali czy rozbiórek.

Wykres 30. Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2007-2019 i prognoza na 2020 (dane na koniec roku)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Z powyższych danych wynika, że roczny ubytek liczby lokali mieszkalnych wynosił średnio ok. 1 400 mieszkań, przy czym największy spadek nastąpił w latach 2008-2013 r., co wynikało z większej skali sprzedaży lokali. Natomiast od 2014 roku średnioroczne zmniejszenie zasobu wynosi 320 lokali mieszkalnych, a w ostatnich 3 latach spadek jest już nieznaczny.

W stosunku do wykazywania danych w poprzednich programach wieloletnich, nastąpiła zmiana w zakresie lokali socjalnych. Od 2019 roku w ustawie o ochronie praw lokatorów pojęcie lokalu socjalnego zostało zastąpione określeniem najem socjalny lokalu. W związku z tym nie wydziela się lokali socjalnych i nie prowadzi rejestrów tych lokali. Na koniec 2019 roku liczba umów najmu socjalnego wynosiła 7 357.

Powyższe dane nie obejmują towarzystw budownictwa społecznego, których zasób liczy aktualnie 2 789 mieszkań.

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

3.1.1.1 Stan techniczny budynków mieszkalnych m.st. Warszawy

Stan techniczny określono dla budynków z mieszkaniami stanowiących w 100% własność m.st. Warszawy, zwanych dalej „budynkami Miasta”.

Na podstawie informacji otrzymanych z dzielnic dotyczących stanu technicznego i niezbędnych robót do wykonania w tych budynkach dokonano charakterystyki tych budynków 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 nie zagrażające 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, rodzaj konstrukcji, sposób wykonania, sposób użytkowania, zużycie techniczne wynikające z wykonania bądź braku wykonywania niezbędnych napraw.

W 1 886 budynkach Miasta położonych było 2 893 lokali mieszkalnych (w liczbie tej nie ujęto lokali mieszkalnych będących własnością Miasta usytuowanych w budynkach oświatowych, które stanowią 0,2% całego zasobu Miasta). Większość, bo 75% budynków Miasta powstała przed II wojną światową, natomiast wybudowanych po 1990 roku jest tylko 96 budynków (5,1% z budynków Miasta).

Zgodnie z przyjętym ww. podziałem na grupy stan techniczny budynków i lokali Miasta przedstawiono na wykresie nr 31.

Wykres 31. Charakterystyka stanu technicznego budynków Miasta (na dzień 31.12.2019 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Wykres 32. Charakterystyka stanu technicznego lokali Miasta (na dzień 31.12.2019 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

W powyższych wykresów wynika, iż zasób mieszkaniowy Miasta tworzy 1886 budynków, w tym:

- 22,6% w stanie dobrym i średnim (34% lokali mieszkalnych - 9185),
- 43% w stanie dostatecznym (39% lokali mieszkalnych - 10 572),
- 16% w stanie dopuszczającym (11% lokali mieszkalnych - 2 959),
- 18% w stanie złym (16% lokali mieszkalnych - 4 177).

Stan techniczny budynków i lokali szczegółowo z podziałem na Dzielnice przedstawiono w tabeli 4.

Tabela 4. Stan techniczny budynków i lokali Miasta (na dzień 31.12.2019 r.)

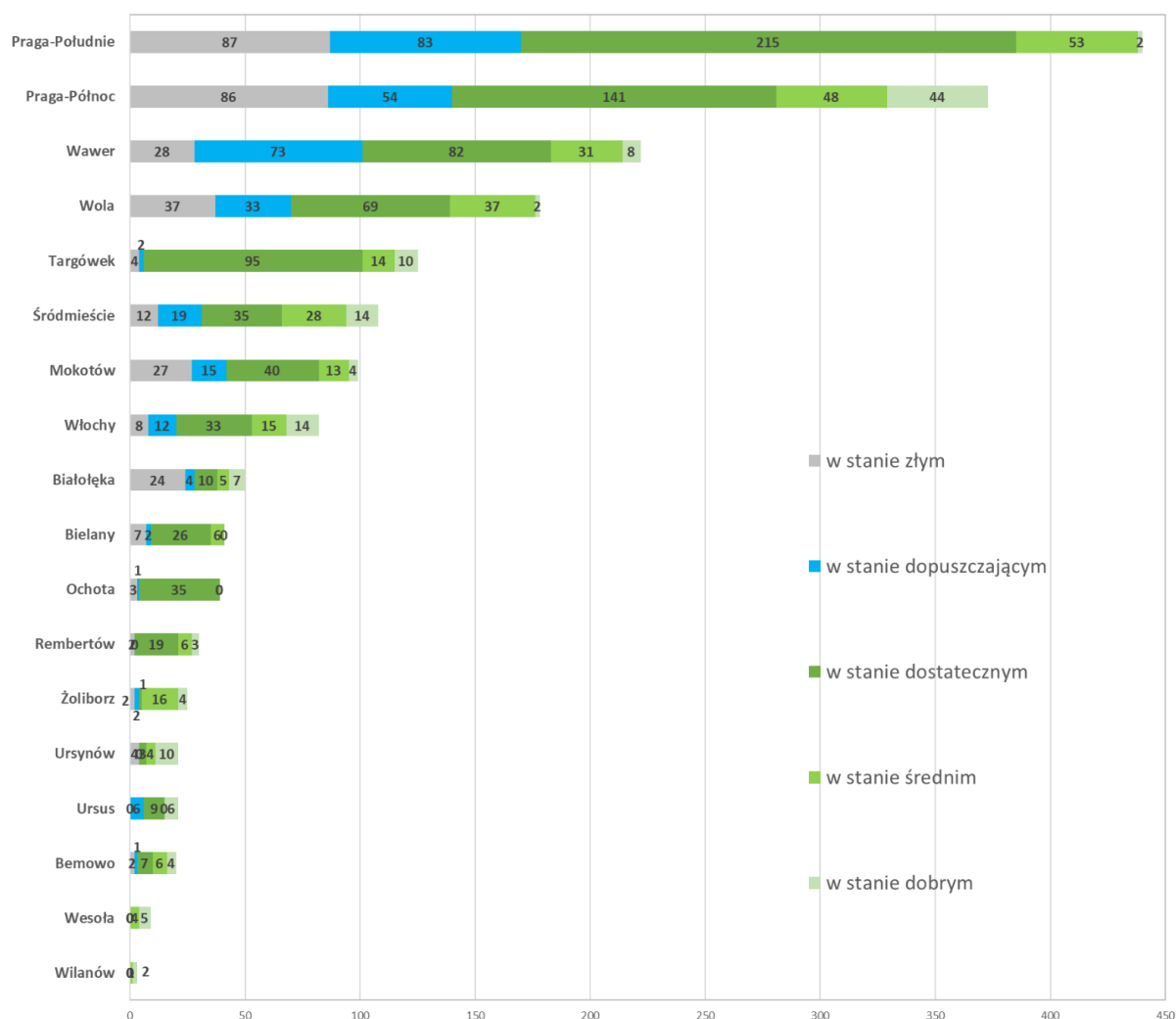
Dzielnice	Budynki Miasta		W stanie technicznym (% w stosunku do zasobu Dzielnicy):										W stanie technicznym złym % w stosunku do wszystkich budynków Miasta	
	Liczba budynków	w tym lokali mieszkalnych	dobrym		średnim		dostatecznym		dopuszczającym		złym		budynki	w tym lokale
			budynki	w tym lokale	budynki	w tym lokale	budynki	w tym lokale	budynki	w tym lokale	budynki	w tym lokale		
			[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]		
Bemowo	20	353	20%	76%	30%	17%	35%	5%	5%	0%	10%	1%	0,11%	0,02%
Białołęka	50	548	14%	42%	10%	36%	20%	6%	8%	3%	48%	12%	1,27%	0,24%
Bielany	41	866	0%	0%	15%	7%	63%	88%	5%	1%	17%	4%	0,37%	0,13%
Mokotów	99	923	4%	6%	13%	31%	40%	40%	15%	10%	27%	13%	1,43%	0,45%
Ochota	39	632	0%	0%	0%	0%	90%	91%	3%	3%	8%	6%	0,16%	0,13%
Praga Południe	440	4 570	0%	3%	12%	17%	49%	49%	19%	19%	20%	13%	4,61%	2,13%
Praga Północ	373	7 918	12%	13%	13%	14%	38%	34%	14%	13%	23%	26%	4,56%	7,52%
Rembertów	30	189	10%	24%	20%	15%	63%	60%	0%	0%	7%	1%	0,11%	0,01%
Śródmieście	108	1 495	13%	12%	26%	30%	32%	24%	18%	19%	11%	15%	0,64%	0,86%
Targówek	125	1 800	8%	32%	11%	14%	76%	53%	2%	0%	3%	1%	0,21%	0,08%
Ursus	21	367	29%	65%	0%	0%	43%	23%	29%	12%	0%	0%	0,00%	0,00%
Ursynów	21	491	48%	54%	19%	41%	14%	4%	0%	0%	19%	1%	0,21%	0,02%
Wawer	222	1 118	4%	29%	14%	11%	37%	30%	33%	24%	13%	6%	1,48%	0,27%
Wesoła	9	86	56%	81%	44%	19%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0,00%	0,00%
Wilanów	3	15	67%	67%	33%	33%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0,00%	0,00%
Włochy	82	842	17%	39%	18%	22%	40%	30%	15%	6%	10%	3%	0,42%	0,10%
Wola	178	4 071	1%	2%	21%	25%	39%	43%	19%	8%	21%	24%	1,96%	3,57%
Żoliborz	25	609	16%	71%	64%	26%	4%	1%	8%	1%	8%	1%	0,11%	0,01%
RAZEM	1 886	26 893	7%	16%	15%	18%	43%	39%	16%	11%	18%	16%	17,66%	15,53%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Z powyższych danych wynika, iż największy udział budynków Miasta w stanie złym w stosunku do posiadanego przez dzielnicę zasobu występuje w dzielnicy Białołęka (48%), Mokotów (27%), Praga-Północ (23%), Wola (21%), Praga-Południe(20%). Natomiast w odniesieniu do całego zasobu Miasta największa liczba budynków w stanie złym występuje w dzielnicy Praga-Południe (87 szt.), Praga-Północ (86 szt.), oraz Wola (37 szt.). W dużej mierze są to budynki niezamieszkałe, do znacznej części z nich zgłoszone zostały roszczenia.

Stan techniczny budynków Miasta w wartościach bezwzględnych przedstawia poniższy wykres.

Wykres 33. Charakterystyka stanu technicznego budynków Miasta z podziałem na Dzielnice (na dzień 31.12.2019 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Na przykładzie Dzielnicy Praga-Północ można zauważyć wpływ działań Miasta mających na celu wspomaganie dzielnic w poprawie stanu technicznego i standardu budynków Miasta.

M.in. dzięki realizowanym w dzielnicy działaniom rewitalizacyjnym oraz programowi „Ciepło sieciowe w budynkach komunalnych” można zauważyć znaczny wzrost liczby budynków Miasta w stanie dobrym i średnim. W samej dzielnicy Praga-Północ wg danych na rok 2016 było 18 budynków Miasta w stanie dobrym, w roku 2019 były to już 44 budynki Miasta, co stanowi to ponad 140% wzrost. Natomiast wśród budynków Miasta w stanie średnim zanotowany został

wzrost o 380%, tj. z 10 w 2016 r. do 48 w roku 2019. Pomimo tego, że w dzielnicy jest 86 budynków w stanie złym, to 39 z nich jest niezamieszkałych i pozostają do decyzji dzielnicy o ich dalszym przeznaczeniu.

Wg danych na dzień 31.12.2019 r. spośród 1 886 budynków stanowiących zasób m.st. Warszawy:

- 1425 budynków posiadało uregulowany stan prawny,
- 461 budynków usytuowanych jest na nieruchomościach, co do których zgłoszono roszczenia dawnych właścicieli lub ich następców prawnych.

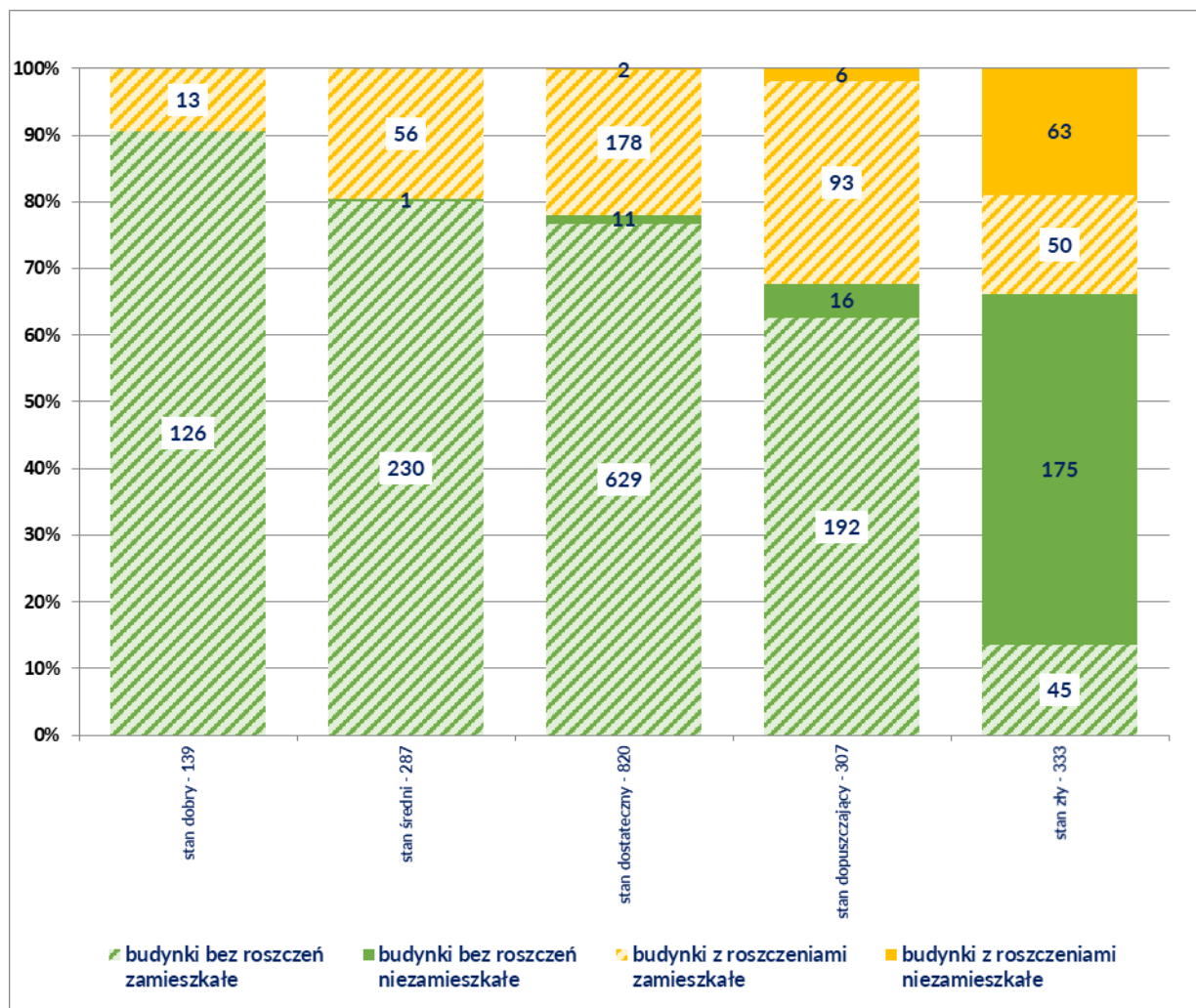
Biorąc pod uwagę podział na stan techniczny poniżej na wykresach przedstawiono udział budynków Miasta zamieszkałych i z roszczeniami w tych grupach.

Wykres 34. Udział procentowy budynków Miasta zamieszkałych i z roszczeniami z podziałem na grupy stanu technicznego (na dzień 31.12.2019 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnicy.

Wykres 35. Udział liczbowy budynków Miasta zamieszkałych i z roszczeniami z podziałem na grupy stanu technicznego (na dzień 31.12.2019 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

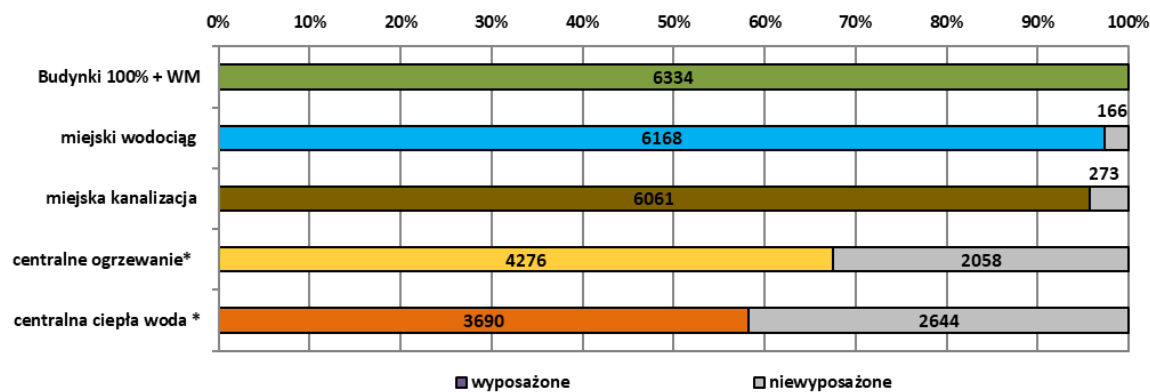
Z powyższych wykresów wynika, że większość budynków w złym stanie technicznym jest niezasiedlona i oczekuje na inne przeznaczenie. Ponadto budynki, do których zgłoszono roszczenia stanowią znaczną część (ponad 30%) budynków w stanie dopuszczającym i złym. W zakresie stanu technicznego budynków były podejmowane działania zmierzające do uzyskania tendencji malejącej liczby budynków znajdujących się w złym stanie technicznym, a w następnej kolejności - w dopuszczającym i dostatecznym stanie technicznym

3.1.1.2 Stan wyposażenia lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta

Stan wyposażenia zasobu mieszkaniowego m.st. Warszawy w instalacje i urządzenia budowlane pokazano w ujęciu:

- wszystkie budynki mieszkalne (należące w 100% do Miasta oraz Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Miasta),
- budynki mieszkalne stanowiące 100% Miasta.

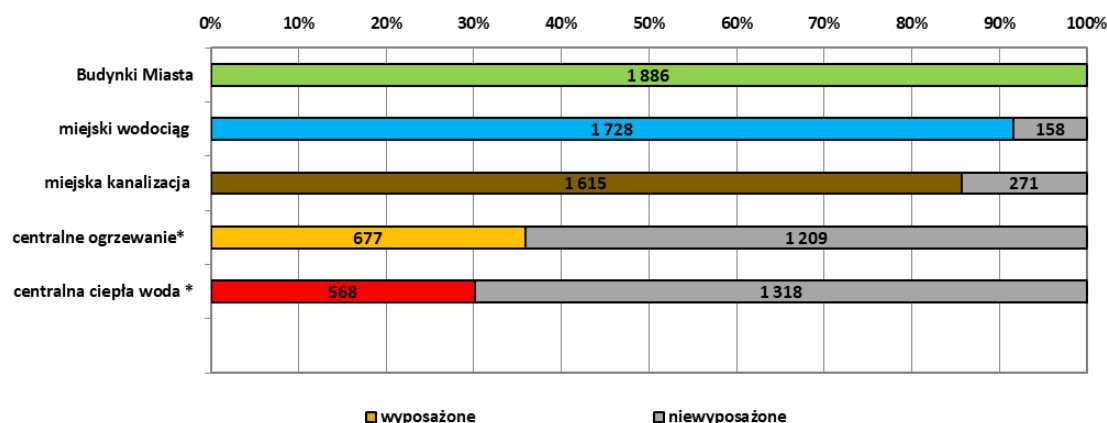
Wykres 36. Stan wyposażenia budynków Miasta oraz Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Miasta (na dzień 31.12.2019 r.).



* należy rozumieć lokale wyposażone w ogrzewanie 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.

Wykres 37. Stan wyposażenia budynków Miasta (na dzień 31.12.2019 r.).



* należy rozumieć lokale wyposażone w ogrzewanie 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.

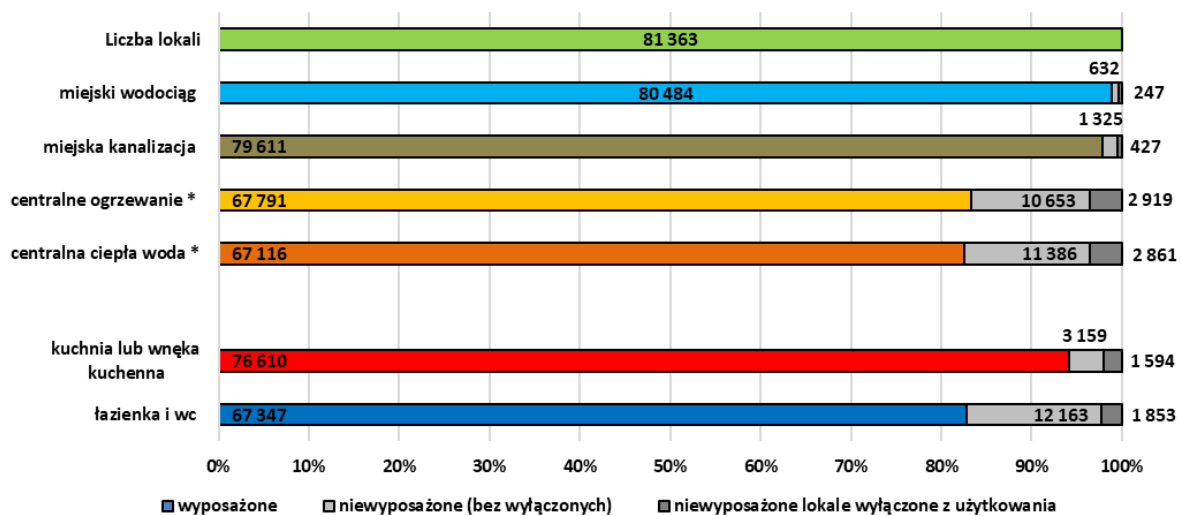
Z danych przedstawionych na wykresie wynika, iż z ogólnej liczby 1 886 budynków Miasta: 64,1 % budynków pozbawionych jest instalacji centralnego ogrzewania; 69,9% - centralnej ciepłej wody; 8,4% - miejskiego wodociągu i 14,4% miejskiej kanalizacji. Należy jednak mieć na uwadze, że w liczbie tej ujęte są 274 budynki niezamieszkałe.

Analogicznie do przedstawionych powyżej danych w zakresie budynków stan wyposażenia lokali również pokazano w ujęciu:

- wszystkie lokale mieszkalne Miasta (w budynkach mieszkalnych 100% Miasta oraz Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Miasta i innych np. w budynkach oświatowych),
- lokale mieszkalne w budynkach stanowiących 100% Miasta.

Stan wyposażenia lokali został pokazany z zaznaczeniem, iż znaczną część lokali niewyposażonych w instalacje/pomieszczenia stanowią lokale wyłączone z eksploatacji (niezamieszkałe).

Wykres 38. Stan wyposażenia wszystkich lokali mieszkalnych Miasta (na dzień 31.12.2019 r.)



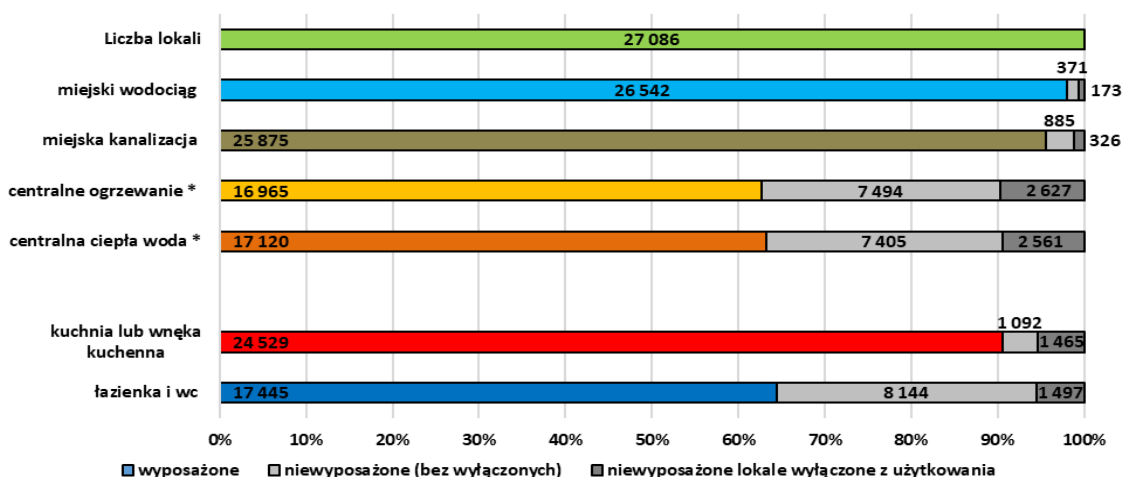
* należy rozumieć lokale wyposażone w ogrzewanie z sieci ciepłowniczej, kotłowni gazowej w budynku, indywidualnych piecyków gazowych w lokalu oraz ogrzewanie z odnawialnych źródeł energii.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Poniżej przedstawiono procentowy udział lokali **niewyposażonych** (bez lokali wyłączonych) w ogólnej liczbie lokali mieszkaniowego zasobu Miasta (81 363):

miejskiego wodociągu	632 l lokale	0,80%
miejskiej kanalizacji	1 325 lokali	1,60%
centralnego ogrzewania	10 653 lokale	13,10%
centralnej ciepłej wody	11 386 lokali	14,00%
kuchni lub wnęki kuchennej	3 159 lokali	3,90%
łazienki i „wc”	12 163 lokale	14,9% - w tym 6,4 % posiada jedno z tych pomieszczeń

Wykres 39. Stan wyposażenia lokali mieszkalnych w budynkach 100% Miasta (na dzień 31.12.2019 r.)



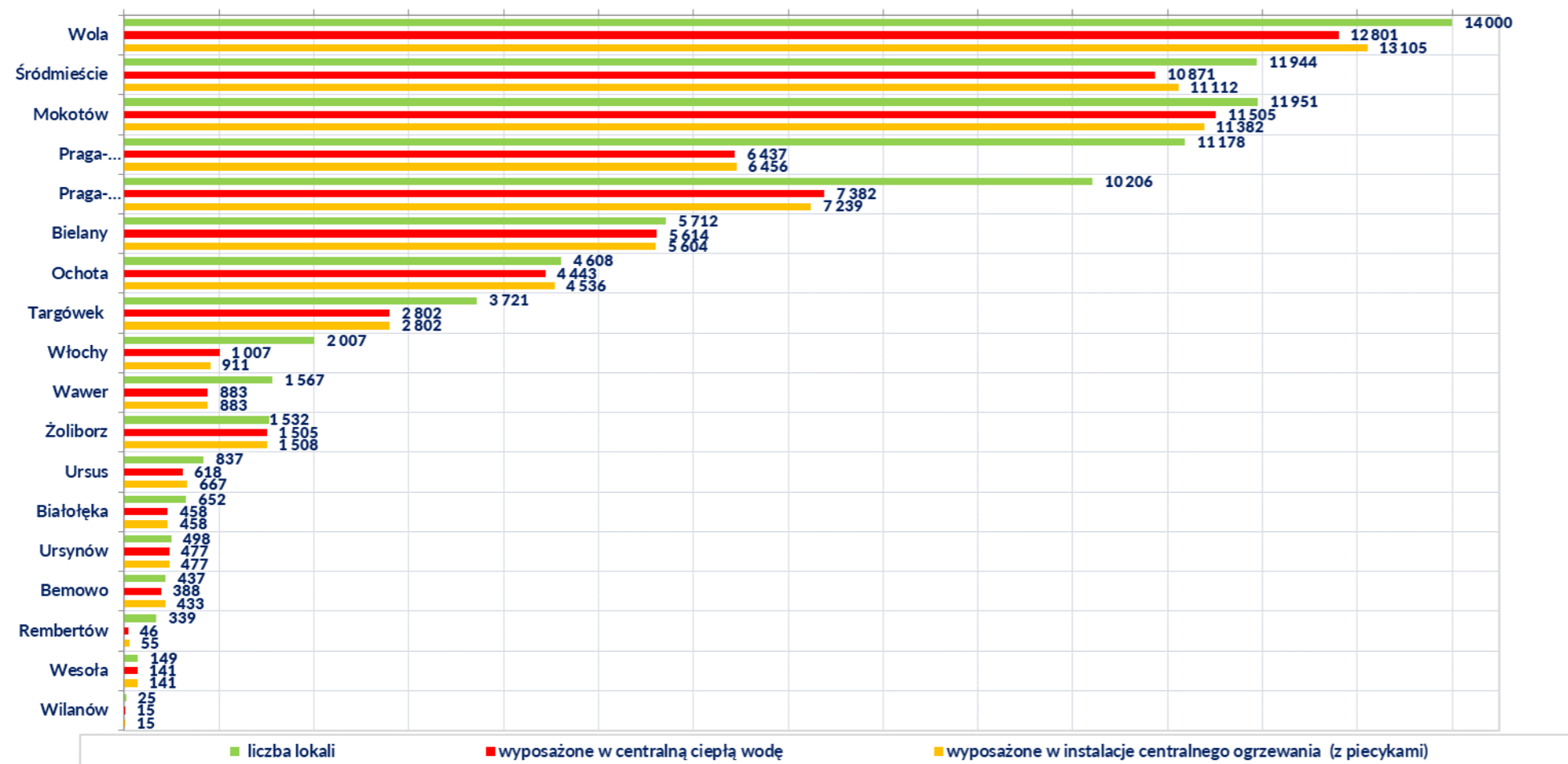
* należy rozumieć lokale wyposażone w ogrzewanie z sieci ciepłowniczej, kotłowni gazowej w budynku, indywidualnych piecyków gazowych w lokalu oraz ogrzewanie z odnawialnych źródeł energii.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Poniżej przedstawiono procentowy udział lokali niewyposażonych (bez lokali wyłączonych) w ogólnej liczbie lokali w budynkach 100% Miasta (27 086):

miejskiego wodociągu	371 lokali	1,40%	
miejskiej kanalizacji	885 lokali	3,30%	
centralnego ogrzewania	7 494 lokali	27,70%	
centralnej ciepłej wody	7 405 lokali	27,30%	
kuchni lub wnęki kuchennej	1 092 lokali	4,00%	
łazienki i „wc”	8 144 lokali	30,1%	w tym 12% posiada jedno z tych pomieszczeń

Wykres 40. Liczba wszystkich lokali mieszkalnych Miasta posiadających instalację centralnego ogrzewania* i centralnej ciepłej * wody z miejskich sieci ciepłowniczej i gazowej na tle całego zasobu mieszkaniowego dzielnicy razem z lokalami wyłączonymi z użytkowania (na dzień 31.12.2019 r.)



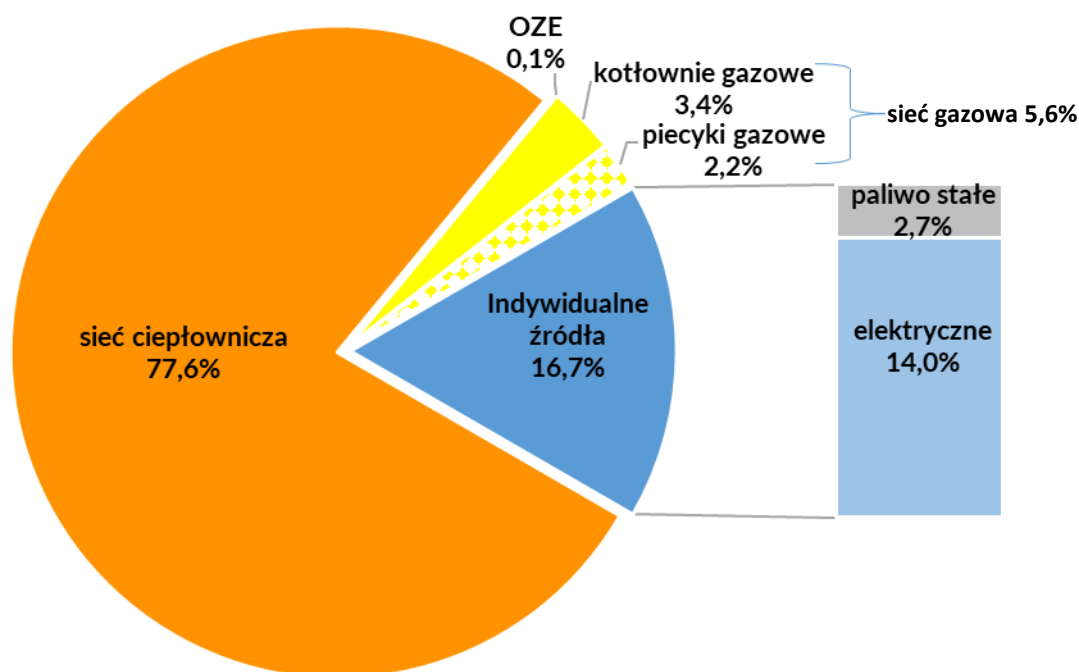
* należy rozumieć lokale wyposażone w ogrzewanie z sieci ciepłowniczej, kotłowni gazowej w budynku, indywidualnych piecyków gazowych w lokalu oraz ogrzewanie z odnawialnych źródeł energii

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Największa skala braku ogrzewania opartego na sieci (ciepłowniczej i gazowej) w stosunku do posiadanego zasobu w Dzielnicy występuje w Rembertowie (83,8%), Włochach (54,6%), Wawrze (43,7%), Pradze-Północ (42,2%), Pradze-Południe (29,1%). W Dzielnicach tych pozostałe lokale ogrzewane są poprzez indywidualne źródła obejmujące zasięgiem jedno mieszkanie, gdzie nośnikiem ciepła jest paliwo stałe i energia elektryczna. W skali całego Miasta ten rodzaj ogrzewania stanowi 16,7%. Główną przyczyną niedoboru jest brak infrastruktury ciepłowniczej i gazowej w pobliżu budynków mieszkalnych Miasta.

Na Wykresie poniżej przedstawiono sposób ogrzewania lokali Miasta w zależności od nośnika energii (rodzaju stosowanego paliwa).

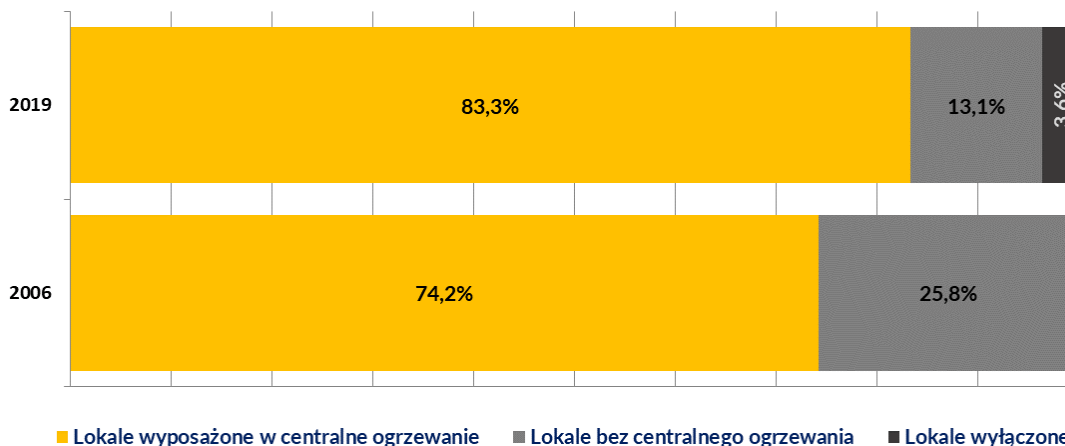
Wykres 41. Sposób ogrzewania wszystkich 81 363 lokali mieszkalnych w zależności od rodzaju nośnika energii (na dzień 31.12.2019 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

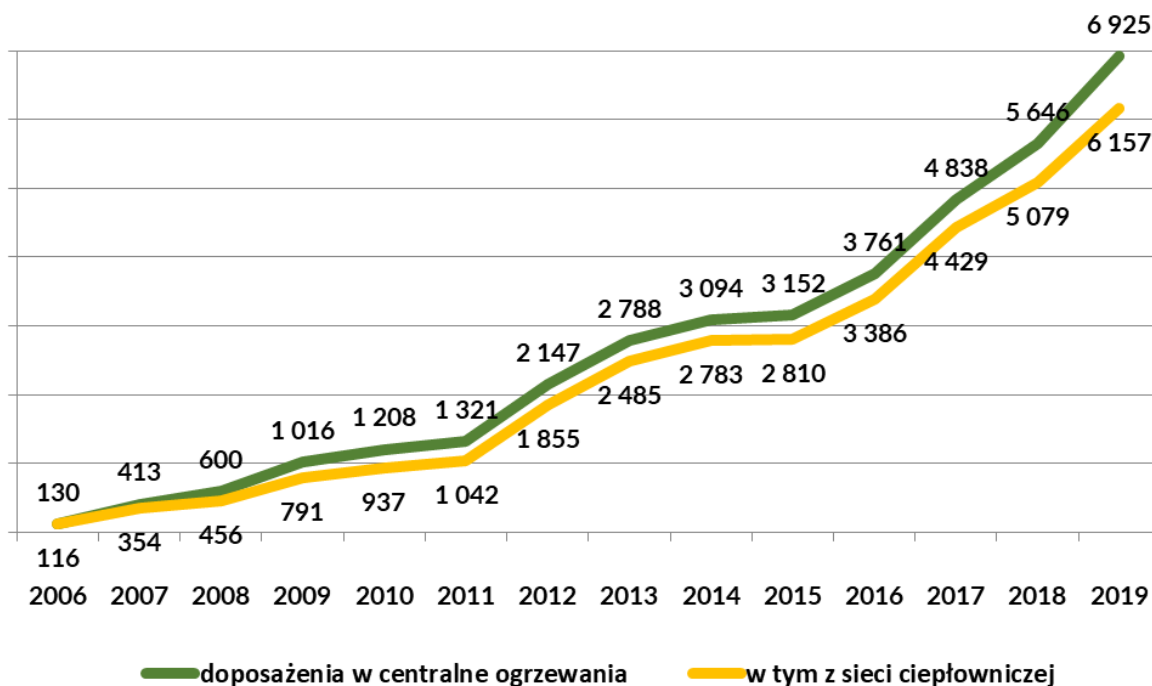
Na przestrzeni ostatnich 13 lat m.st. Warszawa realizowało program doposażania budynków Miasta w instalacje centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody. Na wykresach nr 42 i 43 przedstawiono efekt działania Programu.

Wykres 42. Stan wszystkich 81 363 lokali Miasta wyposażonych i pozbawionych instalacji centralnego ogrzewania w 2006 i 2019 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Wykres 43. Roczny wzrost liczby lokali Miasta doposażonych w system grzewczy.



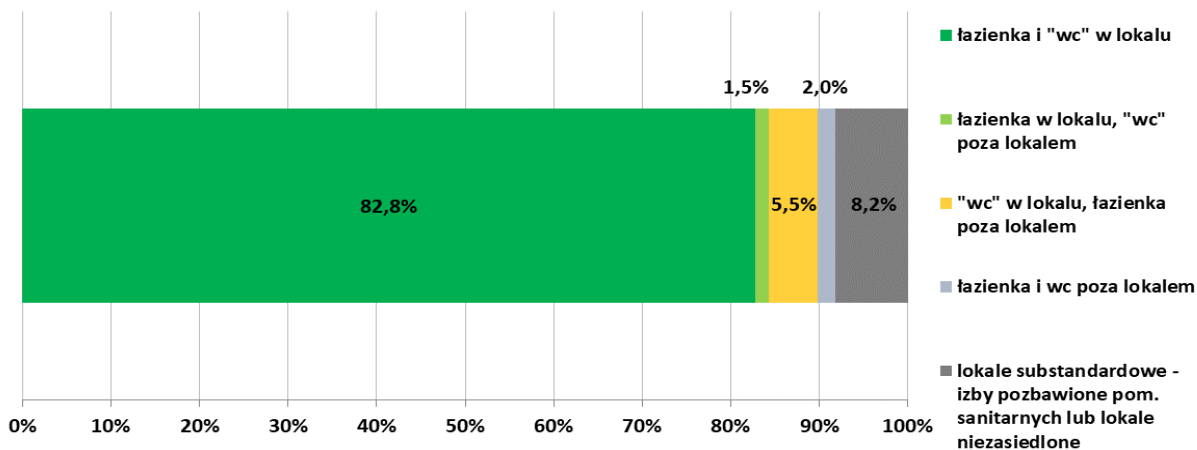
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Wśród budynków stanowiących własność w 100% m.st. Warszawa wiele obiektów nie posiada wind osobowych. Często są to budynki posiadające co najmniej 3 kondygnacje. W czasie ich budowy przepisy nie nakładały obowiązku wyposażania budynku w windę. 75% zasobu stanowią budynki wybudowane przed II Wojną Światową. Głównymi przeszkodami w doposażeniu budynków są: brak technicznej możliwości budowy windy (brak dostępu do klatki schodowej, brak możliwości dobudowy szybu obok budynku) oraz brak zgody konserwatora zabytków na ingerencję w substancję historyczną budynków. Po przeanalizowaniu przez Dzielnic możliwości doposażenia budynków rozpoczęte zostały działania mające na celu doposażenie 38 budynków w 43 windy osobowe. W 2019 r. Miasto przeznaczyło dodatkowe środki w budżecie na doposażenie takich budynków. W pierwszej

kolejności zaplanowane zostało doposażenie budynków, które mają powyżej 3-4 kondygnacji naziemnych, takich, w których już mieszkają osoby starsze oraz rodziny z małymi dziećmi. W 2019 doposażony został pierwszy budynek.

Według danych na koniec 2019 r. 17,2% ogólnej liczby lokali pozbawionych było łazienki i „wc” albo jednego z tych pomieszczeń.

Wykres 44. Stan wyposażenia wszystkich lokali w mieszkaniowym zasobie m.st. Warszawy w łazienki i „wc” (na dzień 31.12.2019 r.)



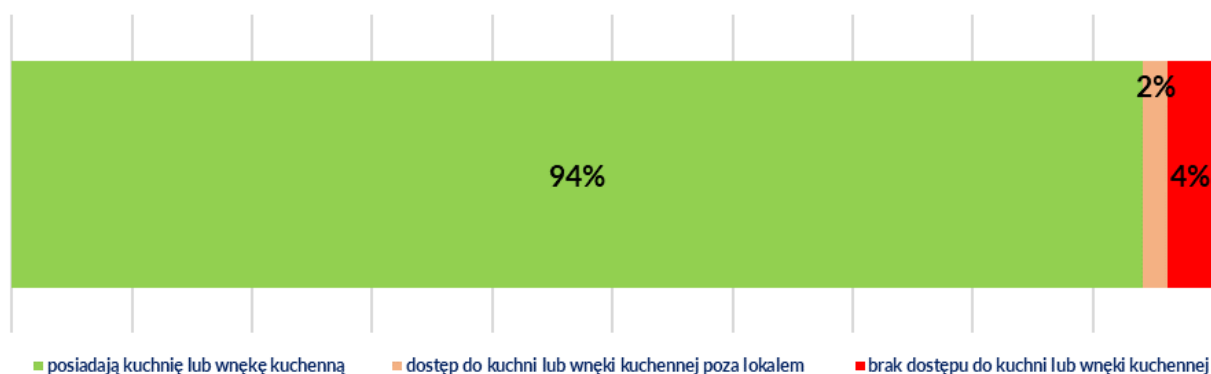
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Najwięcej lokali pozbawionych pomieszczeń sanitarnych znajduje się w dzielnicach Praga-Północ, Praga-Południe oraz Wola.

Doposażenia lokali w pomieszczenia kuchenne i sanitarne wymagają w większości dokonania zmian w układzie funkcjonalno-użytkowym lokali w budynku. Niejednokrotnie związane to jest z koniecznością połączenia lokali i zmiany ich powierzchni, a więc i tymczasowego wykwaterowania z lokalu.

Poziom wyposażenia mieszkań w miejsca przygotowywania posiłku przedstawia wykres 45.

Wykres 45. Stan wyposażenia wszystkich lokali w mieszkaniowym zasobie m.st. Warszawy w pomieszczenie kuchenne lub wnękę kuchenną (na dzień 31.12.2019 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Według danych na koniec 2019 r. 94% zasobu mieszkaniowego Miasta posiada pomieszczenie kuchenne lub wnękę kuchenną w lokalu, a 2% 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 takie występują w większości w dzielnicach: Mokotów, Śródmieście, Wola, Praga-Południe, Praga-Północ, Targówek. Dane dotyczące stanu wyposażenia budynków i lokali Miasta pozwalają na określenie kierunku działań, jakie należy podjąć w celu podniesienia standardu wyposażenia zasobu mieszkaniowego.

Wnioski:

1. W ogólnej liczbie lokali Miasta występuje znaczna liczba lokali niepełnowartościowych 10,2 % bez łazienki i WC w lokalu i 4% lokali bez kuchni bądź wnęki kuchennej.
2. W Warszawie w okresie ostatnich 13 lat nastąpił dynamiczny wzrost doposażeń lokali Miasta w instalację centralnego ogrzewania, średnio 500 mieszkań rocznie. W 2019r. podłączono do sieci ciepłowniczej rekordowe 1 043 lokale Miasta.

3.1.2 Analizę potrzeb remontów i modernizacji wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali

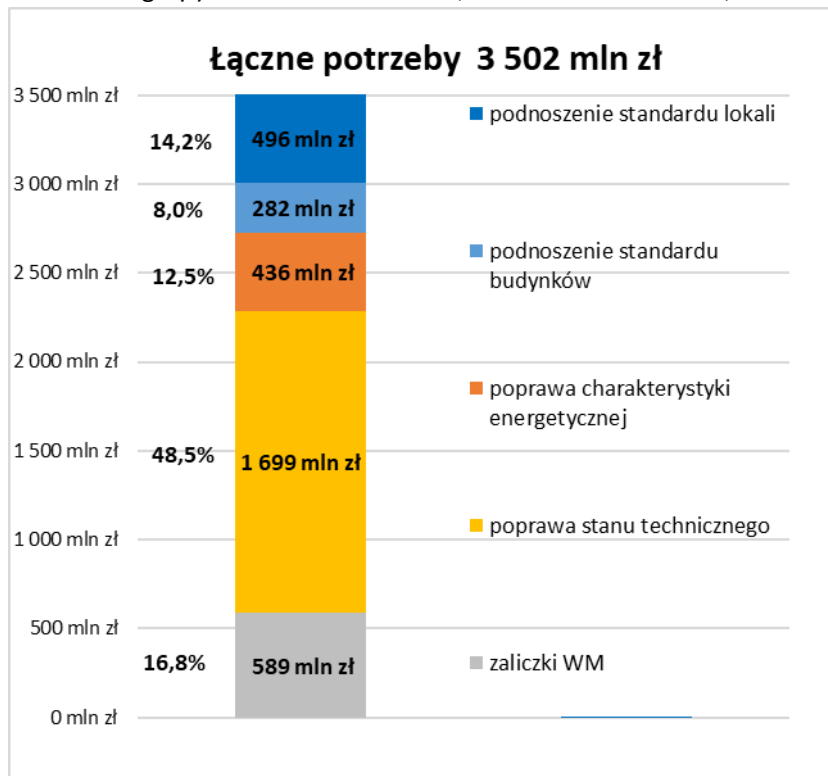
Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali Miasta ustalane są w oparciu o protokoły dokonanych okresowych przeglądów budowlanych, opinii i ekspertyz rzeczoznawców oraz nakazów instytucji zewnętrznych. Z danych oszacowanych przez dzielnice wynika, że potrzeby te na dzień 31.12.2019 r. wynosiły łącznie prawie **3 502 mln zł**. Potrzeby te uszeregowano wg 2 grup:

- I. Zapewnienie bezpieczeństwa oraz poprawa stanu technicznego – **1 699 mln zł** (48,5% potrzeb)
- II. Podnoszenie standardu i poprawa charakterystyki energetycznej – **1 214 mln zł** (34,7% potrzeb)
w tym:
 - Poprawa charakterystyki energetycznej - 436 mln zł – 12,5 %
 - Podnoszenie standardu budynków - 282 mln zł – 8,0 %
 - Podnoszenie standardu lokali - 496 mln zł – 14,2 %

Do łącznej sumy potrzeb zaliczyć należy również zaliczki na fundusz remontowy (za okres 2020 - 2025) w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych w wysokości **589 mln zł** (16,8 % potrzeb).

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

Wykres 46. Struktura liczbowa i procentowa potrzeb remontowo-modernizacyjnych z podziałem na grupy robót w skali miasta (na dzień 31.12.2019 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Poniżej w tabeli przedstawiono grupy robót remontowo-modernizacyjnych przypisane do grup.

Tabela 5. Potrzeby remontowe w budynkach i lokalach Miasta w rozbiu na grupy robót

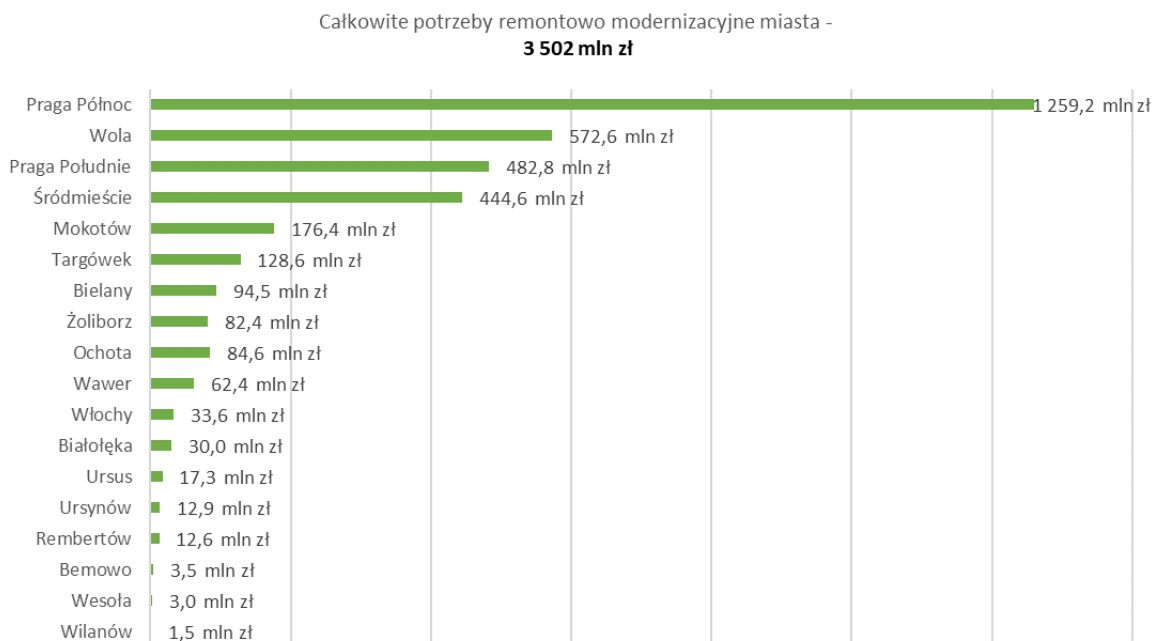
Lp.	Grupy robót z wyszczególnieniem	Łączna liczba bud. [szt.]	w tym lokali mieszk. [szt.]	Koszt wykonania [tys.zł]
1.	Poprawa stanu technicznego i stanu wyposażenia:			1 699 009
1.1	remonty kapitalne budynków mieszkalnych, w tym Rewitalizacja (również adaptacje na cele mieszkalne)	303	6 555	871 745
1.2	naprawa elementów konstrukcyjnych budynku (m. in. fundamenty, ściany nośne, stropy, schody, usunięcie lub zabezpieczenie zagrożeń)	324	5 576	247 347
1.3	remont dachu (w tym więźba)	509	7 778	91 606
1.4	remont klatek schodowych	661	11 345	50 992
1.5	remont/wymiana wind	105	3 215	17 939
1.6	remont elewacji	466	8 527	113 542
1.7	remont balkonów i tarasów	322	4 744	19 062
1.8	remont instalacji wodnej	344	6 908	20 839
1.9	remont instalacji kanalizacyjnej	365	5 451	18 687
1.10	remont instalacji c.w.	79	1 837	5 494
1.11	remont instalacji c.o.	87	2 515	9 346
1.12	remont instalacji gazowej	60	836	3 846
1.13	remont instalacji elektrycznej	525	8 625	39 099
1.14	konserwacje, awarie, przeglądy i drobne naprawy bieżące oraz pozostałe prace ogólnobudowlane	x	x	182 666
1.15	rozbiórki budynków mieszkalnych stwarzających zagrożenie	49	211	6 798
2.	Podnoszenie standardu budynków i lokali i poprawa charakterystyki energetycznej			1 214 108
2.1	Poprawa charakterystyki energetycznej:			436 495
2.1.1	termomodernizacja** kompleksowa	180	3 563	121 894
2.1.2	docieplenie budynku (ścian i/lub stropów)	516	7 122	183 439
2.1.3	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w całym lub części budynku	607	7 938	27 691
2.1.4	modernizacja instalacji wentylacji	177	2 294	5 940
2.1.5	doposażenie w instalacje c.c.w. i c.o., węzeł ciepłowniczy	95	1 670	37 594
2.1.6	doposażenie w instalacje c.c.w. i c.o., kotłownie gazowe	79	1 020	26 669
2.1.7	doposażenie w instalacje c.c.w. i c.o. - ind. piecyki gazowe (cały budynek)	82	335	10 035
2.1.8	doposażenie w instalacje OZE	98	2 856	12 319
2.1.9	opracowanie audytów energetycznych	363	5 713	4 689
2.1.10	pozostałe prace instalacyjne	x	x	6 225
2.2	Podnoszenie standardu budynków:			281 598
2.2.1	Przebudowy, rozbudowy i nadbudowy (w tym adaptacje strychów na lokale komunalne)	18	219	56 023
2.2.2	poprawa dostępu do budynku/lokalu (doposażenie w windy)	57	1 542	19 675
2.2.3	doposażenie w instalację wodociągową	12	65	588
2.2.4	doposażenie w instalację kanalizacyjną	26	119	1 199
2.2.5	doposażenie w instalację gazową	114	1 189	12 695
2.2.6	doposażenie w instalację elektryczną	13	327	430
2.2.7	doposażenie w instalację niskoprądową	182	1 974	3 132
2.2.8	doposażenie w instalację odgromową	9	69	86
2.2.9	Rewaloryzacja terenu wokół budynku obejmująca zieleń, układ drogowy, wodny i oświetleniowy oraz elementy małej architektury - place zabaw, kapliczki, altany śmietnikowe	x	x	150 703
2.2.10	Dokumentacje techniczne	x	x	37 067
2.3	Podnoszenie standardu lokali			496 015
2.3.1	Remonty pustostanów (w tym również kompleksowe)	x	13 869	406 844
2.3.2	Bieżące remonty zasiedlonych lokali mieszkalnych w zakresie wymiany zużytej wewnętrznej instalacji i/lub elementów wyposażenia technicznego	x	12 746	56 118
2.3.3	Doposażenie w brakujące pomieszczenia w tym wewnętrzne instalacje (niezbędne dla tych pomieszczeń):	x	1 870	15 532
	- kuchnia /aneks kuchenny	x	553	3 579
	- łazienka (w jednym pomieszczeniu wszystko razem wanna lub natrysk, umywalka, miska ustępowa)	x	906	9 455
	- "wc" (w przypadku braku możliwości zamontowania miski ustępowej w łazience)	x	433	2 498
2.3.4	Doposażenie w brakujące ogrzewanie w zakresie:	x	706	17 522
	- z sieci ciepłowniczej	x	232	3 891
	- z sieci gazowej (kotłownia gazowa/ indywidualne piecyki)	x	161	7 415
	- z pieców na paliwo stałe zgodnie z uchwałą antysmogową	x	51	2 590
	- ogrzewanie elektryczne	x	330	3 626
3.	Zaliczki na Wspólnoty Mieszkaniowe			589 281
			Łącznie	3 502 398

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

W ramach ww. potrzeb zawierają się również szacowane nakłady na budynki położone przy ul. Ząbkowskiej 23/25, Ząbkowskiej 22/24/26, Marii Kazimiery 18/20/22/24/26, Mickiewicza 65, Meissnera 7/9/11/13, wybudowane stosunkowo niedawno, bo w latach 1998-2002. Łączna kwota szacowana na uwzględnienie potrzeb remontowych, w tych budynkach wynosi ok. 65 mln zł.

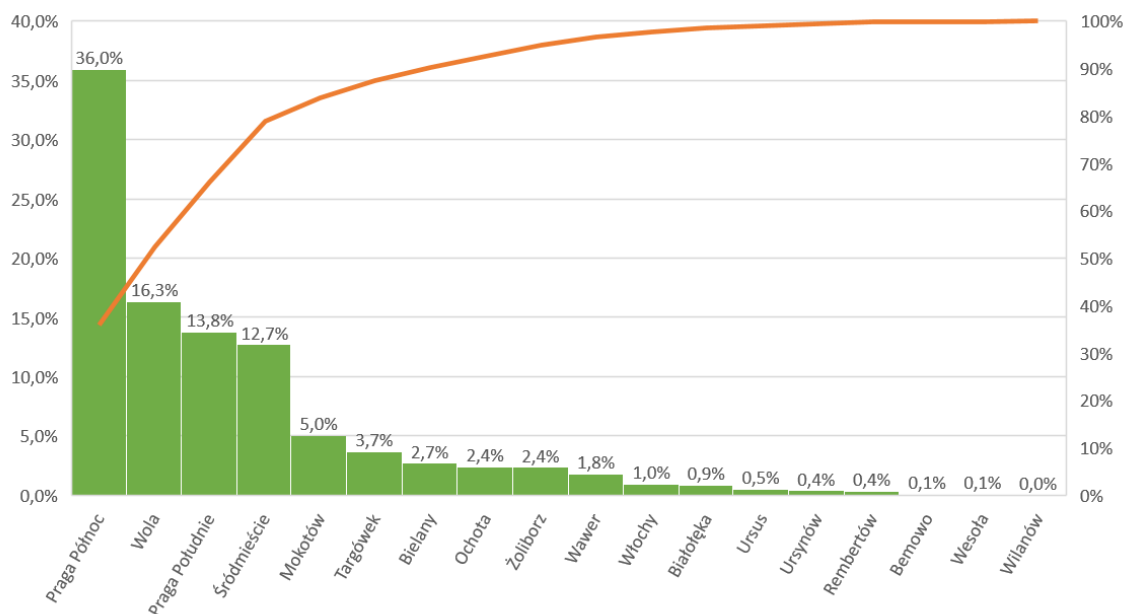
Poniżej na wykresie zostały przedstawione całkowite potrzeby w podziale na dzielnice m.st. Warszawy wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali.

Wykres 47. Potrzeby remontowe w poszczególnych dzielnicach m.st. Warszawy w układzie liczbowym.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Wykres 48. Potrzeby remontowe w poszczególnych dzielnicach m.st. Warszawy w układzie procentowym.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Największe potrzeby remontowo-modernizacyjne wykazały dzielnice: Praga-Północ (ok. 36,0 %), Wola (16,3 %), Praga-Południe (13,8 %), Śródmieście (12,7 %) i Mokotów (5,0%). Stanowi to łącznie ponad 84% ogólnej kwoty potrzeb dla całego Miasta. Pozostałe 13 dzielnic łącznie wykazuje zaledwie 16% potrzeb.

Zasób w dzielnicach Praga-Północ, Wola, Praga-Południe i Śródmieście wymaga największych nakładów na poprawę stanu technicznego zasobu. W Dzielnicach tych występuje duży udział budynków wybudowanych przed II wojną światową.

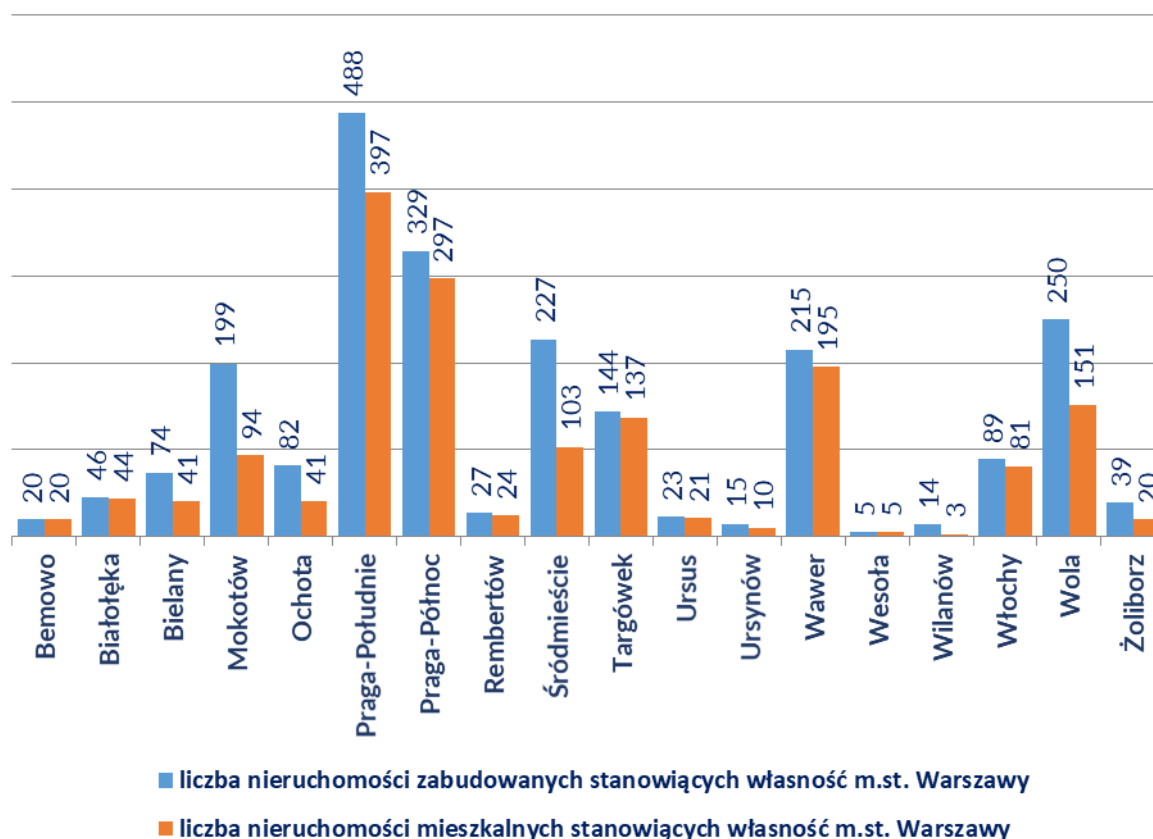
Potrzeby remontowo-modernizacyjne budynków i lokali Miasta znacznie przekraczają obecne możliwości finansowe i wykraczają poza 6-letnie ramy czasowe. Najwyższe potrzeby wykazała Dzielnicą Praga-Północ ponad **1 259 mln zł.** co stanowi **36,0 %** wszystkich potrzeb remontowych-modernizacyjnych.

3.1.3 Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

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 2019 roku liczba nieruchomości, w których usytuowany jest zasób lokalowy Miasta, kształtuje się następująco:

- 1) nieruchomości zabudowane stanowiące własność m.st. Warszawy - **2 286**, w tym nieruchomości, w których znajdują się lokale mieszkalne – 1 684

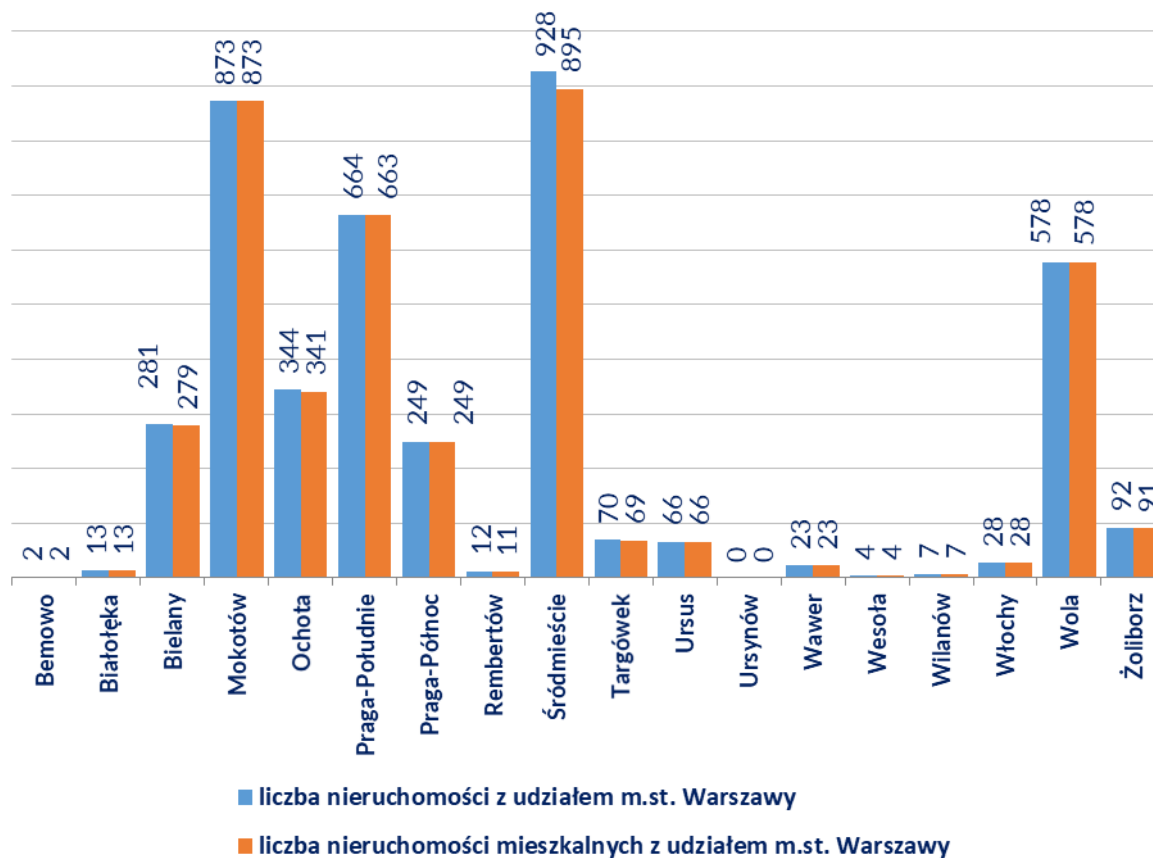
Wykres 49. Nieruchomości zabudowane stanowiące własność m.st. Warszawy w podziale na dzielnice wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

- 2) nieruchomości zabudowane, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a Miasto jest jednym z właścicieli lokali - **4 234**, w tym nieruchomości, w których znajdują się lokale mieszkalne – 4 192.

Wykres 50. Nieruchomości zabudowane, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a Miasto jest jednym z właścicieli lokali w podziale na dzielnice wg stanu na 31 grudnia 2019 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

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:

- 1) jednostki budżetowe, których zadaniem jest gospodarowanie lokalowym zasobem m.st. Warszawy oraz powierzonym zasobem nieruchomości m.st. Warszawy (12 Zakładów Gospodarowania Nieruchomościami),
- 2) właściwy wydział Urzędu Dzielnicy zarządzający bezpośrednio zasobem lub nadzorujący umowy o zarządzanie,
- 3) inne komórki organizacyjne Urzędu m.st. Warszawy lub inne jednostki organizacyjne 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. Jednak jednostki te zarządzają nie tylko zasobem lokalowym, ale również mają inne ważne zadania m.in. zarządzanie nieruchomościami bez nanieśń lub pobór opłaty targowej.

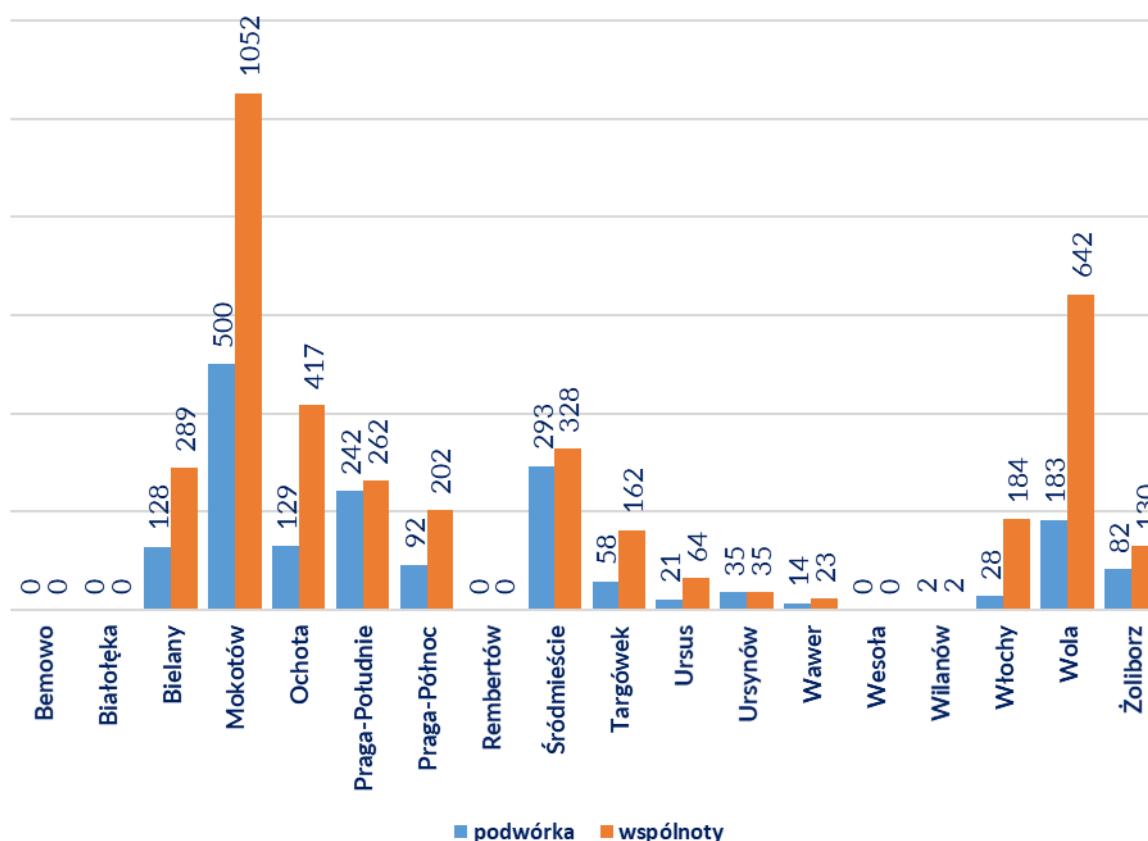
Pomimo tego, że duża część mieszkaniowego zasobu Miasta usytuowana jest w nieruchomościach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a Miasto jest jednym z właścicieli lokali, to Zakłady mają obowiązek sprawowania administrowania i nadzoru nad tymi lokalami, choćby cała nieruchomość była zarządzana przez innego zarządcę niż ZGN.

Miejskie podwórka

W przeszłości rozpoczynając sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców w danym budynku wydzielano działkę gruntu wyłącznie po tzw. obrysie budynku i wraz z lokalem zbywano udział w częściach wspólnych obejmujący udziały w tej wydzielonej części. W efekcie właściciele lokali nie legitymują się tytułem prawnym do gruntu wokół budynku – pozostaje on własnością Miasta. Ograniczenie nieruchomości gruntowej wyłącznie do działki gruntu pod budynkiem powoduje, że właściciele lokali nabytych od m.st. Warszawy korzystają z nieruchomości sąsiednich (podwórek) na przykład w celu: dojścia lub dojazdu do budynku, posadowienia altan śmietnikowych. Wykorzystują podwórka jako miejsca parkingowe, ogródki czy też place zabaw, nie partycypując w kosztach utrzymania czystości i porządku na podwórkach oraz jego remontów i modernizacji.

Z zebranych danych wynika, że **w 2020 roku** w zarządzaniu Miasta pozostawało 1 807 takich podwórek, z których korzystają 3 792 wspólnoty mieszkaniowe.

Wykres 51. Liczba podwórek, z których korzystają wspólnoty mieszkaniowe



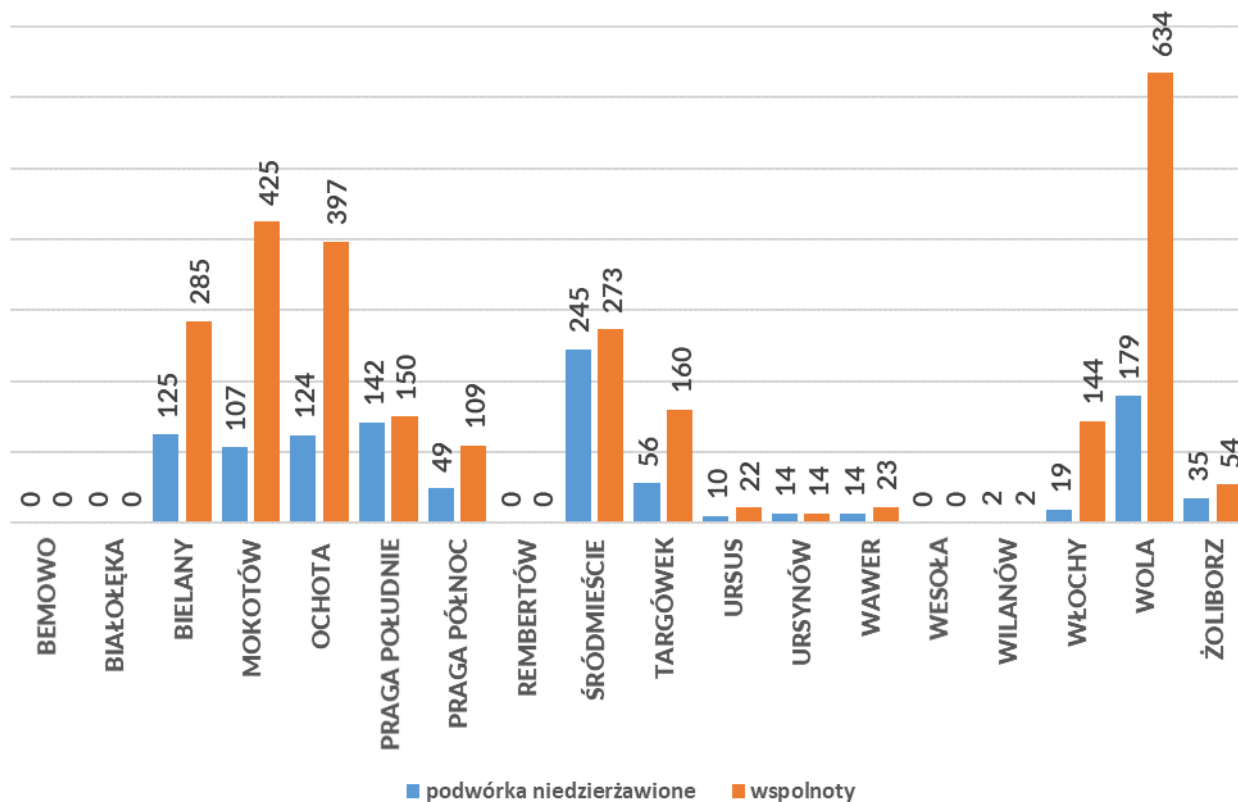
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Z powyższego wykresu wynika, że najczęściej tego typu przypadków jest na terenie Mokotowa, Śródmieścia, Pragi-Południe, Woli i Bielany.

Na 1 807 wszystkich podwórek:

- 1) 686 podwórek (38%) z których korzysta 1 100 wspólnot mieszkaniowych uczestniczy w kosztach ich utrzymania poprzez dzierżawy terenów
- 2) 1 121 podwórek (62%), z których korzysta 2 692 wspólnot mieszkaniowych bez tytułu prawnego.

Wykres 52. Liczba podwórek niedzierżawionych przez wspólnoty



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Z powyższego wykresu wynika, że najwięcej podwórek, które nie są dzierżawione, występuje w dzielnicy Śródmieście, Wola i Praga-Południe. Jednak najwięcej wspólnot mieszkaniowych, które nie dzierżawią podwórek, jest na Woli, Mokotowie i Ochocie. Bezumowne korzystanie przez wspólnoty z podwórek nie musi wynikać z braku woli danej wspólnoty do regulacji tytułu prawnego do podwórka. Może to wynikać ze skomplikowanego układu podwórka, z którego korzysta więcej podmiotów. W niektórych przypadkach jedno podwórko może służyć bowiem mieszkańcom większej liczby budynków (niekoniecznie wspólnotowych), z których tylko część może być zainteresowana jego dzierżawą.

Dodatkowym problemem, który nakłada się na liczbę wspólnot nieposiadających praw do podwórka wokół budynku jest kwestia ich ogrodzenia. Aż 765 wspólnot mieszkaniowych z udziałem m.st. Warszawy pomimo braku tytułu prawnego, ma ogrodzony teren przylegający do budynku, co stanowi 28% ogólnej liczby wspólnot korzystających bez tytułu. Najwięcej takich podwórek jest na Mokotowie, Pradze-Południe i Śródmieściu.

3.1.4 PSN

Na terenie m.st. Warszawy od 2008 roku prowadzony jest program *Poznaj swojego najemcę*, którego głównym celem jest podniesienie efektywności i skuteczności kontroli sposobu wykorzystywania lokali stanowiących zasób Miasta. W umowie najmu najemca zobowiązuje się

do określonego, zgodnego z przepisami prawa, sposobu użytkowania lokalu. Skoro najemca ma obowiązek używać lokalu w sposób określony w umowie, to uprawnieniem wyjątkowego jest kontrola prawidłowego jego użytkowania (m.in. poprzez 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, jak również kontrolę społeczną w zakresie zakłócania porządku, dewastacji czy samowolnej przebudowy mieszkania). Program umożliwia właściwe adresowanie pomocy mieszkaniowej i stanowi źródło wiedzy na temat bieżących potrzeb powstałych w skutek kryzysowej sytuacji danego najemcy. Wychwycenie na wczesnym etapie problemów lokatora, które mogą prowadzić do zadłużenia stanowią podstawę do szybkiego 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. Działania mają charakter stały i realizowane są przez dzielnice w sposób ciągły i bezpośredni (nawiązanie kontaktu administratorów z użytkownikami mieszkań).

Tabela 6. Wyniki dotyczące nieprawidłowego wykorzystania zasobu w ramach PSN w latach 2009-2019

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	razem
Liczba stwierdzonych nieprawidłowości	podnajmowanie lokalu bez zgody właściciela	331	126	106	102	153	131	61	58	89	62	52	1 271
	niezamieszkiwanie najemcy w lokalu	233	113	158	106	156	123	117	101	64	73	69	1 313
	posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu	50	59	38	37	45	52	33	25	29	22	39	429
	inne nieprawidłowości	504	458	286	1241	711	752	374	358	403	246	222	5 555
	łącznie	1 118	756	588	1 486	1 065	1 058	585	542	585	403	382	8 568

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Na przestrzeni 10 lat zostało stwierdzonych ponad 8,5 tysiąca nieprawidłowości, co skutkowało wdrożeniem procedur porządkujących właściwe wykorzystywanie mieszkań.

Tabela 7. Działania podjęte w związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami:

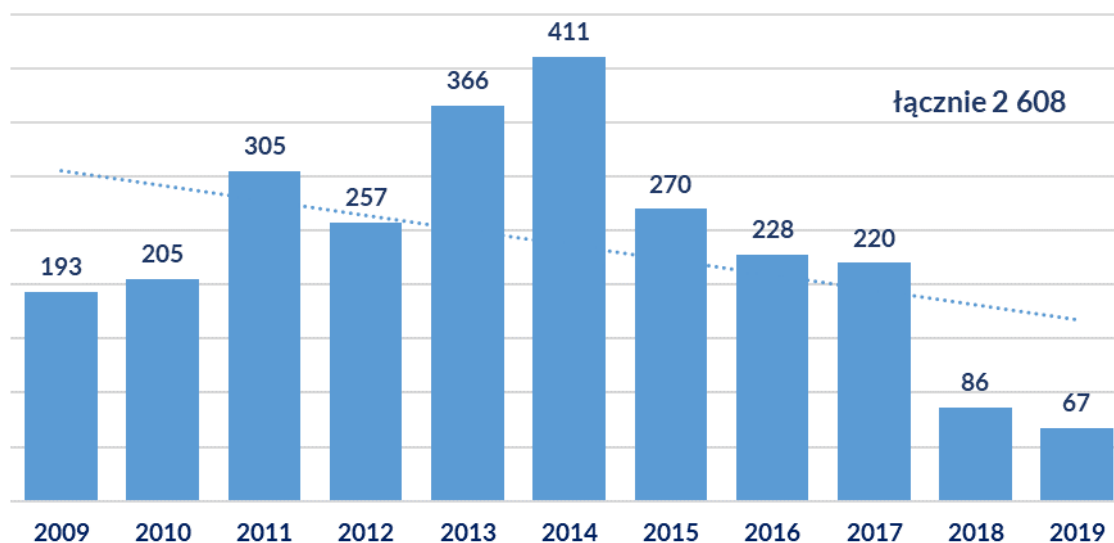
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	razem
Efekty prowadzenia programu PSN	liczba dokonanych wypowiedzeń umów najmu	279	311	203	438	476	303	227	317	208	158	116	3 036
	liczba wszczętych postępowań sądowych	308	247	213	353	329	164	150	107	86	97	128	2 182
	liczba odzyskanych lokali	193	205	305	257	366	411	270	228	220	86	67	2 608
	łącznie	780	763	721	1 048	1 171	878	647	652	514	341	311	7 826

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

W pierwszych latach, skala stwierdzonych nieprawidłowości była wysoka, co przełożyło się na większą liczbę działań. W efekcie działania programu, w ostatnich latach stwierdzanych jest coraz mniej nieprawidłowości. Podsumowując działania w okresie 11 lat – 2 608 lokali

dotychczas nieprawidłowo wykorzystywanych mogło zostać wynajęte gospodarstwom domowym oczekującym na pomoc mieszkaniową.

Wykres 53. Liczba lokali odzyskanych



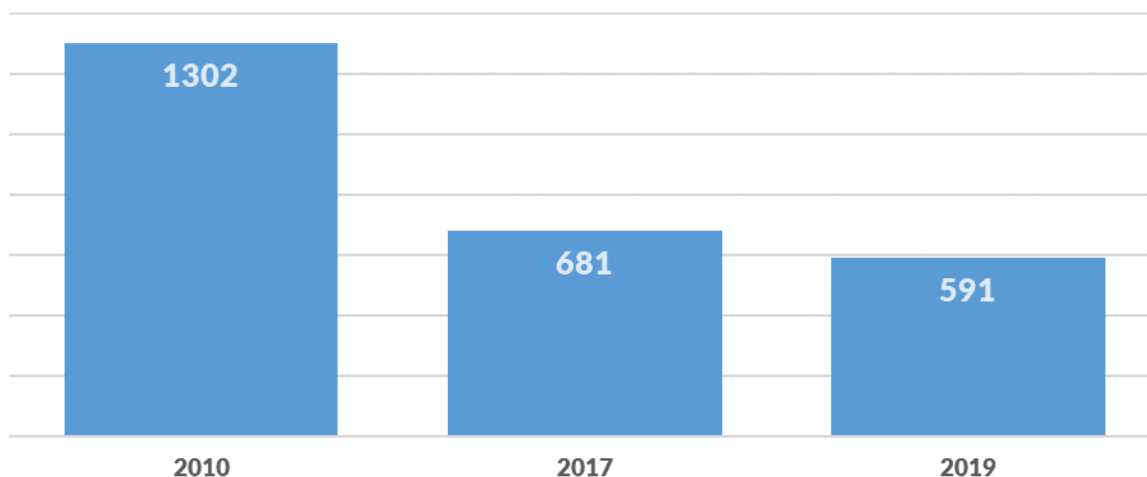
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

3.1.5 Lokale mieszkalne, które wynajmowane są więcej niż jednemu najemcy

Na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. nr 50 poz. 279) państwo przejęło grunty w przedwojennych granicach miasta, a ocalałe mieszkania poddało zagęszczaniu, czyli obowiązkowemu kwaterunkowi. Samodzielny lokal mieszkalny został podzielony, a pozyskane w ten sposób części tego lokalu zostały oddane w najem różnym osobom, które legitymują się odrębnym tytułem najmu. Obce sobie osoby zamieszkują de facto jeden lokal, wspólnie korzystając z jednej łazienki, czy kuchni, bądź tylko korytarza. Taka sytuacja czasami trwa po kilkadziesiąt lat.

Polityka Miasta ukierunkowana jest na porządkowanie tego typu spraw - by jeden lokal był wynajmowany 1 najemcy (gospodarstwu domowemu). Według stanu na koniec 2019 roku 591 lokali było wynajmowanych więcej niż jednemu najemcy. Oznacza to 55% spadek w stosunku do 2010 roku, kiedy lokali tych było 1 302.

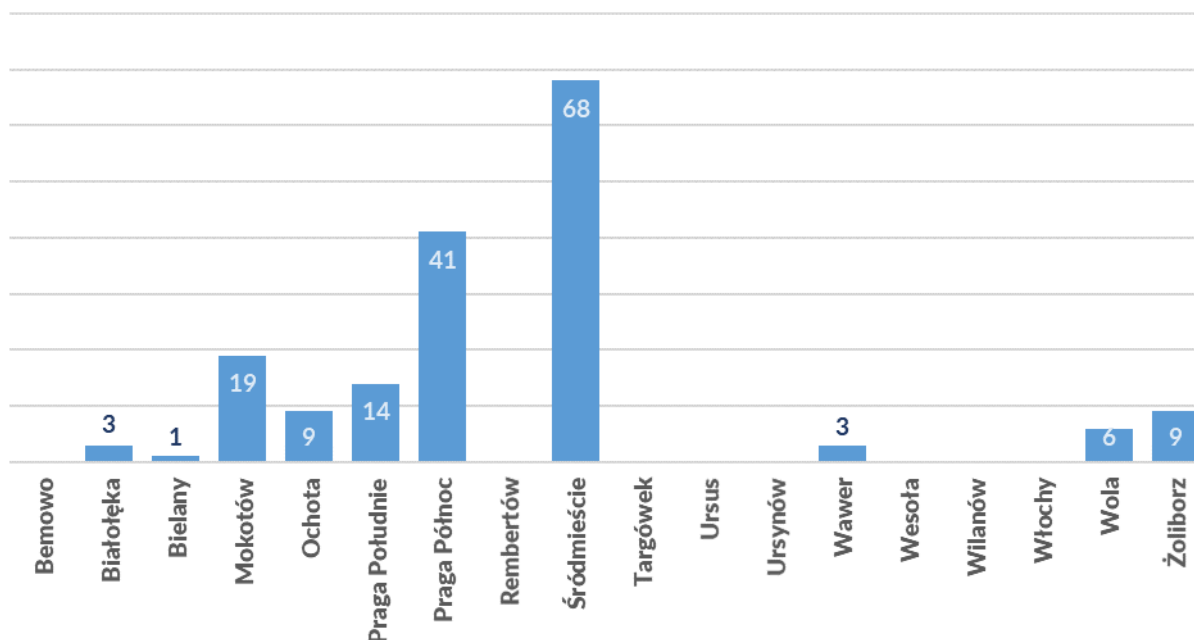
Wykres 54. Liczba lokali wspólnych na koniec roku: 2010, 2017, 2019



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

3.1.6 Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m²

Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² stanowią niecałe 2% zasobu Miasta. Zgodnie z obowiązującymi zasadami w pierwszej kolejności wolne lokale z tej kategorii 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). Według stanu na koniec 2019 r. niezasiedlone były 173 lokale.

Wykres 55. Liczba lokali niezasiedlonych o pow. przekraczającej 80 m² wg. stanu na koniec 2019 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

28% lokali położonych jest w budynkach stanowiących w całości własność Miasta. Pozostałe 72% położone jest w budynkach stanowiących współwłasność Miasta. Czynnikiem ograniczającym wykorzystanie wolnych lokali pow. 80m² są w szczególności wysokie koszty

remontu. Dotyczy to zwłaszcza budynków będących pod opieką konserwatora zabytków – 40% wszystkich niezasiedlonych lokali znajduje się w budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków, co skutkuje obowiązkiem uzgadniania z urzędem konserwatorskim wszelkich prac modernizacyjnych i remontowych w tych lokalach.

3.2 Lokale TBS

Przeznaczone są dla osób, o dochodach wyższych niż te uprawniające do ubiegania się o mieszkanie w segmentach A i B, jednak nie tak wysokich, by móc zaspokoić potrzeby mieszkaniowe na zasadach rynkowych. Lokale w TBS głównie zawierają się w segmencie C. Spółki TBS działają na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1020 z późn. zm.). Obecnie w Warszawie działają dwie spółki ze 100% udziałem Miasta: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o. oraz Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Sp. z o.o. TBSy realizację swoich inwestycji opierają głównie na środkach finansowych pochodzących z umów kredytowych Banku Gospodarstwa Krajowego przeznaczonych na budownictwo społeczne. Z uwagi na to, że są to miejskie spółki, m.st. Warszawa współpracuje z nimi w celu zwiększenia dostępności tanich mieszkań na wynajem. Współpraca ta dotyczy 3 sfer:

- 1) wnoszenia aportem do spółek gruntów lub udzielania bonifikaty od wnoszonego do spółki prawa użytkowania wieczystego, na których to będą realizowane inwestycje mieszkaniowe;
- 2) zwiększania kapitału zakładowego spółek, by środki finansowe mogły być wykorzystane na finansowanie inwestycji mieszkaniowych (co przekłada się na niższe stawki czynszów uiszczane przez najemców po wybudowaniu mieszkań i/lub brak zapłaty partycypacji) lub
- 3) zapłaty partycypacji i wynajmowania mieszkań bezpośrednio od TBS-ów w celu ich podnajmowania osobom fizycznym (wówczas lokale w TBS będą w segmencie B).

W ramach współpracy opisanej w pkt 1 i 2 lokale TBS mogą być wynajmowane osobom, które same pokryją koszt partycypacji lub partycypacja będzie pokryta przez Miasto (w zależności od uzyskiwanych dochodów). W obu przypadkach Miasto udziela pomocy mieszkaniowej osobom, których dochody są wyższe niż te uprawniające do najmu tzw. lokali komunalnych.

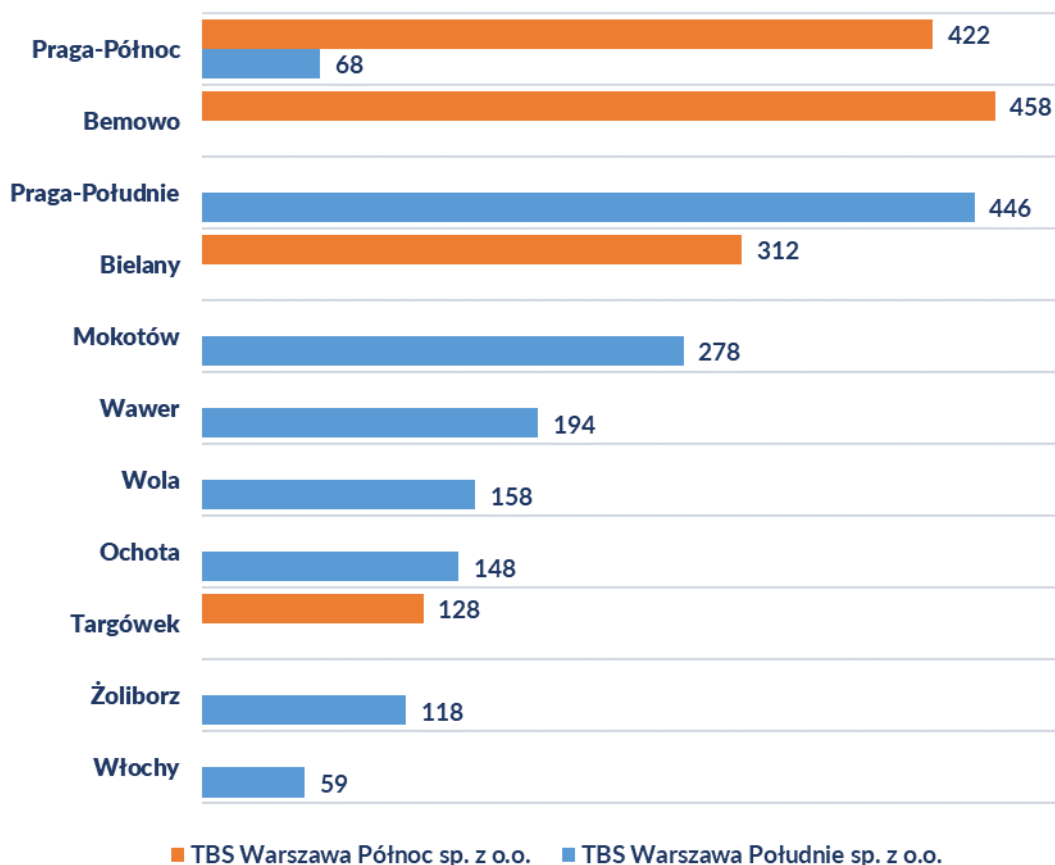
Lokale TBS przeznaczone są m.in. dla lokatorów zamieszkujących w budynkach zwróconych właścicielom lokali objętych „dekretem Bieruta”, którzy spełniają kryteria do zamieszkania w zasobie TBS, czy innych grup, które wymagają wsparcia mieszkaniowego. Lokale z tego segmentu są też wykorzystywane na realizację projektów społecznych (np. dla osób z niepełnosprawnościami) lub kulturalnych. Zasady i kryteria najmu mieszkań z segmentu C określone są w Uchwale i Zarządzeniu o TBS, a dla osób, które same pokryją partycypację w ramach Ustawy o TBS.

Na skutek zmian w ustawie z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 11) pojęcie TBS zostało zamienione na SIM.

Zasób miejskich spółek TBS na terenie m.st. Warszawy wg stanu na koniec 2019 r. liczył łącznie 2 789 lokali mieszkalnych znajdujących się w 54 budynkach.

Zasób ten w podziale na dzielnice przedstawia poniższy wykres.

Wykres 56. Zasoby mieszkaniowe spółek miejskich TBS wg dzielnic na koniec 2019 roku.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Największa liczba mieszkań znajduje się w dzielnicach w stosunku do ogółu zasobu TBS: Praga-Północ (17,6%), Bemowo (16,4%) i Praga-Południe (16,0%).

Na koniec 2019 r. TBS Warszawa Północ sp. z o.o. w 20 budynkach posiadało 1 320 mieszkań o powierzchni użytkowej 66 498 m². Z kolei TBS Warszawa Południe sp. z o.o. w 34 budynkach – 1 469 mieszkań o powierzchni użytkowej 74 055 m².

Najwięcej mieszkań TBS Warszawa Północ ma w dzielnicach: Bemowo, Praga-Północ i Bielany. Z kolei zasób TBS Warszawa Południe koncentruje się w dzielnicach: Praga-Południe i Mokotów.

Średnia powierzchnia lokalu TBS wynosi 50,4 m² i jest około 9 m² większa niż w lokalu z zasobu Miasta (co wynika z tego, że zasób ten jest młodszy i mniejszy niż zasób Miasta).

Wiek zasobu mieszkaniowego spółek TBS nie przekracza 20 lat. Z ogólnej liczby mieszkań będących w tym zasobie, 74% mieszkań stanowią lokale, które powstały w latach 2000-2006. Powodem mniejszej liczby nowych inwestycji w późniejszym okresie było rozwiązanie w 2009 r. Krajowego Funduszu Mieszkaniowego z którego finansowano społeczne budownictwo czynszowe (kredyty komercyjne nie umożliwiały budowy z czynszem do 4% wartości odtworzeniowej lokalu). Dopiero uruchomienie w 2015 r. finansowania zwrotnego w ramach rządowego programu popierania budownictwa społecznego (SBC)⁵, pozwoliło na

⁵ zgodnie z ustawą z 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r., poz. 1582), zmiany weszły w życie 25 października 2015 r.;

rozpoczęcie realizacji wcześniej zakładanych planów inwestycyjnych. Dodatkowym wsparciem jest możliwość uzyskania przez Miasto bezzwrotnego dofinansowania ze środków Funduszu Dopłat na zasadach określonych w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.

Przez ostatnie lata inwestycje w mieszkania na wynajem cieszyły się dużym zainteresowaniem. W latach 2007-2019 miejskie spółki TBS oddały do użytkowania 739 mieszkań, co stanowi 26% ogólnego zasobu miejskich spółek wg stanu na koniec 2019 r.

4. Pomoc mieszkaniowa

Zadaniem Miasta jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób osiągających niskie dochody. W tym celu Miasto posiada zasób mieszkaniowy, z którego przeznaczają lokale na wynajem, a także może wynajmować lokale od innych właścicieli.

Pomoc w zakresie mieszkalnictwa udzielana jest przez Miasto na podstawie przepisów krajowych i lokalnych (gminnych). Na poziomie krajowym kwestię zadań gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych regulują przede wszystkim Kodeks cywilny oraz Ustawa, natomiast na poziomie lokalnym (Miasta) akty prawa miejscowego i regulacje wewnętrzne, w tym Uchwała i Zarządzenie o TBS.

Podstawowym dokumentem, który reguluje zasady wynajmowania lokali z zasobu Miasta jest Uchwała, której obowiązek uchwalenia wynika z art. 21 ust. 1 pkt 2 Ustawy. Miasto wykorzystując swój zasób mieszkaniowy zapewnia lokale dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, w tym lokale z najmem socjalnym oraz lokale zamienne. Uchwała określa: kryteria, jakie musi spełniać osoba by udzielono jej pomocy mieszkaniowej, formy pomocy mieszkaniowej, pierwszeństwo udzielenia tej pomocy, możliwości zamiany lokali oraz procedurę rozpatrywania wniosków.

Pomoc mieszkaniowa z zasobu Miasta udzielana jest gospodarstwu domowemu, które spełnia dwa główne kryteria:

- 1) określony dochód – dochód gospodarstwa domowego, ubiegającego się o lokal z zasobu Miasta nie może przekroczyć określonej w Uchwale wysokości;
- 2) warunki mieszkaniowe – powierzchnia mieszkalna gospodarstwa domowego, ubiegającego się o lokal z zasobu Miasta nie może przekroczyć określonej w Uchwale normy oraz brak jest możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie (np. jeżeli wnioskodawca jest właścicielem lokalu i może go używać).

Pomoc mieszkaniowa może być udzielona również w ramach zasobu TBS na podstawie Zarządzenia o TBS. Dokument ten określa, że gospodarstwa, które przekraczają podstawowe kryterium dochodowe do najmu na czas nieoznaczony, nie muszą partycypować w kosztach budowy lokali TBS, o ile spełnią określone kryteria. Zarządzenie wskazuje bowiem szczegółowe kryteria, pierwszeństwo i procedurę udzielania pomocy, kwestię zamian lokali. Pomoc mieszkaniowa z zasobu lokali TBS udzielana jest gospodarstwu domowemu, które – poza dochodem (wyznacza również górną granicą dochodu) – spełnia dwa główne kryteria:

- 1) wykaże zamieszkiwanie i rozliczanie podatku dochodowego w Warszawie;
- 2) brak możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Przy obliczaniu dochodu do uzyskania pomocy mieszkaniowej stosowana jest jedna metoda, która jest określona w ustawie o TBS. Zastosowanie jednego sposobu pozwala na stworzenie

komplementarnego systemu pomocowego. Metoda ta zakłada, że granica dochodu uprawniająca do pomocy obliczana jest jako iloczyn 3 zmiennych: przeciętego wynagrodzenia, procenta określonego w ustawie o TBS oraz współczynnika, który przybiera wartości w skali od 0,27 (do najmu socjalnego) do 1,2 (maksymalny współczynnik do najmu TBS z prywatną partycypacją wg ustawy o TBS). W ramach poszczególnych segmentów przyjęto następujący podział i odpowiadające mu współczynniki:

- 1) do segmentu A – wskaźnik 0,27 (lub 0,4 dla gospodarstw splacających długi);
- 2) do segmentu B – wskaźnik 0,5 („podstawowy”), a dla grup szczególnych wymagających większego wsparcia 0,6 i 0,7;
- 3) do segmentu C:
 - a. z partycypacją Miasta – wskaźnik powyżej 0,5 do 1,0;
 - b. z partycypacją wnioskodawcy (prywatną) – wskaźnik od 0,5 do 1,2 (kryteria dla tej grupy osób reguluje Ustawa o TBS oraz umowa Spółki).

W szczególności pomoc mieszkaniowa Miasta (z zasobu Miasta oraz TBS) adresowana jest do następujących mieszkańców:

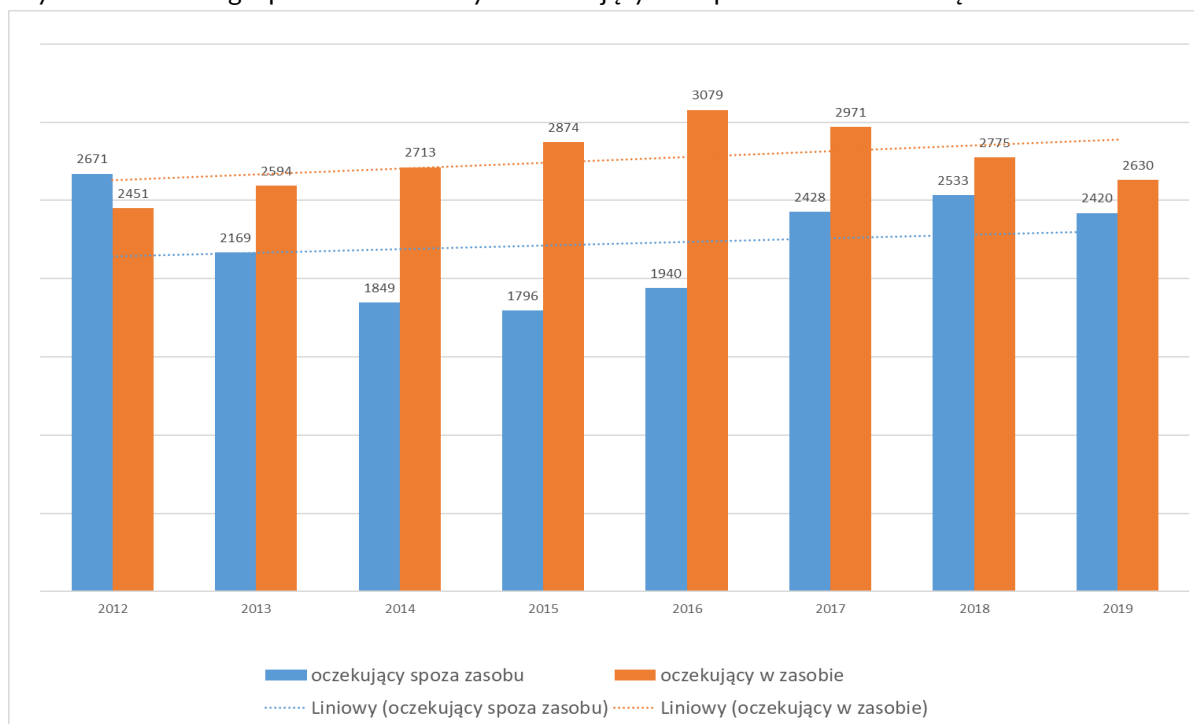
- gospodarstw domowych, którym Miasto jest zobowiązane złożyć ofertę najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku sądu;
- osób zamieszkujących w lokalach usytuowanych w budynkach (lub ich częściach), które wymagają opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu bądź zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie;
- gospodarstw domowych o niskich dochodach, a w szczególności osób w kryzysie bezdomności 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.

4.1 Oczekujący na pomoc mieszkaniową

Sprawy osób oczekujących na pomoc mieszkaniową (w zakresie lokali „komunalnych”) można podzielić na dwie podstawowe grupy – sprawy osób oczekujących: w zasobie mieszkaniowym i poza tym zasobem. Od 2012 r. łączna liczba tych spraw waha się w granicach 4-5 tys, co obrazuje poniższy wykres. Należy jednak podkreślić, że to druga grupa (osoby oczekujące poza zasobem Miasta) „oczekuje na lokal komunalny” i ma główny wpływ na to, ile potrzeba wolnych mieszkań, a więc co do zasady to wielkość tej drugiej grupy (wraz z lokalami zwalnianymi na skutek wyprowadzki czy śmierci najemcy) powinna wyznaczać kierunki w zakresie potrzeb mieszkaniowych. Oczywiście na liczbę oczekujących wpływ ma wiele czynników zarówno zewnętrznych (sytuacja na rynku nieruchomości, zdolność finansowa gospodarstw domowych, wysokość wskaźników waloryzujących różne świadczenia i ich zmienność w czasie np. to jak kształtowała się wysokość najniższej emerytury) jak i wewnętrznych (wysokość i rodzaj przyjętych kryteriów kwalifikujących do pomocy

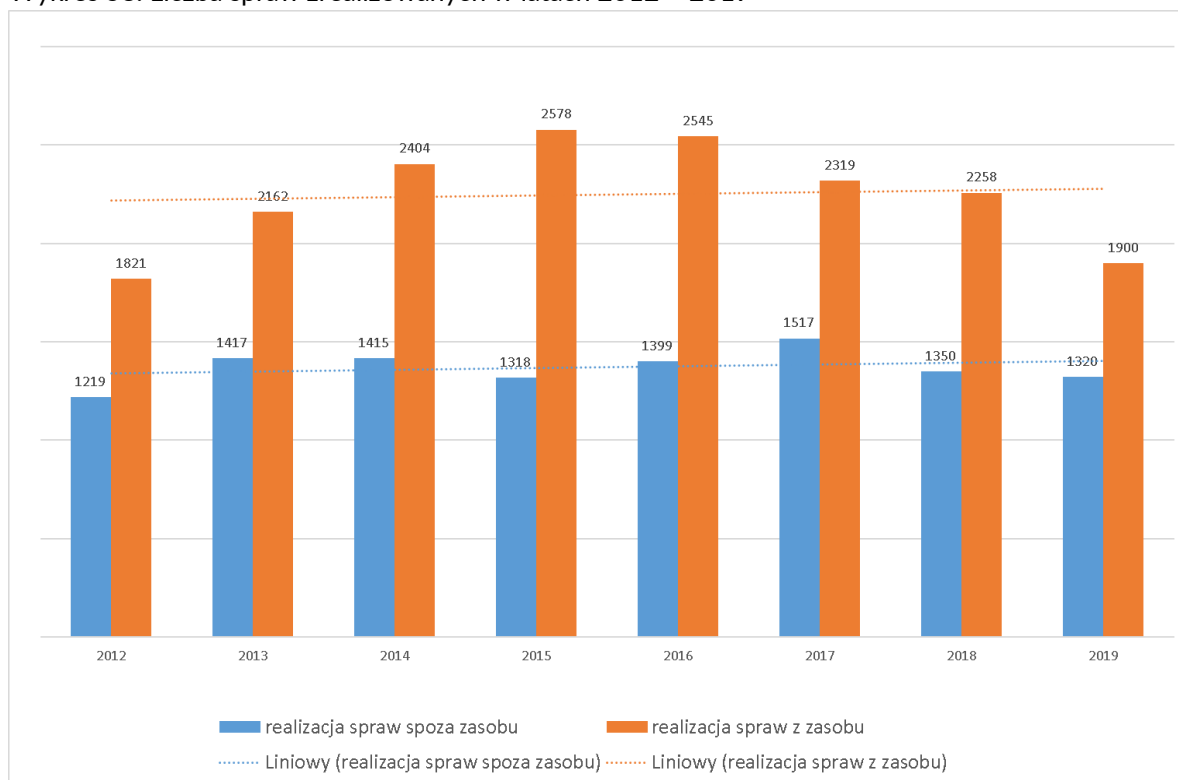
mieszkańcowej, ich powiązanie z danym wskaźnikiem waloryzującym, liczba lokali oddawanych do użytkowania, liczba remontowanych lokali, czy nawet stan zasobu lub liczba lokali w danej dzielnicy).

Wykres 57. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na pomoc mieszkaniową w latach 2012 – 2019



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Wykres 58. Liczba spraw zrealizowanych w latach 2012 – 2019



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

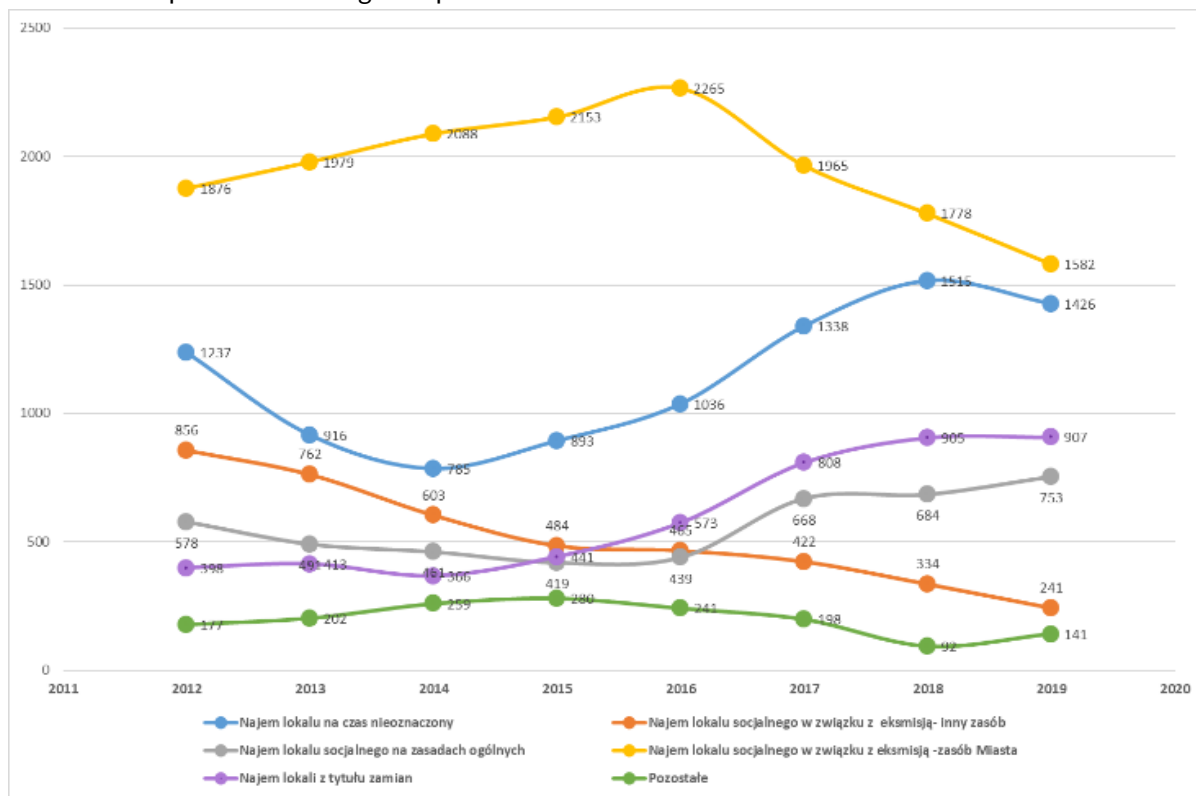
Porównując dane z powyższych wykresów można zauważyć, że:

- 1) zabezpieczanie potrzeb osób mieszkających w zasobie mieściło się w granicach 1800 - 2500 rocznie,
- 2) realizacja w okresie ostatnich 8 lat w części dot. osób oczekujących poza zasobem mieściła się w przedziale aż 1200 – 1500 spraw rocznie i wykazywała tendencję nieznacznie rosnącą, co oznacza, że tylu nowym rodzinom corocznie Miasto udziela pomocy mieszkaniowej,
- 3) pomimo rosnącej liczby spraw realizowanych w latach 2016 i 2017, liczba rodzin oczekujących wzrosła, co oznacza, że w tych latach nastąpił znaczący wzrost „nowych spraw”,
- 4) wpływ na zwiększenie się liczby „nowych spraw” miała m.in. wysokość dochodu uprawniająca do zakwalifikowania do udzielenia pomocy mieszkaniowej – do marca 2020 r. kryterium uzależnione było od kwoty najniższej emerytury, która w latach 2012 -2014 wzrosła o ok. 45 zł (kwota najniższej emerytury zmienia się 1 marca), podczas gdy w latach 2016-2018 wzrosła o 147 zł.

Należy mieć na uwadze, że dane za lata 2012 -2019 obejmują okres, w którym sposób kwalifikacji do pomocy mieszkaniowej określała uchwała Rady m.st. Warszawy nr LVIII/1751/2009 z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy. Natomiast 5 grudnia 2019 r. przyjęto nową uchwałę (XXIII/669/2019), która weszła w życie od marca 2020 r. Uchwała ta znacząco różni się od poprzedniej, a przede wszystkim zmieniono kryterium dochodowe – dla każdej liczby osób w gospodarstwie domowym kryterium to jest inne, a co więcej uzależnione jest nie od kwoty najniższej emerytury, a w oparciu o wskaźnik przeciętnego wynagrodzenia dla województwa mazowieckiego (zmienia się z końcem listopada). Wskaźnik ten rośnie nieporównywalnie szybciej od kwoty najniższej emerytury – w latach 2012-2019 najniższa emerytura wzrosła o ok 400 zł, a obecny wskaźnik ponad 1500 zł, w samym 2020 r. wskaźnik ten wzrósł w stosunku do poprzedniego o 340 zł. Zatem należy oczekiwać wzrostu liczby osób zakwalifikowanych do pomocy mieszkaniowej w następnych latach, przy czym ten wzrost trudno jest dziś oszacować (zbyt wiele czynników na to wpływa), a należy jeszcze brać pod uwagę, że w 2020 r. wybuchła pandemia Covid-19, która może spowodować wzrost liczby rodzin, którym spadnie dochód i tym samym będą kwalifikować się do pomocy mieszkaniowej. Każda z ww. dwóch grup dzieli się jeszcze na 3 kategorie spraw (wykres nr 3):

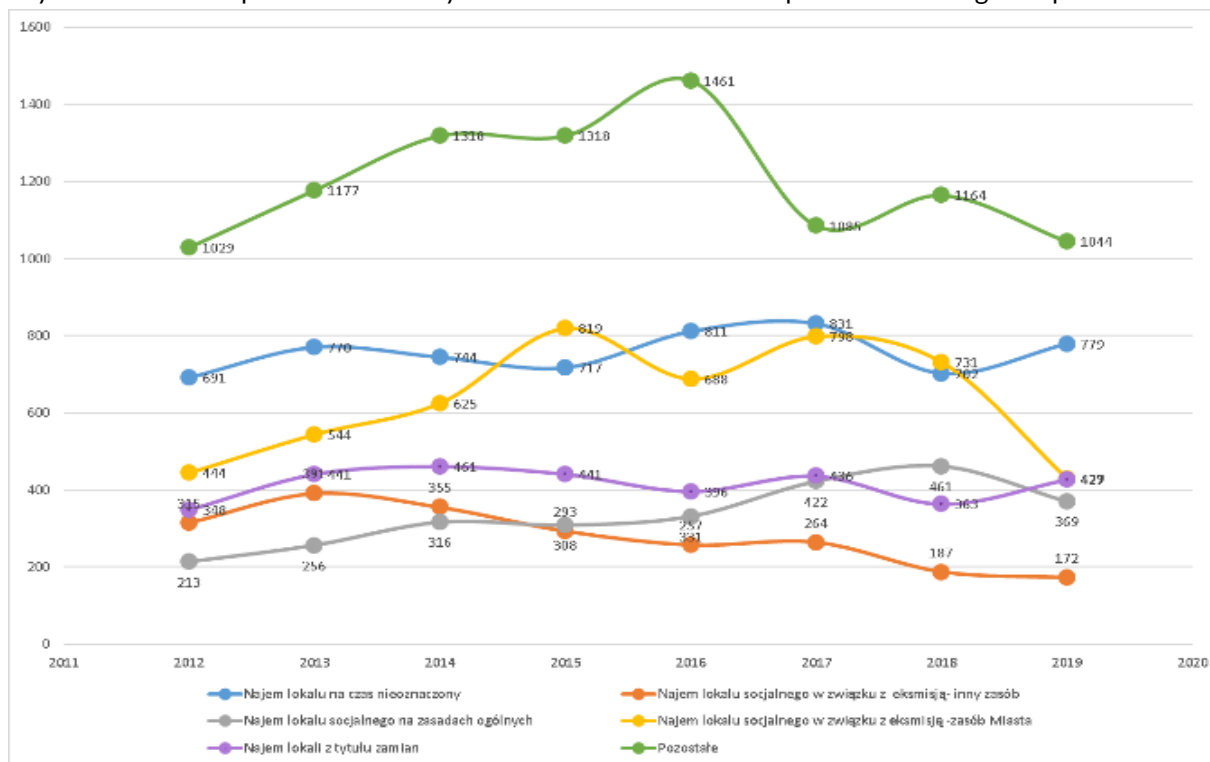
- 1) osób oczekujących w zasobie:
 - a. zamiany lokali,
 - b. eksmisje z zasobu miasta,
 - c. regulacje praw do zajmowanego lokalu (oznaczone na wykresie jako „pozostałe”);
- 2) osób oczekujących poza zasobem:
 - a. gospodarstwa oczekujące na najem lokalu na czas nieoznaczony
 - b. gospodarstwa oczekujące na najem socjalny
 - c. eksmisje z zasobu innego niż zasób miejski

Wykres 59. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na pomoc mieszkaniową w latach 2012 – 2019 w podziale na kategorie spraw



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Wykres 60. Liczba spraw zrealizowanych w latach 2012 – 2019 w podziale na kategorie spraw



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

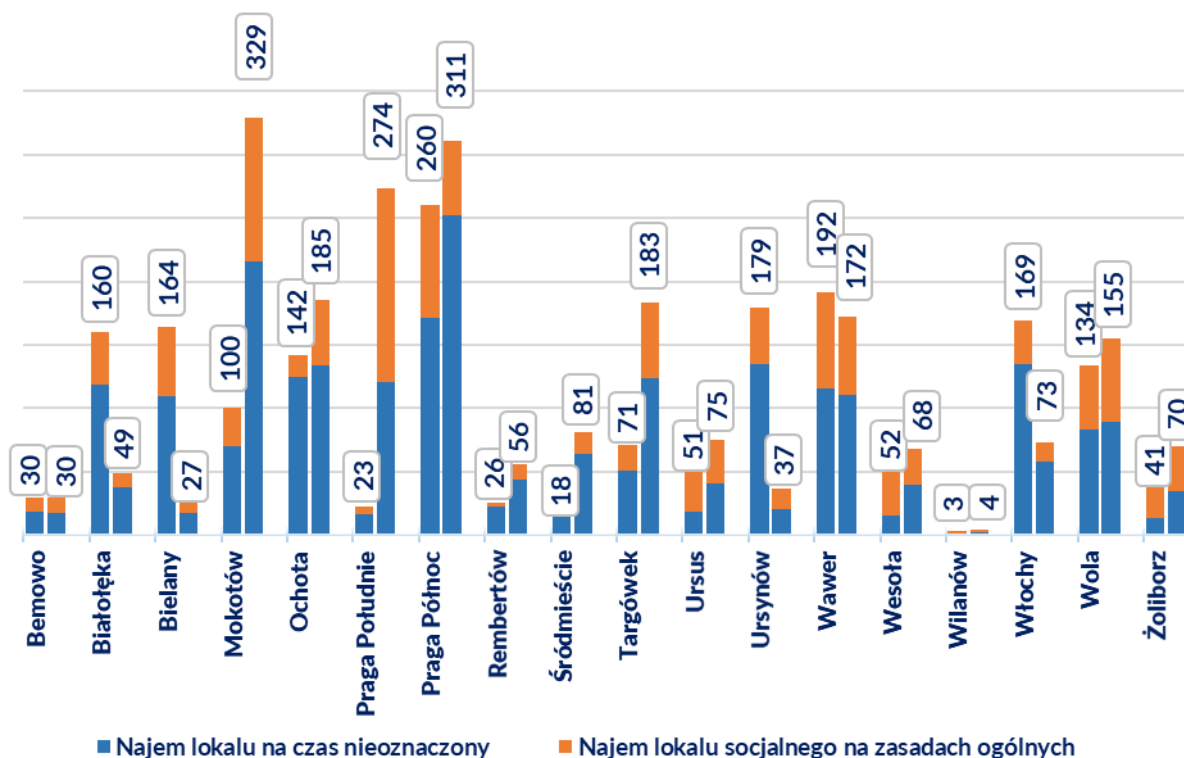
Porównując powyższe wykresy można zauważyć, że:

- 1) najwięcej potrzeb rodzin zrealizowano w kategorii „pozostałe”, która obejmuje pomoc dla rodzin ubiegających się o uregulowanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu po śmierci/opuszczeniu lokalu przez najemcę lub wypowiedzeniu (np. za zaległości); liczba „nowych spraw” w tej kategorii ma tendencję malejącą, należy wyjaśnić, że realizacja spraw w ramach regulacji zapewnia stabilizację sytuacji mieszkaniowej wnioskodawcom;
- 2) w grupie osób oczekujących poza zasobem, nastąpił wzrost liczby gospodarstw oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony i na najem socjalny (nie z wyroku) i to pomimo rosnącej liczby realizowanych spraw w latach 2016 i 2017; coraz więcej „nowych spraw” oznacza, że rośnie zapotrzebowanie na pomoc mieszkaniową i trend ten najprawdopodobniej utrzyma się w następnych latach zwłaszcza m.in. na skutek pandemii związanej z COVID-19 (wzrośnie liczba gospodarstw domowych, które na skutek zmniejszenia dochodów będą poszukiwały tańszych niż rynkowe mieszkań, a na skutek zwiększenia kryteriów, będą się do tej pomocy kwalifikowały);
- 3) sukcesywnie maleje liczba rodzin oczekujących na najem socjalny w wyniku eksmisji z prywatnego zasobu – w 2019 w stosunku do 2012 r. liczba oczekujących zmniejszyła się z 856 do 334 (spadek o ponad 60%) – oznacza to, że realizowano cele określone w poprzednich programach gospodarowania zasobem; eksmisja z prywatnego zasobu jest bowiem konieczna w pierwszej kolejności w ramach realizacji spraw, ponieważ prywatni właściciele mogą dochodzić od Miasta odszkodowania za niedostarczenie lokalu;
- 4) pomimo rosnącej liczby oczekujących do 2016 r. w zakresie eksmisji z zasobu Miasta (jak również rosnącej liczby spraw realizowanych w tym okresie), od 2017 nastąpił znaczący spadek liczby rodzin oczekujących na najem socjalny;
- 5) znacząco (głównie na skutek realizacji programu rewitalizacji) wzrosła liczba gospodarstw zakwalifikowanych do zamiany (zwłaszcza w okresie 2015-2018), a realizacja w tym zakresie utrzymywała się na zbliżonym poziomie. Należy jednak zauważyć, że zamiany stanowią istotny element racjonalnego gospodarowania zasobem, ponieważ za pomocą 1 wolnego lokalu realizujemy potrzeby mieszkaniowe 2 rodzin (poprzez najem lokalu, który osoba wnioskująca o zamianę opuściła).

4.1.1 Oczekujący na najem lokalu z powodu niskich dochodów

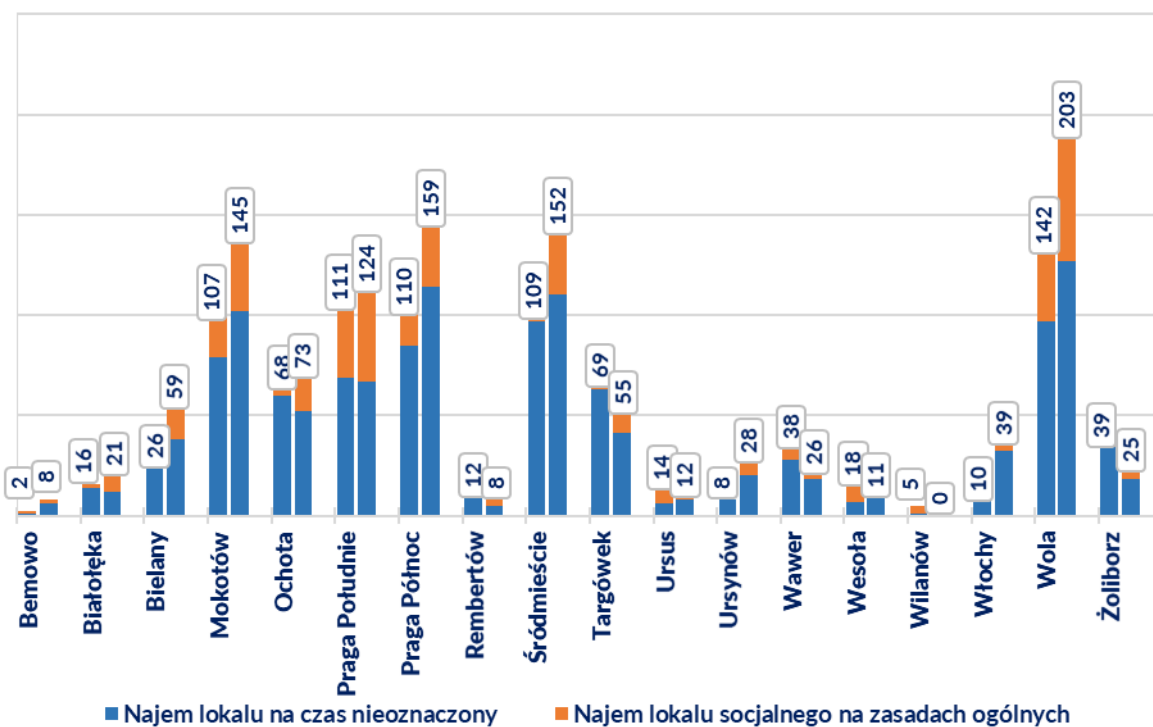
Łącznie z tytułu niskich dochodów na najem lokalu na czas nieoznaczony i na najem socjalny na koniec 2019 r. oczekiwało 2 179 gospodarstw domowych (z czego 35% na najem socjalny). W latach 2012 – 2019 Dzielnice pomogły łącznie 8 721 rodzinom (w tym 30% poprzez najem socjalny), z czego w 2019 r. 1 148 rodzinom (w tym 32% poprzez najem socjalny).

Wykres 61. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem na czas nieoznaczony i najem socjalny z tytułu niskich dochodów – porównanie roku 2012 i 2019



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Wykres 62. Liczba spraw zrealizowanych na najem na czas nieoznaczony i najem socjalny z tytułu niskich dochodów – porównanie roku 2012 i 2019



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

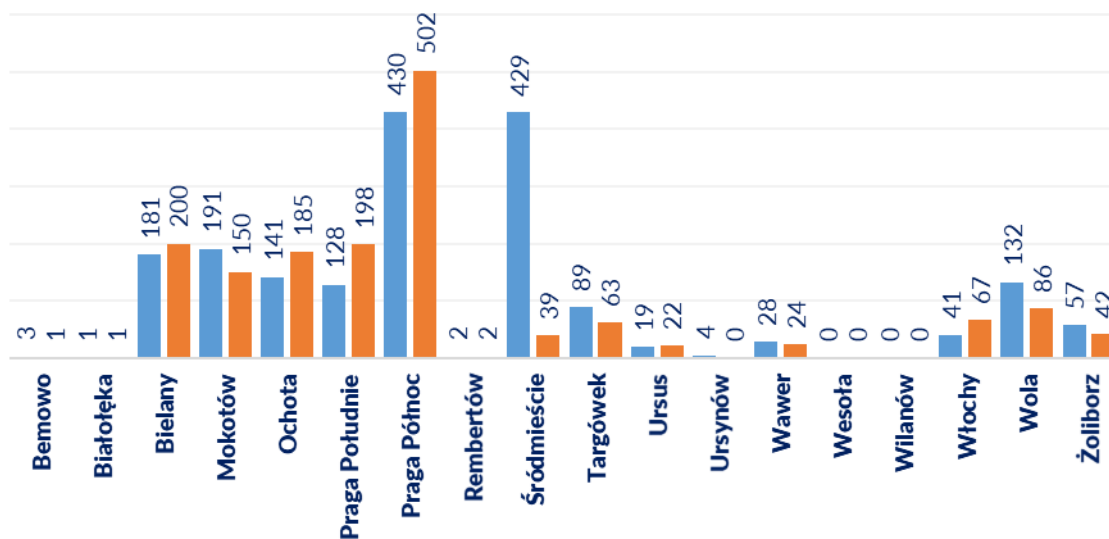
Porównując powyższe wykresy można zauważyć, że:

- 1) na koniec 2019 r. najwięcej gospodarstw domowych oczekiwało w dzielnicach: Mokotów, Praga-Północ i Praga-Południe, w dalszej kolejności na Ochocie, Targówku (przy czym inwestycja na Odrowąża w dużej części powinna rozwiązać problemy w tej dzielnicy) i w Wawrze,
- 2) najwięcej spraw realizuje Wola, Praga-Północ, Śródmieście, Mokotów i Praga-Południe, a więc te dzielnice, gdzie zasób jest największy,
- 3) porównując wskaźnik liczby realizowanych spraw do liczby gospodarstw oczekujących w danej dzielnicy w 2019 r. w 3 dzielnicach tempo realizacji było większe niż przyrost nowych rodzin, które by wymagały pomocy mieszkaniowej: Bielany (220%), Śródmieście (190%) i Wola (130%),
- 4) najgorzej ten wskaźnik wypada w Rembertowie (14%), Wawrze (15%), Ursusie (16%) i Wesołej (16%), a więc w tych dzielnicach należy głównie rozwijać budownictwo społeczne. Biorąc jednak pod uwagę udział w ogólnej liczbie spraw oczekujących, najgorsza sytuacja jest w Dzielnicy Wawer,
- 5) oprócz czynników wskazanych na wstępie tego rozdziału, na liczbę rodzin oczekujących na pomoc mieszkaniową wpływ mają także czynniki uzależnione od zasobu takie jak:
 - a) stan techniczny oraz wyposażenie zwłaszcza w centralne ogrzewanie zasobu dzielnicy (Praga Północ – Śródmieście),
 - b) liczba spraw realizowanych (potoczne przekonanie, że na Mokotowie najszybciej otrzymać lokal m.in. skutkowało wzrostem liczby spraw oczekujących, pomimo większej liczby spraw realizowanych w danym okresie; czasami wzrost liczby oczekujących w ramach jednej kategorii wynika z wzrostu realizacji w ramach innej kategorii, czego przykładem jest m.in. dzielnica Praga-Południe, która przez niemal 3 lata skupiła się na likwidacji osiedla Dudziarska, czy przeprowadzkami w ramach rewitalizacji),
 - c) planowana lub zrealizowana duża inwestycja mieszkaniowa (oddanie inwestycji na ul. Kłobuckiej, częściowo rozwiązało problemy na Ursynowie, z kolei informacja o tym, że będzie realizowana duża inwestycja mieszkaniowa wpłynęła na wzrost liczby spraw na Targówku).

4.1.2 Oczekujący na najem socjalny lokalu z tytułu eksmisji

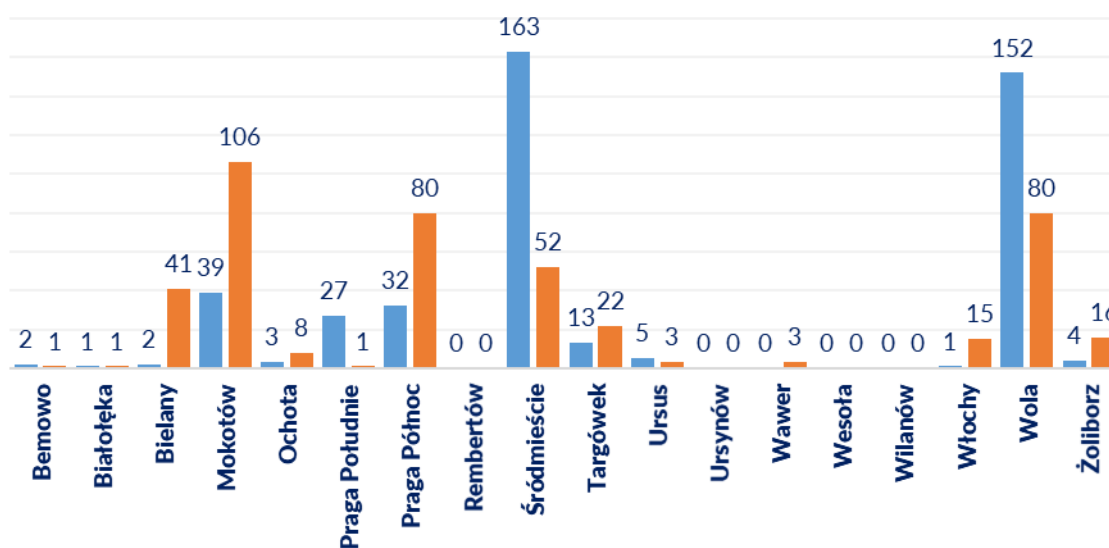
W porównaniu do 2012 r., gdzie w ramach eksmisji oczekiwały 2 732 gospodarstwa domowe, na koniec 2019 r. oczekiwało 1 823 gospodarstwa – spadek o 33%. Należy jednak podkreślić, że zmieniła się struktura – w 2012 eksmisje z zasobu innego niż zasób Miasta stanowiły 31%, a na koniec 2019 r. już tylko 13% (spadek w tej kategorii o 72%). Tym samym wzrósł udział liczby spraw oczekujących na eksmisję w ramach zasobu, choć – co należy podkreślić – spadł w wartościach bezwzględnych – z 1 876 do 1 582 (spadek o 16%).

Wykres 63. Liczba oczekujących na najem socjalny lokalu z tytułu eksmisji z zasobu Miasta (porównanie wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 i 2019 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Wykres 64. Liczba zrealizowanych spraw na najem socjalny lokalu z tytułu eksmisji z zasobu Miasta (porównanie wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 i 2019 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

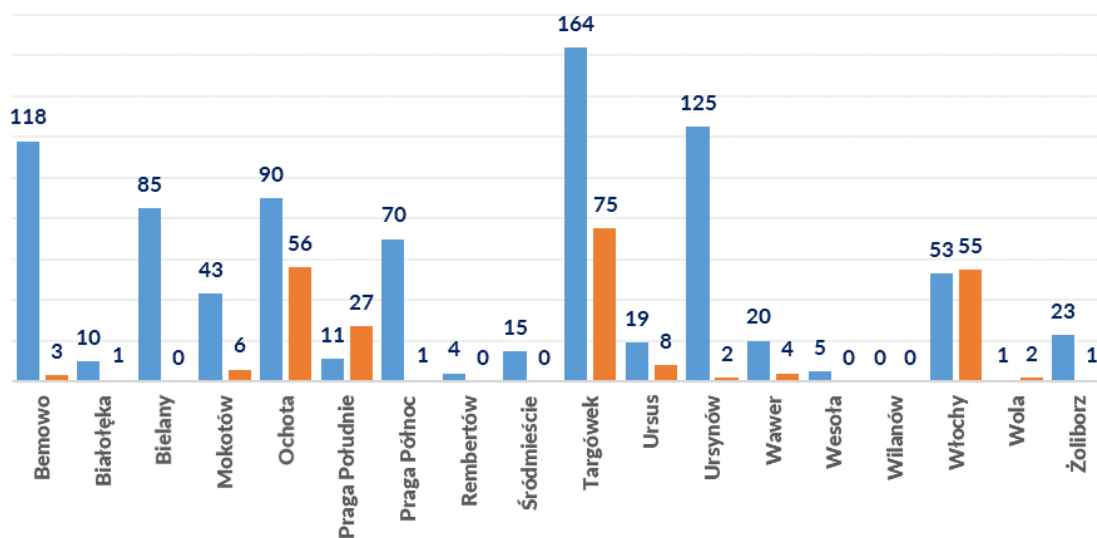
Porównując oba powyższe wykresy można zauważyć, że:

- 1) najwięcej gospodarstw domowych oczekujących na eksmisję z zasobu Miasta było na Pradze-Północ – 32% wszystkich spraw na koniec 2019 r., poza tym jeszcze w 4 dzielnicach liczba oczekujących jest wysoka – Bielany, Praga-Południe, Ochota i Mokotów; przy czym osoby oczekujące na eksmisję mają zabezpieczone potrzeby mieszkaniowe do czasu zawarcia nowej umowy najmu; w części spraw eksmisja może (i powinna) być realizowana w ramach tego samego lokalu, co pozwoli ograniczyć wydatki związane z remontami lokali,

- 2) w okresie 2012- 2019 ponad 10-krotnie zmniejszyła się liczba oczekujących na najem socjalny z zasobu Miasta w Śródmieściu, co ma związek z liczbą realizowanych spraw,
- 3) należy zauważyć, że Mokotów, Bielany i Praga-Północ znacząco zwiększyły realizację eksmisji, co powinno przełożyć się na zmniejszenie liczby oczekujących w przyszłości,
- 4) niedostateczny wzrost realizacji spraw w stosunku do liczby rodzin oczekujących dotyczy dzielnicy Ochota i Praga-Południe.

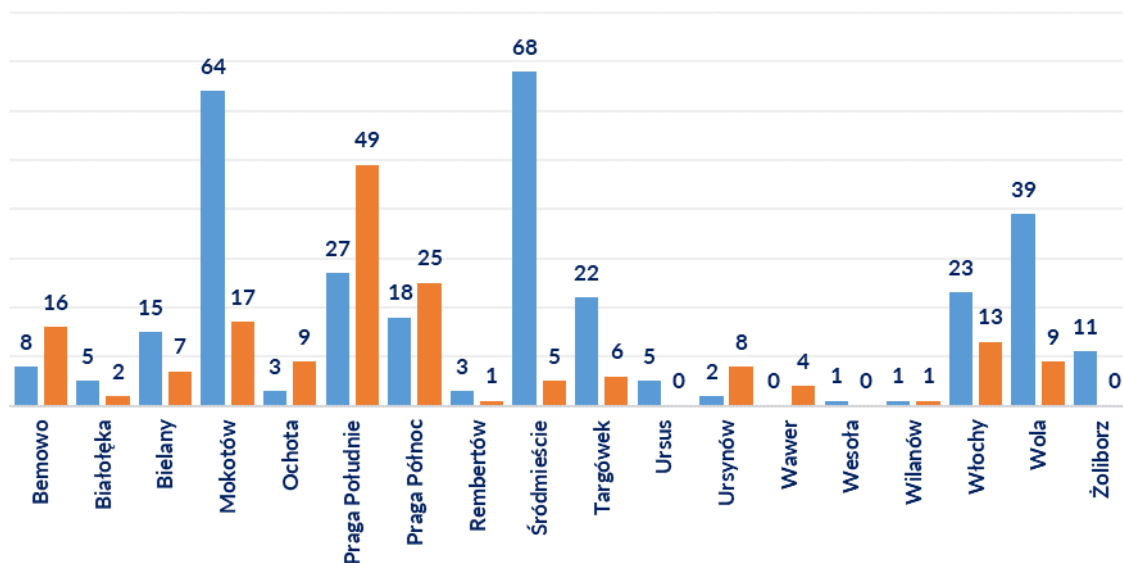
Należy zauważyć, że w analizowanym okresie istniała konieczność wydzielania lokali socjalnych, w związku z tym, że na skutek zmiany przepisów, aktualnie nie ma takiej potrzeby, w przyszłości należy spodziewać się dalszego spadku liczby spraw oczekujących w ramach tej kategorii spraw.

Wykres 65. Liczba oczekujących na najem socjalny lokalu z tytułu eksmisji spoza zasobu Miasta (porównanie wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 i 2019 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Wykres 66. Liczba zrealizowanych spraw na najem socjalny lokalu z tytułu eksmisji z innego zasobu niż zasób Miasta (porównanie wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 i 2019 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

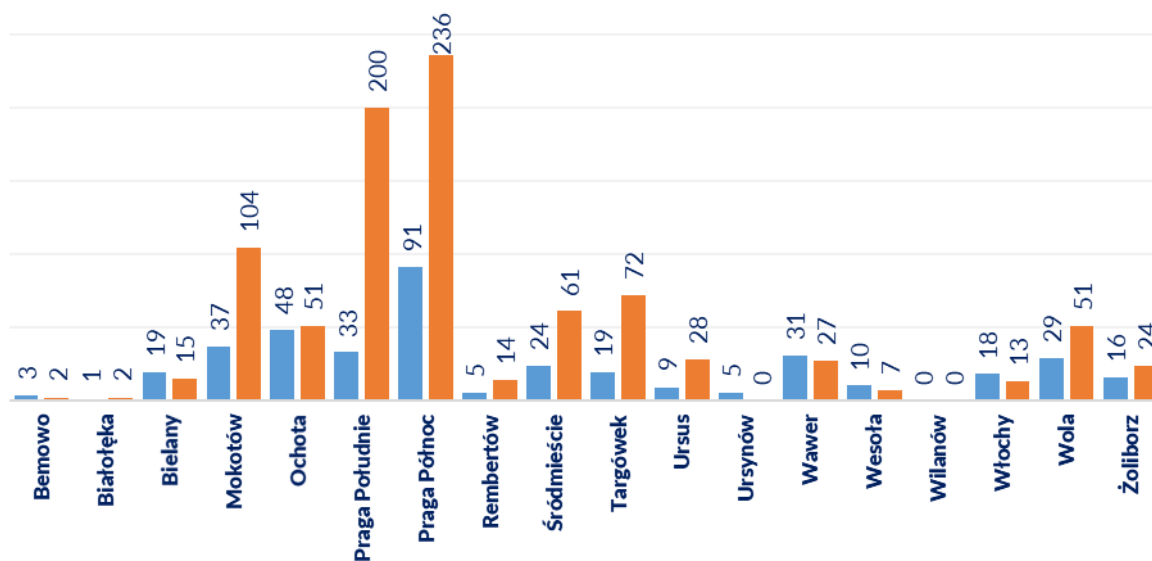
Porównując powyższe wykresy można zauważyć, że:

- 1) najwięcej oczekujących gospodarstw na eksmisję z zasobu innego niż zasób Miasta jest w Dzielnicy Targówek – 31 % w ramach tej kategorii spraw. Poza tym wysoka liczba spraw jest jeszcze w dzielnicach Ochota, Włochy i Praga-Południe. Łącznie te 4 dzielnice odpowiadają za 88% spraw,
- 2) z wyjątkiem Włoch i Pragi-Południe w stosunku do 2012 r. w pozostałych dzielnicach liczba rodzin oczekujących na eksmisję spoza zasobu Miasta zmalała,
- 3) na Pradze-Południe nastąpił największy wzrost spraw, co powinno wpłynąć na zmniejszenie liczby oczekujących na eksmisję w następnych latach,
- 4) we Włochach nastąpił spadek liczby spraw realizowanych, co może skutkować wzrostem liczby spraw oczekujących na eksmisję w następnych latach,
- 5) pomimo znaczącego spadku spraw gospodarstw oczekujących w Dzielnicy Targówek, spadła również realizacja spraw, co biorąc pod uwagę dużą liczbę lokali spółdzielczych w tej dzielnicy może się przełożyć na ponowny wzrost liczby oczekujących z tytułu eksmisji,
- 6) więcej realizowanych spraw na Śródmieściu, Mokotowie i Woli, przełożyło się na zmniejszenie liczby osób oczekujących.

4.1.3 Oczekujący na zamianę lokalu w ramach zasobu Miasta

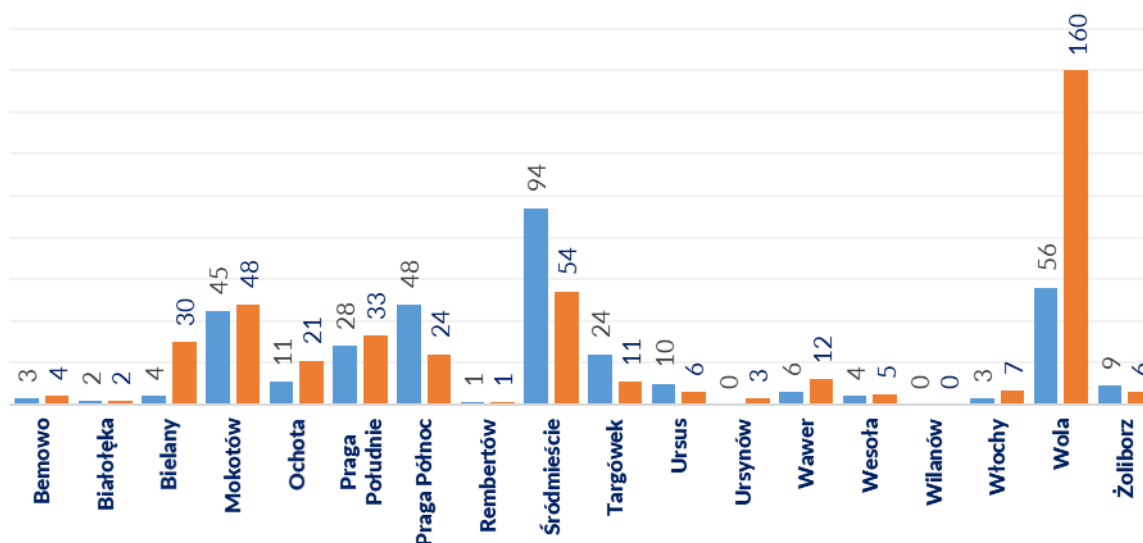
W porównaniu do 2012 r., gdzie w ramach zamian oczekiwało łącznie 398 gospodarstw domowych, na koniec 2019 r. nastąpił znaczący wzrost spraw w ramach tej kategorii do 907 spraw na koniec 2019 r. – ponad dwukrotny wzrost. Jednocześnie realizacja w ramach tej kategorii wzrosła niemal o 25%.

Wykres 67. Liczba oczekujących na zamianę lokalu w ramach zasobu Miasta (porównanie wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 i 2019 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Wykres 68. Liczba zrealizowanych spraw z tytułu zamiany lokalu w ramach zasobu Miasta (porównanie wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 i 2019 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Porównując ww. wykresy można zauważyć, że:

- 1) najwięcej rodzin z zakresu zamian oczekuje na realizację w dzielnicy Praga-Północ,
- 2) na Pradze-Północ podobnie jak na Mokotowie, czy Śródmieściu porównując 2012 i 2019 r. wystąpił ponad 2,5-krotny wzrost, podczas gdy w dzielnicy Ursus – ponad 3-krotny, niemal 4-krotny wzrost na Targówku i ponad 6-krotny na Pradze-Południe. Wzrost liczby rodzin oczekujących na obu Pragach związany jest z przeprowadzkami w ramach rewitalizacji oraz likwidacji osiedla Dudziarska. Ponadto wzrost liczby oczekujących wynika z wyposażenia lokali w centralne ogrzewanie (brak tego sposobu ogrzewania zwiększa liczbę zainteresowanych rodzin zamianą). Dodatkowo coraz więcej spraw jest (i będzie w przyszłości) spowodowane niedostosowaniem lokalu do

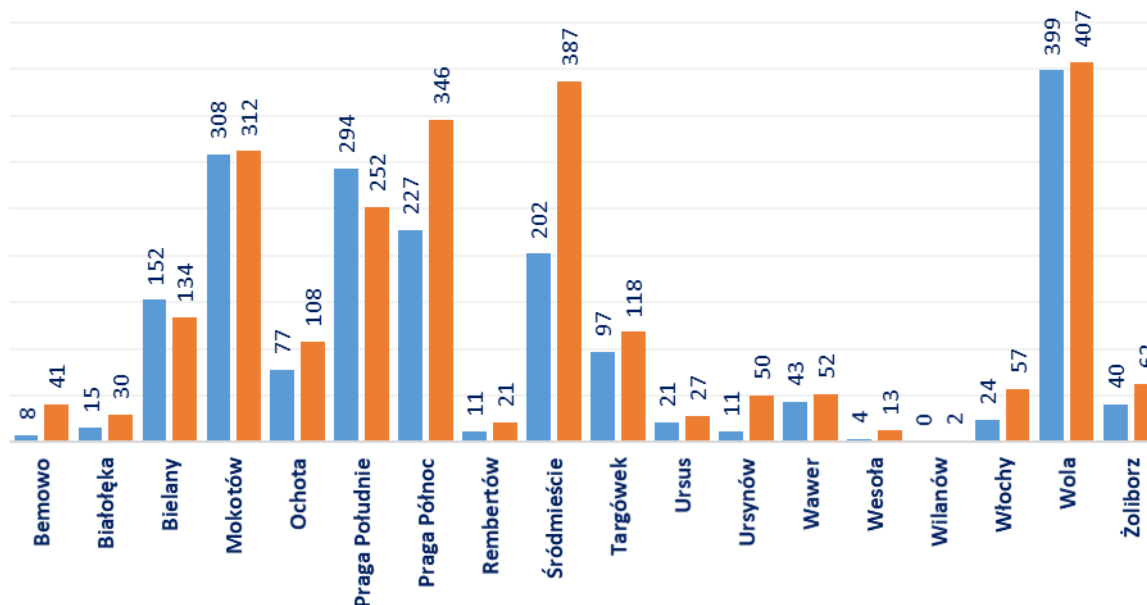
stanu zdrowia najemców i jednocześnie brakiem technicznych możliwości takiego dostosowania w starym budownictwie (Mokotów, Śródmieście);

- 3) najwięcej spraw w 2019 r. realizowała dzielnica Wola, co ma związek z przeprowadzkami z osiedla na ul. Piaskowej;
- 4) największa różnica w zakresie realizowanych spraw w stosunku do liczby oczekujących (biorąc pod uwagę ogólną liczbę oczekujących) dotyczy obu Prag – przy zachowaniu tej tendencji w przyszłości problem z zamianą w ramach tych dzielnic może się zatem tylko pogłębić.

4.1.4 Lokale zwalniane przez najemców

Lokale zwalniane przez najemców stanowią główne źródło mieszkań na realizację spraw mieszkaniowych. Średnio w latach 2012 – 2019 dzielnice mogły dysponować niemal 2 tysiącami mieszkań, zwolnionymi w danym roku i przeznaczonymi do zasiedlenia.

Wykres 69. Średnia liczba lokali odzyskiwanych do średniej liczby spraw realizowanych (bez spraw z grupy pozostałe, dane z okresu 2012 – 2019)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Można zauważyć, że:

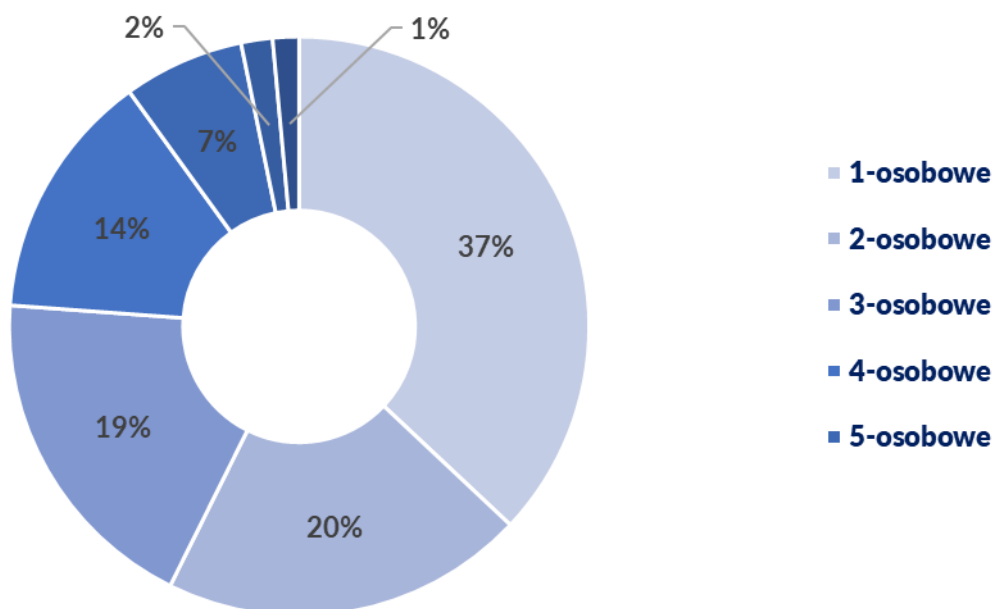
- 1) liczba lokali zwalnianych ma wpływ na realizację spraw – im większy zasób, a co za tym idzie więcej zwalnianych lokali, tym więcej osób zamieszkujących poza zasobem może uzyskać pomoc mieszkaniową;
- 2) realizacja większej liczby spraw niż liczba lokali zwalnianych wynika m.in. z:
 - a. umożliwienia dalszego zamieszkiwania rodzin w dotychczas zajmowanym lokalu w wyniku eksmisji (co jest szczególnie widoczne na Śródmieściu)
 - b. zamian lokali
 - c. realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych
- 3) mniejsza liczba spraw realizowanych niż liczba zwalnianych lokali może oznaczać, że część lokali jednak nie jest akceptowana przez osoby oczekujące pomocy (brak

centralnego ogrzewania) lub małej liczby eksmisji realizowanych w ramach tego samego lokalu (tak np. na Pradze-Południe).

4.1.5 Struktura gospodarstw oczekujących na najem lokali z zasobu Miasta

Struktura gospodarstw oczekujących na pomoc mieszkaniową ma wpływ na to, jakie lokale są najbardziej potrzebne. Pomimo tego, że potrzeby mieszkaniowe danego gospodarstwa zmieniają się w czasie, ogólna struktura rodzin oczekujących na pomoc mieszkaniową waha się nieznacznie w poszczególnych grupach. Największe zapotrzebowanie jest na lokale dla gospodarstw 1- i 2- osobowych (łącznie 57%). Przy czym należy zauważyć, że kryteria określające wysokość dochodu ustalone w Uchwale dla gospodarstw 2-osobowych (w których obie osoby były dorosłe), były zdecydowanie mniej korzystne niż obecnie obowiązujące. W przyszłości (w związku z wprowadzonymi zmianami w tym zakresie) spodziewany jest wzrost udziału gospodarstw 2-osobowych w strukturze gospodarstw oczekujących na najem lokalu.

Wykres 70. Struktura gospodarstw oczekujących na pomoc mieszkaniową (z wyłączeniem grupy „pozostałe”, która obejmuje głównie regulacje) na koniec 2019 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Powyższy wykres obrazuje jak należy planować wielkość i strukturę lokali dla zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych. Należy zakładać, że w większości (min. 50-60%) potrzebne są lokale małe, 1-, 2- pokojowe, częściowo z aneksem kuchennym o powierzchni mieszkalnej do ok. 25 m². Druga największa grupa (min. 20-30%) to lokale 2-, 3-pokojowe, częściowo z aneksem kuchennym o powierzchni mieszkalnej do ok. 35 m². Pozostałe lokale powinny wynikać z aktualnych potrzeb (w szczególności społecznych lub z uwagi na wymagania dot.).

4.2 Pomoc mieszkaniowa dla grup szczególnych

Miasto w ramach udzielanej pomocy mieszkaniowej, koncentruje się na szczególnych grupach osób, które mają utrudniony dostęp do mieszkania. Są to osoby, które z uwagi na swoją sytuację zdrowotną, materialną czy rodzinną są szczególnie narażone na wykluczenie mieszkaniowe albo na zamieszkiwanie w mieszkaniach niedostosowanych do ich potrzeb. Uchwała oraz Zarządzenia o TBS, przewidują specjalne rozwiązania (formy wsparcia), które mają ułatwić dostęp do mieszkania określonym w tych aktach grupom, a są to m.in.:

- osoby z niepełnosprawnościami,
- osoby z pieczy zastępczej,
- osoby samotnie wychowujące dzieci,
- cudzoziemcy,
- repatrianci,
- osoby w kryzysie bezdomności,
- osoby, które objęte są projektami społecznymi m.st. Warszawy,
- rodziny wielodzietne,
- osoby starsze.

Formy wsparcia dla ww. grup osób, to przede wszystkim przyznanie pierwszeństwa (w tym również poprzez dodatkowe punkty, dzięki którym pomoc mieszkaniowa przyznawana jest szybciej) przy udzielaniu pomocy mieszkaniowej, podwyższony dochód gospodarstwa domowego uprawniający do uzyskania pomocy oraz zwolnienie z badania warunków mieszkaniowych.

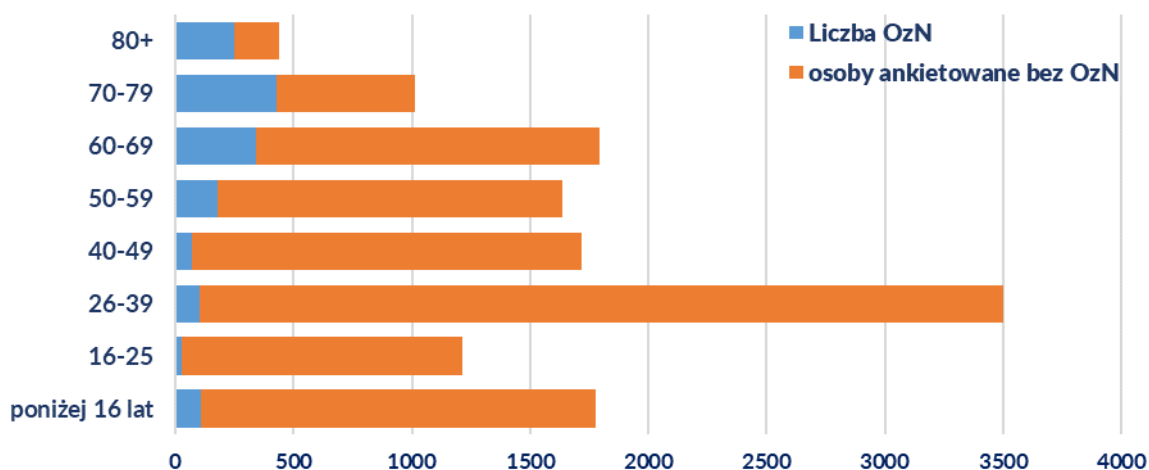
4.2.1 Osoby z niepełnosprawnościami

Sytuacja w obszarze:

Opis sytuacji osób z niepełnosprawnościami oparty jest na przeprowadzonym w 2018 r. badaniu skali i struktury zjawiska niepełnosprawności w Warszawie⁶. Przedstawione dane dotyczą osób z niepełnosprawnością prawną (osoby posiadające orzeczenie o niepełnosprawności) i biologiczną (osoby, które z racji sytuacji zdrowotnej odczuwają poważne ograniczenia w wykonywaniu codziennych czynności, choć takiego orzeczenia nie mają). Badanie zostało przeprowadzone na grupie 13 090 osób, przy nałożeniu wyników badania na całą populację Warszawy z 2017 r. (1 764 615) można oszacować, że liczba osób z niepełnosprawnościami w Warszawie wynosiła ok. 200 tys. osób (11,9% ogółu mieszkańców), z czego tylko ok. 12 tys. osób korzysta z pomocy (ok. 6% ogółu mieszkańców stanowią osoby z niepełnosprawnościami). „Na podstawie wyników przeprowadzonego badania ankietowego szacuje się, że w więcej niż w co piątym (21,9%) warszawskim gospodarstwie domowym mieszkają osoby z niepełnosprawnościami (OzN). W przeważającej liczbie (92%) w skład tych gospodarstw, wchodzi jedna osoba z niepełnosprawnością, w przypadku 8% procent gospodarstw są dwie takie osoby lub więcej”.

⁶ Raport badawczy pn. „Skala i struktura zjawiska niepełnosprawności w m.st. Warszawie” z 2018 r.; <https://politykaspoleczna.um.warszawa.pl/niepelnosprawnosci/raport-dot-skali-i-struktury-zjawiska-niepelnosprawno-ci>

Wykres 71. Udział osób z niepełnosprawnościami w poszczególnych grupach wiekowych (dane na koniec 2018 r.)



(Próba: wszyscy członkowie badanych gospodarstw domowych (n = 13 090))

Przekładając powyższe dane na ogólną liczbę mieszkańców Warszawy można zauważyć, że odsetek osób z niepełnosprawnościami rośnie wraz z wiekiem – w grupie powyżej 80 roku życia, ponad połowa osób to osoby z niepełnosprawnościami.

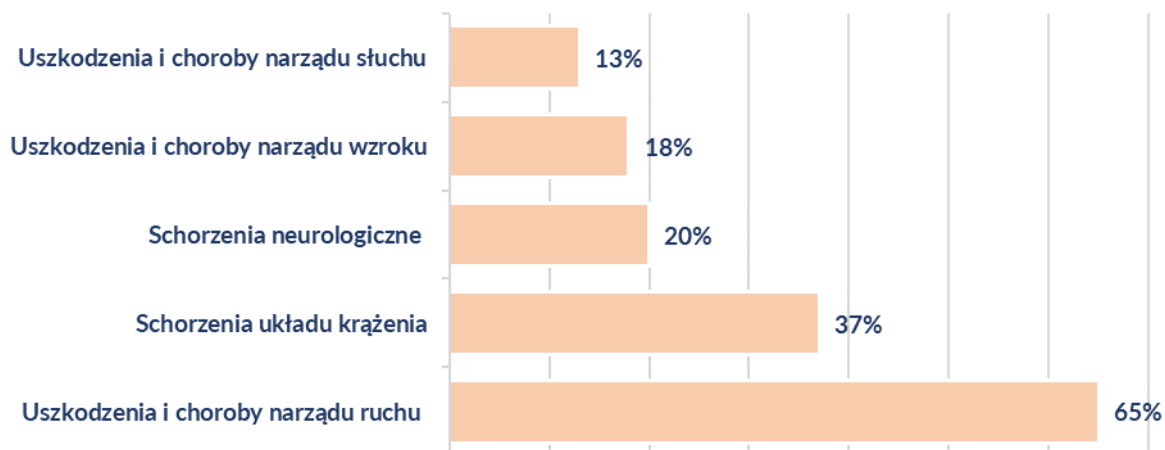
Z przeprowadzonej w ramach badania ankiety, wynika, że największy udział w grupie osób z niepełnosprawnościami posiadają osoby z niepełnosprawnością umiarkowaną. Przekładając powyższe dane na ogólną liczbę mieszkańców Warszawy można zauważyć, że odsetek osób z niepełnosprawnościami rośnie wraz z wiekiem – w grupie powyżej 80 roku życia, ponad połowa osób to osoby z niepełnosprawnościami. Należy podkreślić, że większość orzeczeń o niepełnosprawności prawnej do 16 roku życia jest równoważnych ze znacznym stopniem niepełnosprawności.

Wykres 72. Stopień niepełnosprawności prawnej wśród osób z niepełnosprawnościami powyżej 16 r. życia



Próba: osoby z niepełnosprawnością prawną powyżej 16 roku życia (n = 742). Nie uwzględniono osoby, która odmówiła odpowiedzi na temat stopnia niepełnosprawności (n = 1).

Wykres 73. Rodzaje schorzeń osób z niepełnosprawnościami powyżej 16 r. życia w 2018 r. w Warszawie.



Próba: osoby z niepełnosprawnościami 16 lat i więcej (n = 1 352), w tym kobiety (n = 830) i mężczyźni (n = 522). Możliwość współwystępowania kilku kategorii, stąd wynik nie sumuje się do 100 procent

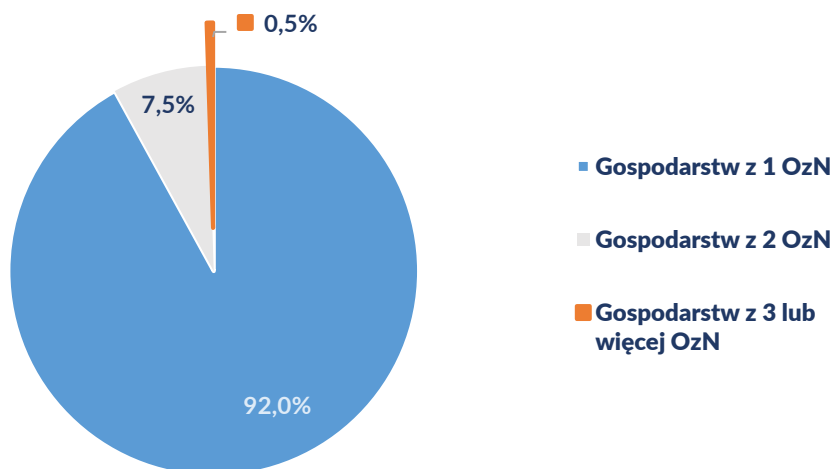
Osoby z niepełnosprawnościami zgłaszają następujące potrzeby:

- ogólnodostępna opieka zdrowotna;
- znoszenie barier;
- świadczenia pomocowe;
- warunki mieszkaniowe;
- wsparcie i opieka środowiskowa;
- aktywność zawodowa i edukacyjna;
- opieka środowiskowa i wsparcie opiekunów.

Najczęściej wymienianym ograniczeniem przez respondentów badania były trudności z samodzielnym poruszaniem się, chodzeniem (51% deklaroowało, że ma z tym stałe kłopoty). W zakresie sytuacji mieszkaniowej, problemem była ograniczona możliwość wychodzenia z własnego mieszkania i zamieszkiwanie w budynkach bez windy, na pierwszym lub wyższym piętrze. Zjawisko to dotyczyło 8% gospodarstw domowych z osobami z niepełnosprawnościami.

Część gospodarstw domowych ma więcej niż 1 osobę z niepełnosprawnościami (ok 8%) – strukturę przedstawia poniższy wykres.

Wykres 74. Struktura gospodarstw domowych wg liczby osób z niepełnosprawnościami w gospodarstwie



Próba: gospodarstwa domowe z osobą z niepełnosprawnościami (n = 1 340).

Pomoc mieszkaniowa:

W Uchwale osoby z niepełnosprawnościami, to osoby które mają orzeczoną niepełnosprawność w stopniu znacznym albo równoważnym lub w orzeczeniu o niepełnosprawności wskazano konieczność stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, otrzymały szczególne preferencje:

- zwiększone kryteria dochodowe uprawniające do udzielenia pomocy mieszkaniowej, (współczynnik 0,60) dla gospodarstwa domowego, w którym przynajmniej jedna osoba w gospodarstwie domowym jest osobą z niepełnosprawnościami oraz (współczynnik 0,70) gdy wnioskodawca samotnie opiekuje się osobą z niepełnosprawnością i tworzy z nią gospodarstwo domowe,
- osoby, które zamieszkują w lokalach lub pomieszczeniach niedostosowanych do rzeczywistych, udokumentowanych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności lub udokumentowanego stanu zdrowia, jeżeli dostosowanie nie jest możliwe, przy ubieganiu się o pomoc mieszkaniową są zwolnione z obowiązku spełniania tzw. warunku metrażowego.

Dodatkowo osoby z niepełnosprawnościami otrzymują również punkty wpływające na kolejność realizacji spraw w zależności od rodzaju niepełnosprawności i stanu zdrowia (liczba punktów waha się w granicach od 1 do 3 pkt tylko z tytułu niepełnosprawności).

Uchwała określa też (Załącznik nr 2 do Uchwały) jakie warunki, musi spełniać lokal wskazywany dla osób z niepełnosprawnościami, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

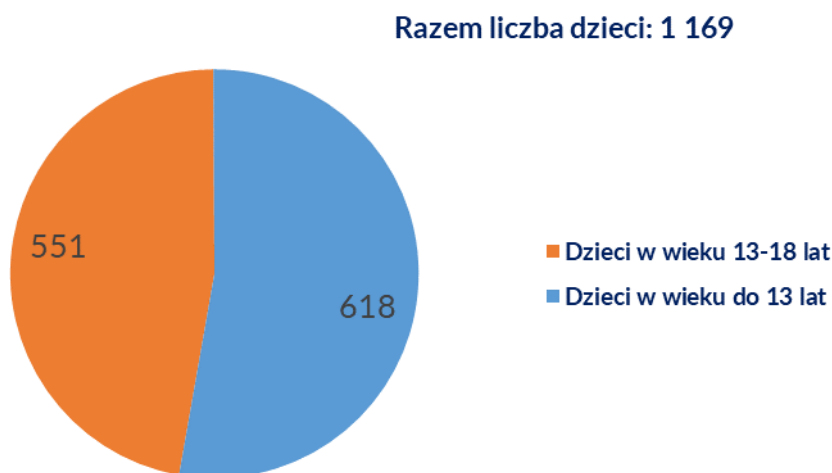
W przypadku ubiegania się o lokal z zasobu TBS, zgodnie z Zarządzeniem o TBS, pierwszeństwo najmu przysługuje osobom, które są niepełnosprawne w stopniu znacznym lub w orzeczeniu wskazano konieczność stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, przy czym warunek ten uznaje się za spełniony również jeżeli dotyczy osoby zgłoszonej do wspólnego zamieszkania w lokalu TBS.

4.2.2 Piecza zastępcza

Sytuacja w obszarze:

Miasto udziela pomocy mieszkaniowej wychowankom opuszczającym system pieczy zastępczej tj.: placówki opiekuńczo-wychowawcze, rodziny zastępcze i rodzinne domy dziecka. Jest to pomoc przyznawana w związku z usamodzielnianiem się wychowanków pieczy.

Wykres 75. Liczba dzieci, które pozostawały w placówce opiekuńczo-wychowawczej, , rodzinie zastępczej lub rodzinnym domu dziecka w 2019 r. w Warszawie.



Wg danych Warszawskiego Centrum Pomocy Rodzinie w 2019 r. liczba osób, które uzyskały pełnoletniość w placówce opiekuńczo-wychowawczej, rodzinie zastępczej, rodzinie zastępczej lub rodzinnym domu dziecka wynosiła 243.

Pomoc mieszkaniowa:

Zgodnie z Uchwałą, osoba:

- która uzyskała pełnoletniość w placówce opiekuńczo-wychowawczej, zawodowej rodzinie zastępczej, niezawodowej rodzinie zastępczej lub rodzinnym domu dziecka, która znajduje się na terenie Miasta i opuściła tę placówkę, zawodową rodzinę zastępczą, niezawodową rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka znajdujące się na terenie Miasta, lub
- która przed umieszczeniem w placówce, zawodowej rodzinie zastępczej, niezawodowej rodzinie zastępczej lub rodzinnym domu dziecka pieczy zastępczej zamieszkiwała na terenie Miasta i wystąpi z wnioskiem o pomoc mieszkaniową przed ukończeniem przez tę osobę 25 roku życia, jest uprawniona do:
 - zwiększonego kryterium dochodowego uprawniającego do udzielenia pomocy mieszkaniowej (współczynnik 0,60),
 - zwolnienia z tzw. warunku metrażowego,
 - 10 punktów wpływających na kolejność realizacji sprawy.

Dla osób ubiegających się o lokal z zasobu TBS, zgodnie z Zarządzeniem o TBS, które są wychowankami pieczy zastępczej i nie mają ukończonego 30 roku życia przysługuje pierwszeństwo najmu.

Wg posiadanych danych na koniec 2019 r. oczekiwało 100 wychowanków pieczy zastępczej, którzy posiadali ww. uprawnienia. Jednocześnie w tym roku wydano 64 skierowania do zawarcia umowy najmu.

4.2.3 Rodzice samotnie wychowujący dzieci

Sytuacja w obszarze:

Zgodnie ze *Sprawozdaniem rocznym za 2019 r. z udzielonych świadczeń pomocy społecznej - pieniężnych, w naturze i usługach*⁷, liczba osób samotnie wychowujących dziecko/dzieci, które pobierały świadczenia z OPS wynosiła 3 107.

Nie jest to oczywiście liczba wszystkich gospodarstw samotnie wychowujących dziecko, a jedynie liczba osób, które się ubiegały o świadczenia i spełniły kryteria do ich utrzymania. Liczba gospodarstw samotnie wychowujących dziecko z całą pewnością jest zatem większa. Obrazują to dane GUS, gdzie wg ostatniego Narodowego Spisu Powszechnego w 2011 r. liczba samotnych rodziców wynosiła w Polsce ok. 2,5 mln (z czego liczba samotnych ojców wynosiła 13,14%) i wzrosła w porównaniu do 2002 r. o 0,5 mln (wzrost niemal o ¼). Należy się zatem spodziewać, że obecnie liczba rodziców samotnie wychowujących dzieci jeszcze wzrosła.

Pomoc mieszkaniowa:

Uchwała przyznaje 2 punkty wpływające na kolejność realizacji sprawy osobie która wychowuje samotnie dziecko:

- do ukończenia 18 roku życia,
- do ukończenia 25 roku życia, jeżeli dziecko uczy się lub studiuje,
- bez ograniczeń wiekowych, jeżeli dziecko legitymuje się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności, a w związku z tą niepełnosprawnością przysługuje świadczenie pielęgnacyjne lub specjalny zasiłek opiekuńczy albo zasiłek dla opiekuna, o którym mowa w ustawie z dnia 4 kwietnia 2014 r. o ustaleniu i wypłacie zasiłków dla opiekunów (Dz. U. z 2017 r. poz. 2092 oraz z 2019 r. poz. 1818).

Zgodnie z Zarządzeniem o TBS osoba wychowująca przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz.U. z 2019 r. poz. 1116) ma pierwszeństwo najmu lokalu z zasobu TBS.

4.2.4 Cudzoziemcy

Sytuacja w obszarze:

Na podstawie danych Biura Administracji i Spraw Obywatelskich na koniec 2019 r. w Warszawie zameldowanych na pobyt stały było 10 087 osób, a na pobyt czasowy 5 629 osób. Wg najnowszych danych (na koniec 2020 r.) liczba osób zwiększyła się odpowiednio do 11 227 osób na pobyt stały i 22 761 osób na pobyt czasowy (prawie 4-krotny wzrost w tej grupie).

⁷ Sprawozdanie Ministerstwa Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej - 03 z udzielonych świadczeń pomocy społecznej - pieniężnych, w naturze i usługach z m.st. Warszawy
https://politykaspoleczna.um.warszawa.pl/sites/politykaspoleczna.um.warszawa.pl/files/artykuly/zalaczniki/sprawozdanie_mrpips-03_za_2019_r.pdf

Wg danych Warszawskiego Centrum Pomocy Rodzinie w 2019 r. liczba cudzoziemców, którzy złożyli wniosek o pomoc w ramach indywidualnego programu integracji Warszawskiego Centrum Pomocy Rodzinie wynosiła 281 (281 cudzoziemców realizowało indywidualne programy integracji, w tym 153 rodziny). W 2019 r. ok 170 rodzin było zainteresowanych wynajmem lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego m. st. Warszawy, a o lokal w ramach organizowanego przez WCPR tzw. konkursu mieszkaniowego ubiegały się 32 rodziny.

Pomoc mieszkaniowa:

Cudzoziemcy mieszkający w Warszawie mogą starać się o pomoc mieszkaniową na tych samych zasadach, co pozostali mieszkańcy Miasta. Dodatkowo zgodnie z Uchwałą osoby będące cudzoziemcami, o których mowa w art. 91 ust. 1 ustawy o pomocy społecznej dla których z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpi Warszawskie Centrum Pomocy Rodzinie, zwolnione są tzw. kryterium dochodowego i warunku metrażowego – dla nich Miasto przeznacza 5 lokali rocznie.

Pomocy mieszkaniowej cudzoziemcom, o których mowa w art. 91 ust. 1 ustawy o pomocy społecznej⁸, udziela m.in. Warszawskie Centrum Pomocy Rodzinie. Cudzoziemcy. WCPR m.in. na podstawie art. 93 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy o pomocy społecznej udziela pomocy mieszkaniowej w formie pobytu w mieszkaniu chronionym dla cudzoziemców, którzy otrzymali status uchodźcy lub ochronę uzupełniającą, realizującym indywidualne programy integracji na terenie m. st. Warszawy.

4.2.5 Repatrianci

Sytuacja w obszarze:

W 2019 roku rozpatrzonych zostało 60 wniosków kandydatów na repatriantów o udzielenie przez Prezydenta m.st. Warszawy zaproszenia do osiedlenia się w ramach repatriacji. 10 z nich zostało rozpatrzonych pozytywnie (16,6%).

Pomoc mieszkaniowa:

Osoby będące repatriantami, którym Miasto zobowiązało się zapewnić lokal, na podstawie Uchwały zwolnione są tzw. kryterium dochodowego i warunku metrażowego. Miasto przeznacza do 10 lokali rocznie dla ww. osób.

W przypadku ubiegania się o lokal TBS Zarządzenie o TBS stanowi, iż pierwszeństwo najmu lokalu TBS przysługuje osobom, które przedstawią dokument z Biura Pomocy i Projektów Społecznych Urzędu m.st. Warszawy potwierdzający, że są kandydatami na repatriantów w rozumieniu art. 1a pkt 1 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (Dz.U. z 2019 r. poz. 1472) i złożyli pisemny wniosek w sprawie udzielenia zaproszenia do osiedlenia się na terenie m.st. Warszawy na podstawie uchwały nr LXX/1941/2018 z dnia 5 lipca 2018 r. w sprawie określenia formy, wysokości i trybu przyznawania pomocy dla repatriantów i członków ich rodzin na terenie m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. 2018, poz. 7051).

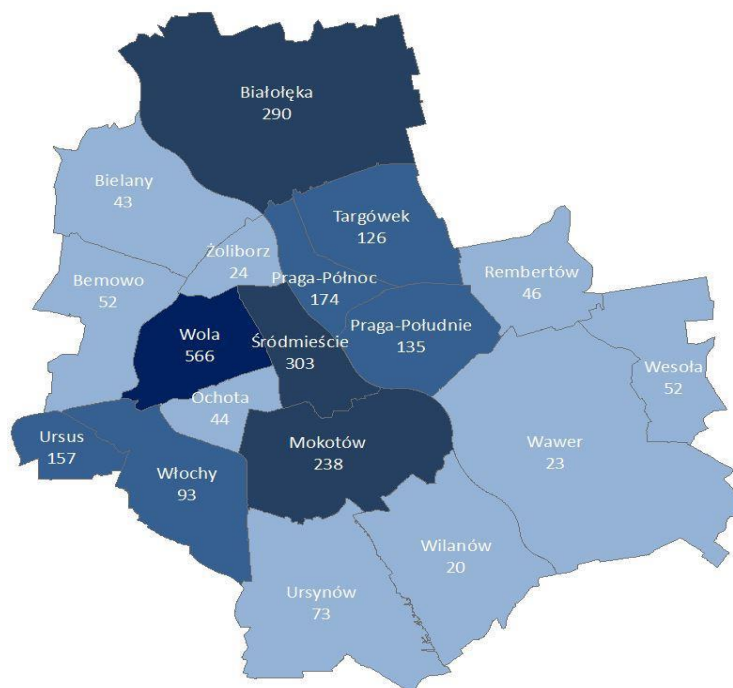
⁸ ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.)

4.2.6 Osoby w kryzysie bezdomności

Sytuacja w obszarze:

Z przeprowadzonego w 2019 r. badania nt. bezdomności⁹ w Warszawie wynika, że w Mieście przebywało ponad 2 459 osób w kryzysie bezdomności. Najwięcej osób w kryzysie bezdomności przebywało w dzielnicach: Wola, Białołęka, Mokotów, Śródmieście. Skupienie dużej liczby tych osób w niektórych dzielnicach wynika ze zlokalizowania na ich terenie placówek noclegowych lub z przebywania w miejscach dających możliwości zarobkowe (np. na terenie Śródmieścia nie ma żadnej placówki noclegowej).

Wykres 76. Liczba osób w kryzysie bezdomności w trakcie badania w poszczególnych dzielnicach m.st. Warszawy (w 2019 r.)



Zdecydowaną większość osób w kryzysie bezdomności stanowili mężczyźni (81%), najliczniejszą grupę wiekową stanowiły osoby w wieku 41 – 60 lat (46%) i częściej były to osoby z wykształceniem zawodowym (38%). Aż 45% osób w kryzysie bezdomności wskazało zabezpieczenie własnych potrzeb mieszkaniowych jako najważniejszą formę pomocy, którą mogłyby uzyskać. Tyle samo osób (45%) ostatnie zameldowanie posiadało poza Warszawą. Zgodnie ze *Sprawozdaniem rocznym za 2019 r. z udzielonych świadczeń pomocy społecznej - pieniężnych, w naturze i usługach*¹⁰, liczba osób w kryzysie bezdomności, korzystających ze świadczeń pomocy społecznej z powodu bezdomności wynosiła 2 633.

Pomoc mieszkaniowa:

⁹ Raport - Badanie liczby osób bezdomnych 14 lutego 2019 r.,

<https://politykaspoleczna.um.warszawa.pl/aktualnosci/badanie-liczby-os-b-bezdomnych-w-dniach-13-i-14-lutego-2019>

¹⁰ Sprawozdanie Ministerstwa Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej - 03 z udzielonych świadczeń pomocy społecznej - pieniężnych, w naturze i usługach z m.st. Warszawy

https://politykaspoleczna.um.warszawa.pl/sites/politykaspoleczna.um.warszawa.pl/files/artykuly/zalaczniki/sprawozdanie_mrpips-03_za_2019_r.pdf

W Mieście działa system pomocy osobom bezdomnym, w którym uczestniczą też organizacje pozarządowe. Miasto udziela pomocy mieszkaniowej osobom w kryzysie bezdomności. W stosunku do tych osób nie stosuje się z tzw. warunku metrażowego oraz przyznaje 6 punktów wpływających na kolejność realizacji sprawy, jeżeli:

- realizują indywidualny program wychodzenia z bezdomności lub,
- przedstawią zaświadczenie z ośrodka pomocy społecznej w Warszawie potwierdzające korzystanie ze świadczeń pomocy społecznej z powodu bezdomności.

Wg posiadanych danych na koniec 2019 r. oczekiwało 102 osoby w kryzysie bezdomności. Jednocześnie w tym roku wydano 43 skierowania do zawarcia umowy najmu.

4.2.7 Osoby, które objęte są projektami społecznymi m.st. Warszawy

Sytuacja w obszarze:

W 2019 r. Biuro Pomocy i Projektów Społecznych realizowało 5 projektów oraz 3 konkursy ofert dla organizacji pozarządowych (na podstawie ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie), w których zakwaterowanie uczestnika w mieszkaniu było jednym z działań projektu. Biuro Polityki Lokalowej realizowało 2 takie projekty. Wspomniane projekty adresowane były do usamodzielniających się wychowanków pieczy zastępczej w wieku 18-25 lat, osób w kryzysie bezdomności i zagrożonych bezdomnością, osób z niepełnosprawnością intelektualną, osób z zaburzeniami psychicznymi.

Pomoc mieszkaniowa:

Zgodnie z Uchwałą osoby, które biorą udział w projektach społecznych i zamieszkują w lokalach objętych projektami społecznymi realizowanymi przy współudziale Miasta (wraz z organizacjami pozarządowymi), zwolnione są z tzw. warunku metrażowego i otrzymują 5 punktów wpływających na kolejność realizacji sprawy (nie wyklucza to uzyskania dodatkowych punktów, np. za zły stan zdrowia czy niepełnosprawność, np. osoby z pieczy mają dodatkowo 10 pkt). Organizacje pozarządowe często podejmują działania uzupełniające do tych realizowanych przez Miasto, z uwagi na posiadaną wiedzę i doświadczenie. Znają środowisko lokalne, problemy społeczne i mieszkańców (np. osób zagrożonych wykluczeniem mieszkaniowym i/lub osób w kryzysie bezdomności). W Ustawie oraz Uchwale przewidziana została możliwość przekazania lokali z zasobu Miasta dla organizacji pozarządowych. Uszczegółowienie zasad zawartych w Uchwale znajduje się w Zarządzeniu nr 540/2020 r. Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 27 kwietnia 2020 r. w sprawie zasad przekazywania lokali mieszkalnych na rzecz organizacji pozarządowych oraz określenia sposobu wyboru organizacji.

Zgodnie z Zarządzeniem o TBS, osobom, które są uczestnikami realizowanych przez m.st. Warszawę projektów społecznych, których celem jest poprawa warunków mieszkaniowych lub zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych przysługuje pierwszeństwo przy rozpatrywaniu wniosku o najem lokalu TBS.

Przykładowe projekty:

4.2.7.1 Projekt Społecznej Agencji Najmu

W dniu 22 listopada 2017 r. Miasto Stołeczne Warszawa oraz Fundacja Habitat for Humanity Poland z siedzibą w Warszawie, zgodnie z założeniami art. 28a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz. U. z 2016 r. poz. 383 ze zm.) zawarły umowę o współpracy.

Partnerstwo zostało utworzone w celu wsparcia integracji społecznej osób i rodzin zagrożonych ubóstwem lub wykluczeniem społecznym poprzez stworzenie modelowego systemu mieszkań o charakterze wspomagającym.

Realizacja innowacyjnego programu mieszkalnictwa wspomagane na bazie mienia Miasta w postaci spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz zasobu lokalowego będącego w dyspozycji Miasta jest skierowana do osób będących w szczególnie trudnej sytuacji życiowej. Współpraca pomiędzy Partnerami obejmuje wynajęcie przez Miasto na czas oznaczony na rzecz HFH Poland 12 lokali, do których Miasto posiada spółdzielcze własnościowe prawa oraz 2 lokali z zasobu mieszkaniowego Miasta (na Mokotowie).

Najważniejszym kryterium doboru grupy odbiorców były trudności mieszkaniowe i brak możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osoby lub rodziny. Beneficjentom projektu świadczone usługi z obszaru mieszkalnictwa, zatrudnienia i pracy socjalnej. Ze wsparcia w obszarze mieszkaniowym skorzystało 30 gospodarstw domowych (całkowita liczba osób objętych zarówno wsparciem, jak i badaniem w projekcie wyniosła 179 osób dorosłych i 67 dzieci), a prowadzona w ramach projektu ewaluacja zewnętrzna wykazała skuteczność testowanego modelu SAN¹¹.

W zależności od stawki czynszu mieszkania wynajmowane przez SAN zaliczane są do segmentu A, B lub C.

4.2.7.2 Projekt „Najpierw mieszkanie - innowacyjne metody trwałego rozwiązania problemu chronicznej bezdomności”

Miasto reprezentowane przez Biuro Polityki Lokalowej, na podstawie Umowy partnerskiej zawartej w dniu 14 czerwca 2019 r. pomiędzy Fundacją Fundusz Współpracy oraz Fundacją Najpierw Mieszkanie Polska realizuje projekt partnerski w zakresie przeciwdziałania bezdomności. W projekcie bierze udział też partner zagraniczny – organizacja Y-Foundation z Finlandii. Okres realizacji projektu to: 1 sierpnia 2019 r. - 31 października 2022 r.

Projekt współfinansowany jest ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego w ramach Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój na lata 2014-2020. Łączna wartości projektu wynosi 5 255 838,50 zł, a dofinansowanie 5 097 838,50 zł.

Celem Projektu jest opracowanie, testowanie i wdrożenie Modelu trwałego kończenia bezdomności opartego o Metodę Najpierw Mieszkanie. Metoda NM jest innowacyjna w Polsce ponieważ polega na:

- 1) koncentracji na specyficznej, skrajnie wykluczonej grupie docelowej, tj. osobach pozostających w bezdomności powyżej 3 lat oraz cierpiących na problemy zdrowia psychicznego i uzależnienia;
- 2) zapewnieniu osobom z grupy docelowej jednocześnie: samodzielnego mieszkania oraz kompleksowej i zindywidualizowanej pomocy zespołu specjalistów (terapeuty, lekarza, prawnika, pracownika socjalnego, trenera pracy oraz eksperta przez doświadczenie).

¹¹ https://habitat.pl/files/san/Habitat_Poland-wnioski_koncowe_pilotaz_SAN-Warszawa_02.2020.pdf

Metoda Najpierw Mieszkanie różni się od tradycyjnego systemu pomocy dla osób doświadczających bezdomności – w ramach NM mieszkanie nie jest celem, a środkiem do uzyskania celu.

Zadaniem Miasta w projekcie było przekazanie na rzecz projektu 20 lokali mieszkalnych z zasobu Miasta oraz wypracowanie procedury umożliwiającej otrzymanie pomocy mieszkaniowej uczestnikom projektu po jego zakończeniu, pod warunkiem spełnienia przez te osoby kryteriów określonych w uchwale Rady m.st. Warszawy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy. W realizację projektu zaangażowało się 5 Dzielnic (Śródmieście, Bielany, Wola, Ochota i Żoliborz). Lokale te zasiedlane są przez uczestników projektu, którzy przy pomocy zespołu specjalistów rozpoczynają pracę nad rozwiązaniem swoich problemów i samodzielnością mieszkaniową.

4.2.8 Osoby z budynków prywatnych lub zakładowych

Sytuacja w obszarze:

Wg posiadanych danych na koniec 2019 r. oczekiwało 116 gospodarstw domowych, które były zakwalifikowane do udzielenia pomocy mieszkaniowej na podstawie przepisów przyznających im uprawnienie z tytułu tzw. Dekretu (w związku ze zwrotem budynku w latach poprzednich). Jednocześnie w tym roku wydano 79 skierowań do zawarcia umowy najmu. Mając na uwadze zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami, należy się spodziewać, że liczba gospodarstw, które wymagałyby takiej pomocy będzie sukcesywnie maleć. Odrębną grupą – wprowadzoną dopiero w Uchwale, są gospodarstwa, które mieszkają w tzw. mieszkaniach zakładowych, które na skutek prywatyzacji stały się własnością prywatnych podmiotów. Na koniec 2020 r. brak jeszcze efektów wprowadzenia takiego zapisu.

Pomoc mieszkaniowa:

Dla osób zamieszkujących w budynku prywatnym albo budynku zakładowym, przy obliczaniu dochodu przy rozpatrywaniu wniosku o pomoc mieszkaniową Uchwała zakłada współczynnik 0,60. Wnioskodawca taki otrzymuje 3 punkty wpływające na kolejność realizacji sprawy.

Ponadto, osoby z budynków prywatnych lub z budynków zakładowych, są zwolnione z tzw. warunku metrażowego, jeżeli:

- wypowiedziano im umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 lub ust. 5 Ustawy, bądź upłynął okres, na jaki umowa została zawarta lub,
- czynsz w zajmowanym lokalu w dacie złożenia wniosku w skali roku jest równy lub wyższy niż 2,5% wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa w art. 9 ust. 8 Ustawy.

W obu tych przypadkach gospodarstwa te mają jeszcze dodatkowo 4 punkty w ramach systemu kwalifikacji punktowej.

Ubiegając się o najem lokalu TBS, zgodnie z Zarządzeniem o TBS pierwszeństwo przysługuje osobom, które są lub były najemcami w tzw. budynkach dekretowych przekazanych w trybie dekretu innym właścicielom.

4.2.9 Rodziny wielodzietne

Sytuacja w obszarze:

Zgodnie ze *Sprawozdaniem rocznym za 2019 r. z udzielonych świadczeń pomocy społecznej - pieniężnych, w naturze i usługach*¹² w 2019 r. liczba rodzin wielodzietnych, która korzystała ze świadczeń OPS wynosiła 1 345.

Wg posiadanych danych na 31 grudnia 2019 r. na pomoc mieszkaniową oczekiwało 9 rodzin wielodzietnych (z minimum 4 dzieci). Jednocześnie w 2019 roku wydano 9 skierowań do zawarcia umowy najmu. Należy jednak podkreślić, że w marcu 2020 zmieniła się definicja rodziny wielodzietnej w Uchwale i aktualnie rodzina wielodzietna w Uchwale to rodzina z minimum 3 dzieci.

Pomoc mieszkaniowa:

Uchwała stanowi, iż dla gospodarstw domowych, stanowiących uprawnioną rodzinę wielodzietną, która ubiega się o pomoc mieszkaniową, stosuje się zwiększone kryteria dochodowe dla gospodarstwa domowego (współczynnik 0,70) uprawniające do udzielenia pomocy mieszkaniowej, a także rodziny takie otrzymują 2 punkty wpływające na kolejność realizacji sprawy.

4.2.10 Osoby starsze

Sytuacja w obszarze:

Wg posiadanych danych liczba osób starszych (60+ zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych¹³) na koniec 2019 r. wynosiła 489 469 (więc niemal 0,5 mln osób). Liczba osób starszych na koniec 2019 r., wg danych OPS, która korzystała ze świadczeń OPS wynosiła 15 107.

Pomoc mieszkaniowa:

Uchwała stanowi, iż dla gospodarstw domowych z seniorami, gdzie każda z osób w gospodarstwie domowym ma więcej niż 65 lat, a jedynym źródłem dochodu gospodarstwa jest emerytura, świadczenie przedemerytalne, świadczenie z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz do samodzielnej egzystencji lub renta rodzinna, przy obliczaniu dochodu uprawniającego do udzielenia pomocy mieszkaniowej stosuje się zwiększone kryteria dochodowe dla gospodarstwa domowego (współczynnik 0,60).

Zgodnie z Zarządzeniem o TBS przy ubieganiu się o najem lokalu TBS, gospodarstwom domowym, w którym wszystkie osoby wskazane we wniosku o najem lokalu TBS są osobami starszymi tj. które ukończyły 60 rok życia, przysługuje pierwszeństwo najmu.

¹² Sprawozdanie Ministerstwa Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej - 03 z udzielonych świadczeń pomocy społecznej - pieniężnych, w naturze i usługach z m.st. Warszawy
https://politykaspoleczna.um.warszawa.pl/sites/politykaspoleczna.um.warszawa.pl/files/artykuly/zalaczniki/sparwozdanie_mrpips-03_za_2019_r.pdf

¹³ ustawa z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych (Dz.U. 2015 poz. 1705)

4.2.11 Osoby dotknięte przemocą w rodzinie

Sytuacja w obszarze:

W 2019 r. zgodnie z danymi ze *Sprawozdania z pracy 18 warszawskich Zespołów Interdyscyplinarnych ds. Przeciwdziałania Przemocy w Rodzinie za lata 2018 i 2019*¹⁴ liczba osób doznających przemocy w rodzinie objętych procedurą "Niebieskiej Karty" wynosiła 6 363. Liczba dorosłych osób doznających przemocy w rodzinie objętych procedurą "Niebieskie Karty" wynosiła 3 582. Co oznacza, że 44% osób doświadczających przemocy to dzieci. Liczba rodzin objętych procedurą "Niebieskie Karty" wynosiła 3 752.

Pomoc mieszkaniowa:

Uchwała przewiduje, iż osoby, które są ofiarami udokumentowanej przemocy w rodzinie otrzymują 2 punkty wpływające na kolejność realizacji sprawy.

WNIOSKI

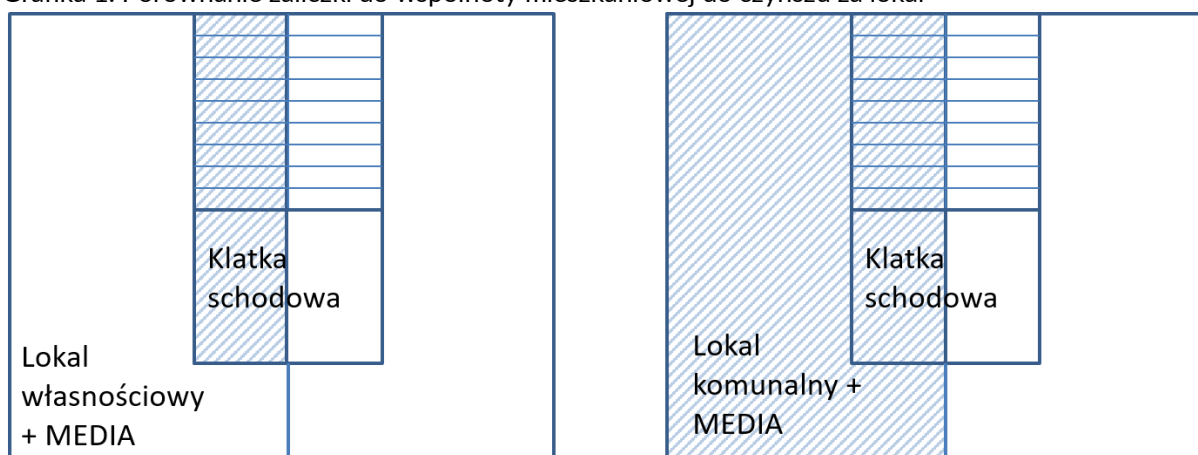
- ww. grupy wymagają szczególnej pomocy, co znalazło odzwierciedlenie w systemie punktacji stanowiącym załącznik nr 1 do Uchwały jak i w przypadku niektórych grup – zwolnień z tzw. warunku metrażowego czy wyższego kryterium dochodowego.
- dotychczasowy system raportowania nie umożliwi zweryfikowania ile gospodarstw w ramach grup szczególnych (z wyłączeniem osób z tzw. pieczy zastępczej, osób z doświadczeniem bezdomności i rodzin wielodzietnych) ubiega się/oczekuje na pomoc mieszkaniową

¹⁴ https://politykaspoleczna.um.warszawa.pl/sites/politykaspoleczna.um.warszawa.pl/files/artykuly/zalaczniki/sprawozdanie_z_pracy_18_warszawskich_zidspwr_w_2018_i_2019_0.pdf

5. Czynsze w Warszawie

Czynsz, jest okresowym świadczeniem pieniężnym jakie przysługuje właścicielowi z tytułu użytkowania lokalu przez najemcę. Według zasad wynikających z kodeksu cywilnego i Ustawy, czynsz może być świadczony w pieniądzu lub w świadczeniach innego rodzaju oraz ustalany jest przez strony umowy najmu w wysokości gwarantującej właścicielowi nie tylko zwrot nakładów, kosztów utrzymania lokalu, ale również godziwy zysk (nie dotyczy najmu socjalnego). Czynszem potocznie (choć nieprawidłowo) jest określana suma wszystkich opłat za lokal. Jednak czynsz stanowi tylko część tej opłaty i jest to świadczenie z tytułu najmu lokalu (powinno co najmniej pokrywać koszty utrzymania lokalu ponoszone przez właściciela). Porównywanie czynszu do innych opłat na podstawie których używane jest mieszkanie jest nieprawidłowe. Przykładowo częstym błędem jest porównywanie kwoty zaliczki we wspólnocie mieszkaniowej do czynszu, podczas gdy zaliczka do wspólnoty (obejmuje wyłącznie udział utrzymania części wspólnej). Poniższa grafika obrazuje dlaczego nie można porównywać tych świadczeń – z uwagi na inny zakres przedmiotowy, który obejmują.

Grafika 1. Porównanie zaliczki do wspólnoty mieszkaniowej do czynszu za lokal



Źródło: opracowanie własne

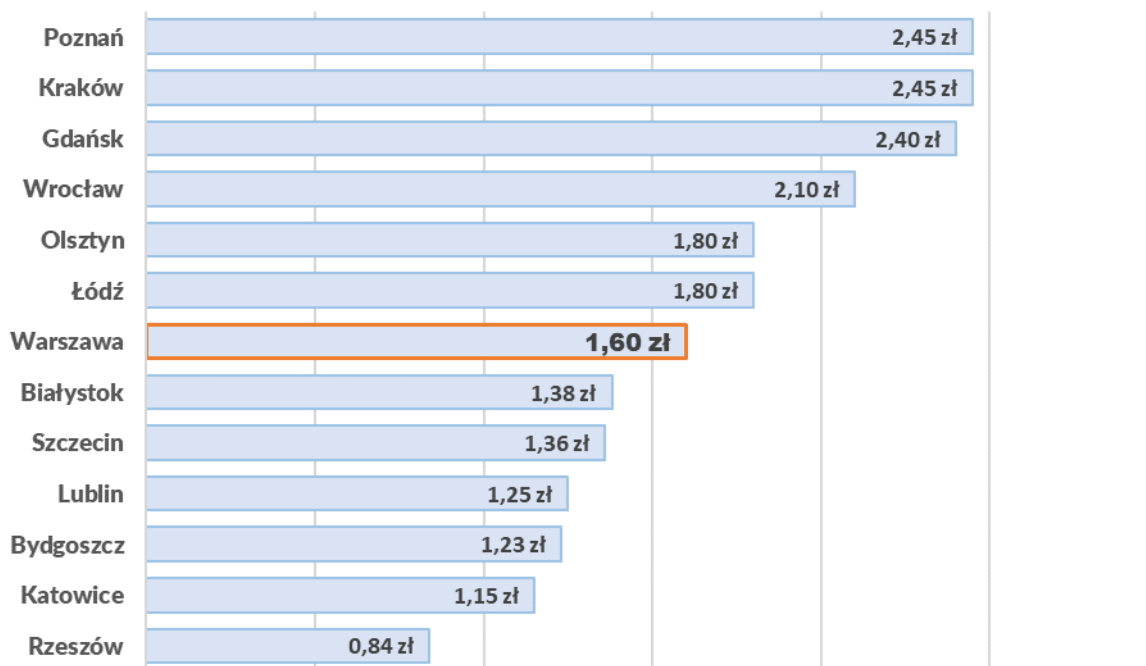
Jeżeli chodzi o mieszkaniowy zasób gminy, to ustawodawca zawarł w tym zakresie dodatkowe uszczegółowienie w ustawie. Zatem w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu powinna uwzględniać czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu (czynniki te powinny dot. przynajmniej takich cech jak: położenie budynku, lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, ich stan oraz ogólny stan techniczny budynku). Zgodnie z art. 21 ust 2 ustawy każda rada gminy w Polsce powinna w WPGMZ ustalić zasady polityki czynszowej. Zasady te powinny być dostosowane do rodzaju zasobu mieszkaniowego, jakim dysponuje gmina oraz uwzględnić wszystkie czynniki wpływające na wysokość stawki czynszu w lokalach wchodzących w skład zasobu, o których mowa powyżej. W związku z powyższym polityki czynszowe miast w Polsce różnie określają wysokość stawek bazowych czynszu oraz stawek za najem socjalny lokalu.

5.1 Stawki czynszu

5.1.1 Najem socjalny

Zgodnie z Ustawą stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy. Różnice w stawkach czynszu za najem socjalny obrazuje poniższe zestawienie stawek czynszu najmu socjalnego w innych dużych miastach Polski (wg miast wybranych do diagnozy).

Wykres 77. Stawka czynszu za najem socjalny w wybranych miastach Polski obowiązujące w 2020 r.



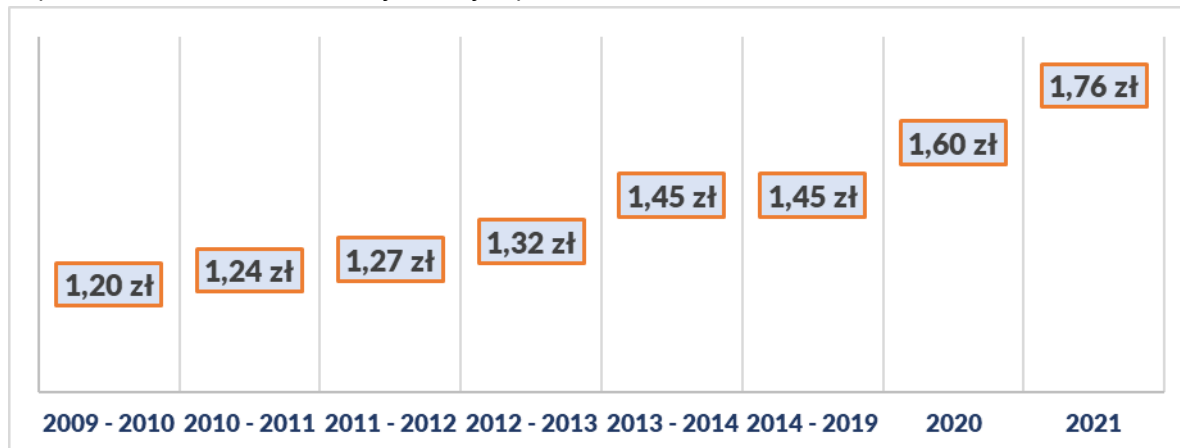
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

W 2020 r. stawki czynszu najmu socjalnego kształtowały się w granicach od 0,84 zł do 2,45 zł (średnia stawka czynszu najmu socjalnego wynosi 1,68 zł). Stawka obowiązująca w Warszawie w porównaniu do innych miast Polski była poniżej średniej wartości stawek obowiązujących w wybranych miastach Polski.

W okresie od 2009 r. do 2020¹⁵ wysokość stawki czynszu za najem socjalny kształtowała się w następujący sposób:

¹⁵ Przed 2009 r. na terenie Warszawy, z uwagi na jej wcześniejszy podział administracyjny, obowiązywały różne stawki czynszu.

Wykres 78. Zmiana stawki za najem socjalny od 2009 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

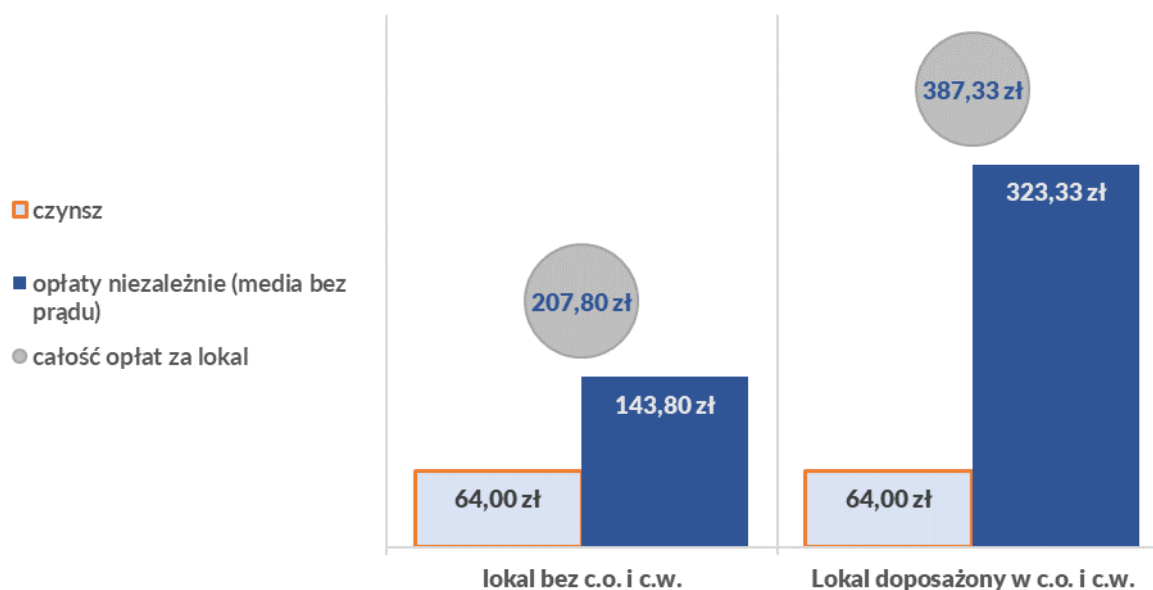
Na przestrzeni dekady stawka wzrosła zaledwie o 50 groszy, przy czym w okresie tym w latach 2013 do 2019 (tj. przez okres 6 lat) stawka była na tym samym poziomie.

W związku z art. 8 pkt 1 ustawy, stawka za najem socjalny (dawniej za lokal socjalny), każdorazowo ustalana jest Zarządzeniem Prezydenta w oparciu o założenia polityki czynszowej wprowadzanej jako obligatoryjny element w wieloletnich programach gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta stołecznego Warszawy¹⁶. Tak jak zostało wspomniane na wstępie – stawka czynszu najmu socjalnego nie może przekraczać 50% najniższej stawki obowiązującej w zasobie – stąd też jej wysokość ustalona jest dla wszystkich lokali wynajmowanych na podstawie najmu socjalnego na tym samym poziomie.

Koszty utrzymania lokalu o powierzchni 40 m² wynajętego na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu i zamieszkałego przez 2 osoby w zależności od rodzaju wyposażenia przedstawia poniższy wykres:

¹⁶ Od 2009 r. były to następujące uchwały Rady m.st. Warszawy: XLI/1272/2008 z dnia 2 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2008 r. Nr 188, poz. 6785 i z 2011 r. Nr 116, poz. 3677); Nr XLVIII/1303/2012 z dnia 13 grudnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz. 5); Nr LIX/1535/2017 z dnia 14 grudnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2017 r. poz. 12422 i z 2019 r. poz. 14837)

Wykres 79. Przykładowe koszty utrzymania lokalu o pow. 40 m² o różnym wyposażeniu zamieszkałego przez 2 osoby – najem socjalny lokalu



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

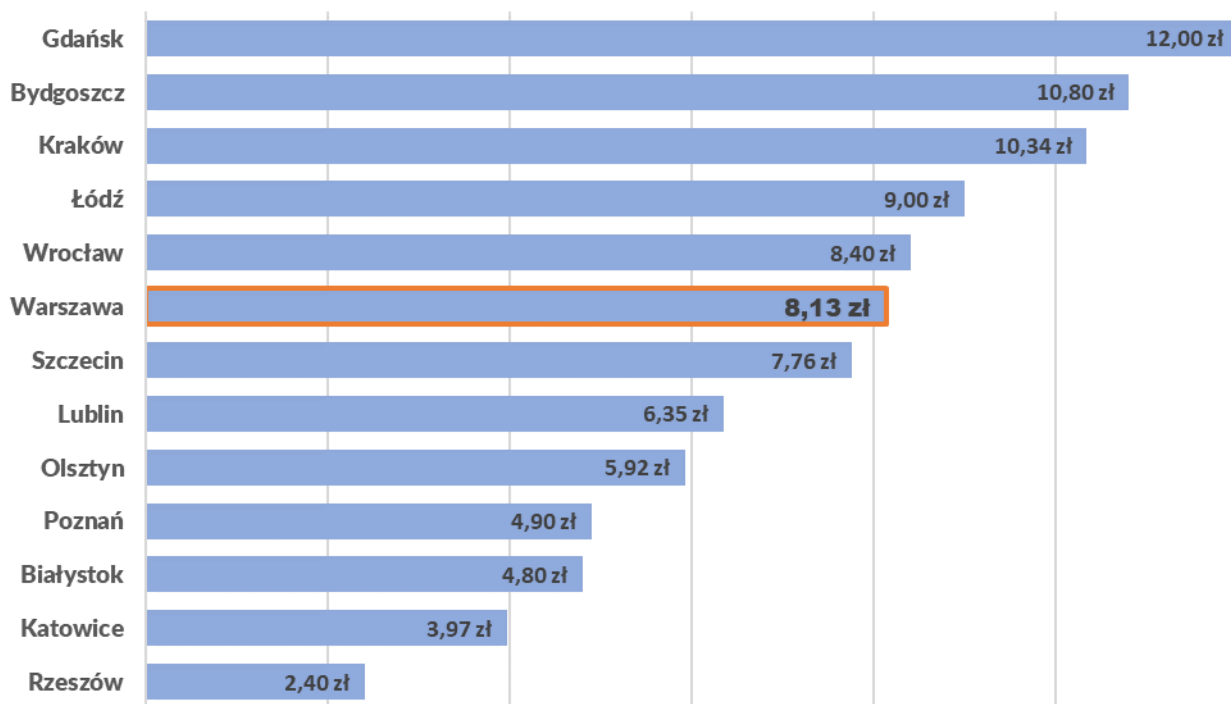
Pomimo tej samej, niskiej stawki czynszu, na opłaty, które musi ponieść najemca składają się koszty związane z dostarczaniem do lokali tzw. „mediów”. W pokazanym na wykresie przykładzie opłaty za tzw. media wynoszą 69% w przypadku lokalu bez centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody oraz 83% w lokalu wyposażonym w te instalacje. Tym samym można przyjąć, że czynsz stanowi od 15% do 30% opłat za lokal (ale wpływ na te wartości będzie miała głównie liczba osób w gospodarstwie domowym i w mniejszym stopniu powierzchnia lokalu czy stan wyposażenia). Porównanie powyższe nie zawiera kosztów związanych z kosztami energii elektrycznej, gdyż ta jest dostarczana na podstawie indywidualnych umów. W przypadku lokalu nie wyposażonego w c.o. i c.w. znacząco wpłynie to na udział w czynszu w kosztach utrzymania z uwagi na konieczność ogrzewania pomieszczenia i podgrzewania wody urządzeniami elektrycznymi. Wysokość kosztów, które ponosi najemca w związku z ogrzewaniem mieszkania urządzeniami elektrycznymi jest zależna m.in. od konstrukcji budynku i zastosowanej izolacji, rodzaju zamontowanych okien i wentylacji w lokalu. Czynniki wpływające na utratę ciepła w lokalu mają wpływ na wzrost kosztów ogrzewania lokalu, w niektórych przypadkach koszt ogrzewania może być znaczący. W efekcie niektórzy lokatorzy mogą doświadczyć ubóstwa energetycznego rozumianego jako brak możliwości utrzymania odpowiedniej temperatury powietrza w mieszkaniu, z uwagi na osiągnięte dochody. Konsekwencje niedogrzenia pomieszczeń mogą wpływać nie tylko na większe prawdopodobieństwo chorób ale także na degradację tkanki mieszkaniowej (np. zawilgocenie mieszkań).

Należy również zauważyć, że opłaty za tzw. media zawierają również opłatę za wywóz odpadów stałych (za tzw. „śmieci”), której wzrost w 2021 r. – zwłaszcza w tym segmencie – wpłynie na wysokość opłat za lokal i zmniejszy udział czynszu.

5.1.2 Stawki na czas nieoznaczony

Podobnie jak w przypadku czynszu za najem socjalny, tak i w przypadku najmu na czas nieoznaczony stawki czynszu ustalane są przez organ wykonawczy gminy na podstawie zasad ustalonych przez organ uchwałodawczy. Z uwagi na różnorodność posiadanych zasobów stawki te różnią się znacząco pomiędzy gminami. Poniżej zestawienie stawek obowiązujących w 2020 r. w wybranych miastach Polski.

Wykres 80. Stawki czynszu (bazowe) w wybranych miastach Polski obowiązujące w 2020 r.

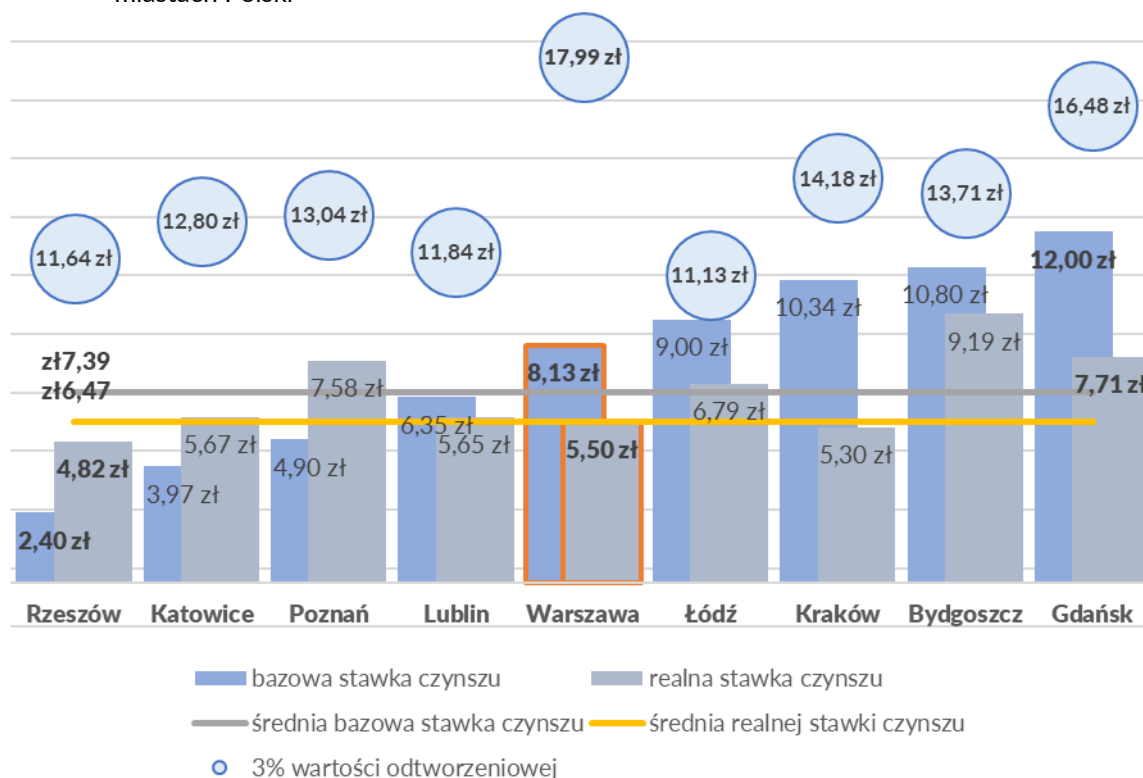


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z wybranych Miast

Występują duże różnice w wysokości stawki bazowej w wybranych miastach polski – od 2,40 zł w Rzeszowie do 12 zł w Gdańsku (rozpiętość wynosi 9,60 zł). Powodem występowania różnic jest stosowanie nie tylko wyłącznie czynników obniżających stawkę, ale również czynników ją podwyższających (np. za wysoki standard wykończenia, dobrą lokalizację). Średnia stawka bazowa czynszu za 1 m² z ww. miast wynosi 7,39 zł. W związku z tym, że w zasobie warszawskim założono docelowy standard lokali, to czynnikiem podwyższającym jest wyłącznie lokalizacja lokalu, obniżki zaś wynikają ze stanu lokalu odbiegającego od ustalonego docelowego standardu. Podobnie jak w przypadku stawki ustalonej dla najmu socjalnego lokalu – stawka bazowa obowiązująca w Warszawie oscyluje w granicach średniej stawki (różnica wynosi niecały 1 zł).

Z uwagi na wartość użytkową lokalu każde miasto i gmina w Polsce wyznacza czynniki obniżające lub podwyższające stawkę czynszu, dlatego też realna, uzyskiwana stawka czynszu jest różna od stawek bazowych. Różnice obrazuje poniższy wykres:

Wykres 81. Porównanie stawek bazowych i realnych obowiązujących na początku 2020 r. w wybranych miastach Polski



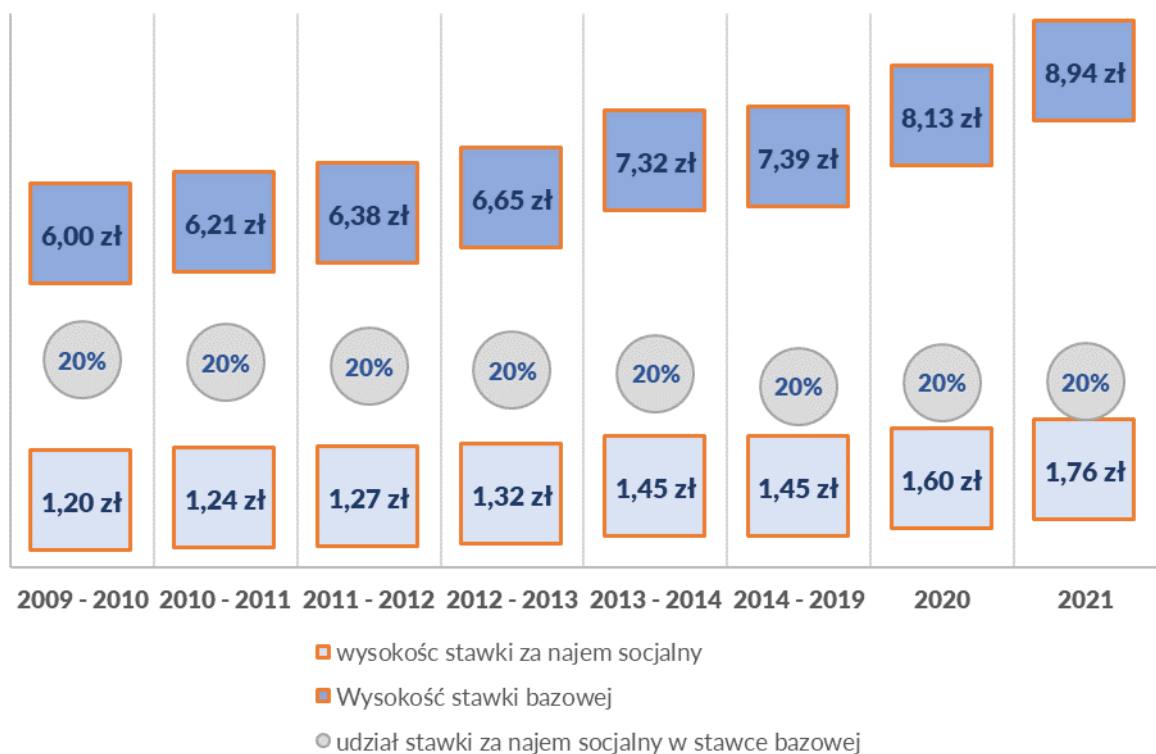
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z wybranych Miast

Dane dotyczące stawek bazowych oraz stawek realnie uzyskiwanych z 1 m² obrazują w jaki sposób zasady dotyczące instrumentów polityki czynszowej związanej z koniecznością uwzględniania czynników obniżających lub podwyższających stawkę bazową czynszu kształtują faktycznie uzyskiwane przychody. W większości przykładów (6 z 9 miast) realne stawki są niższe od bazowych (w Krakowie i w Gdańsku występuje największa różnica – odpowiednio ponad 5 i 4 złote mniej na metrze). W przypadku 3 miast odnotowano odwrotną zależność – realnie uzyskiwana stawka jest wyższa od bazowej.

Pierwszy raz jednolita stawka bazowa wprowadzona została w całym Mieście¹⁷ w 2009 r. w wysokości 6 zł/m². Ustalona w tej wysokości stawka była istotną podwyżką, zwłaszcza dla dzielnic z obszaru byłej gminy centrum gdzie poprzednio obowiązywała maksymalna stawka w wysokości 2,59 zł/m². Aby zapobiec w przyszłości dużym podwyżkom czynszu wprowadzono system podwyższania stawki 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. Od 2009 r. stawka była 8-krotnie aktualizowana.

¹⁷ Po utworzeniu Miasta Stołecznego Warszawy składającego się z 18 dzielnic.

Wykres 82. Porównanie aktualizacji wysokości stawek czynszu bazowej i najmu socjalnego



Źródło: opracowanie własne

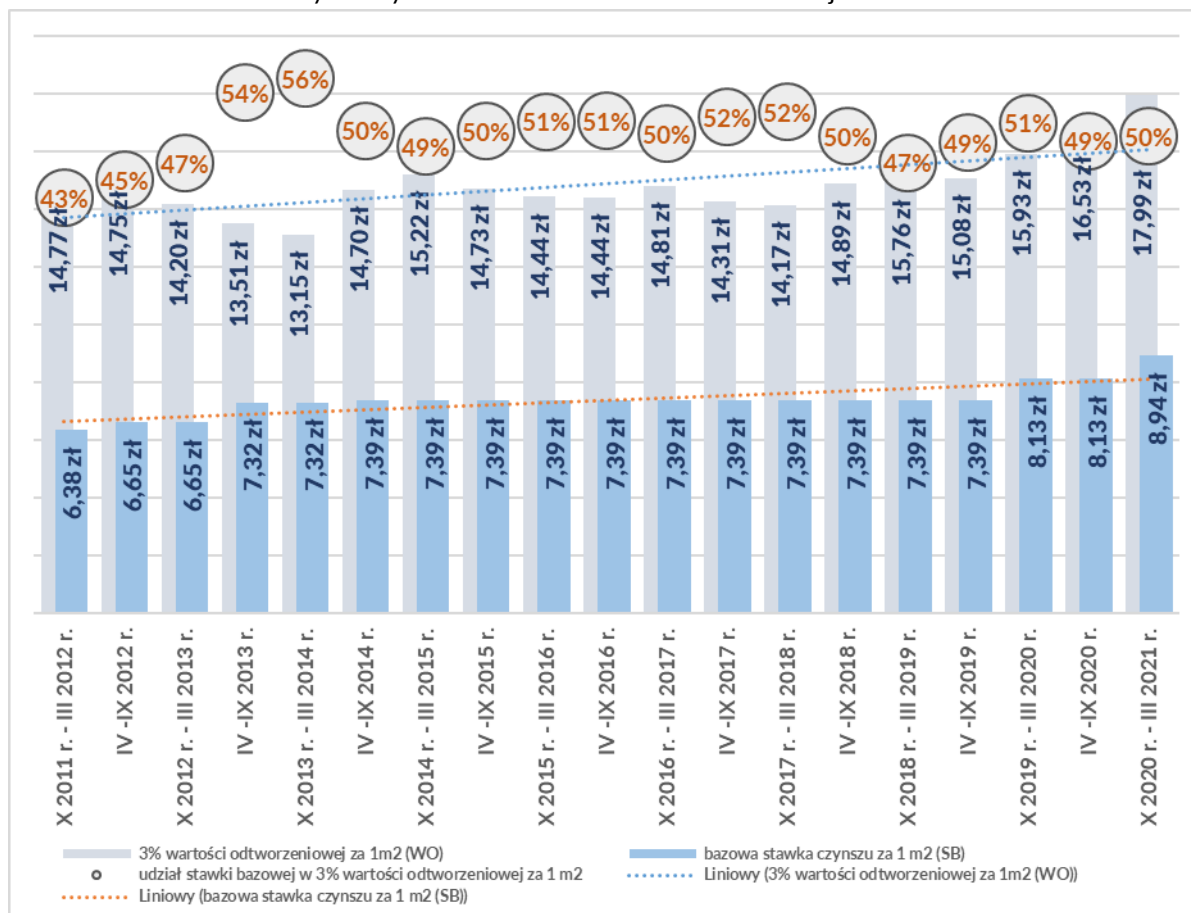
Na przestrzeni ostatnich 10 lat stawka wzrosła o niecałe 3 zł (prawie o 33%). Ponieważ stawka najmu socjalnego jest uzależniona od wysokości najniższej stawki w zasobie, to aktualizacje stawek czynszu za najem socjalny ustalane są wraz z aktualizacją stawki bazowej. Oprócz stawki czynszu najmu socjalnego i stawki bazowej czynszu osobną kategorię stanowią lokale o stawce czynszu ustalonej na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy. W lokalach tych czynsz najmu takich lokali jest naliczany w wysokości 3% wartości odtworzeniowej¹⁸. Liczba lokali wynajętych na tej podstawie w zasobie Miasta wynosi 149 lokali i stanowi 0,18% zasobu – wysokość stawki czynszu obowiązująca w tego rodzaju zasobie nie wpływa znacząco na przychody uzyskiwane z tego tytułu, a tym samym na politykę czynszową Miasta.

Zgodnie z obowiązującymi zasadami polityki czynszowej stawka czynszu, w skali roku powinna wynosić nie więcej niż 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych¹⁹. W województwie mazowieckim wskaźnik ten wyliczany jest osobno dla miasta stołecznego Warszawy.

¹⁸ Przepis dotyczy dla osób, które przez okres 10 lat przed wejściem w życie ustawy zamieszkiwały w lokalu bez tytułu prawnego i wstąpiły w najem na mocy ustawy po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli właściciel nie wniósł w tym okresie powództwa o nakazanie tej osobie przez sąd opróżnienia lokalu lub powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu.

¹⁹ Wskaźnik oblicza się na podstawie wartości odtworzeniowej lokalu ogłoszanego w drodze obwieszczenia w wojewódzkim dzienniku urzędowym na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy. Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla poszczególnych powiatów województwa mazowieckiego (dalej zwanego wskaźnikiem przeliczeniowym) ustalany oraz ogłoszany jest przez Wojewodę Mazowieckiego w Dzienniku Wojewódzkim. Wskaźnik przeliczeniowy ustalany jest na okres 6 miesięcy na podstawie aktualnych danych urzędu statystycznego, opracowanych według powiatów, własnych analiz wojewody oraz wytycznych określonych przez Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju. Przy wyliczaniu jego wysokości uwzględnia się m.in. wskaźnik inflacji oraz koszty wykończenia budynków mieszkalnych przez przyszłych

Wykres 83. Porównanie stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni lokalu z zasobów mieszkaniowych m.st. Warszawy do wysokości 3% wartości odtworzeniowej za 1 m²



Źródło: opracowanie własne na podstawie Dziennika Urzędowego Województwa Mazowieckiego

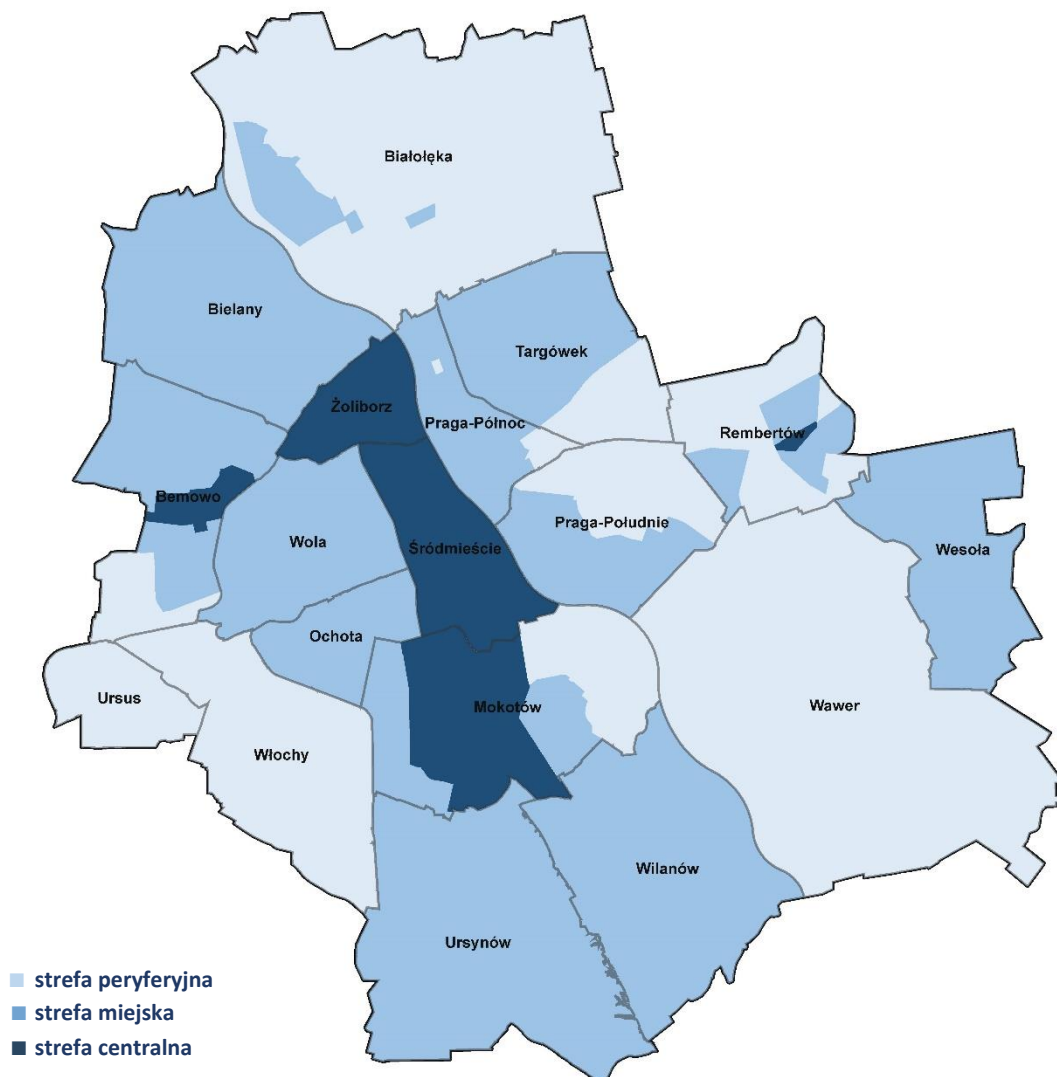
Ustalana wysokość stawki bazowej czynszu w zasobie Miasta na przestrzeni lat utrzymywana była na poziomie ok. 50% wskaźnika 3% wartości odtworzeniowej obowiązującego w Warszawie.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującej polityki czynszowej ze względu na położenie budynku, w którym znajduje się lokal, istnieją 3 strefy czynszowe: centralna, miejska i peryferyjna. Dla strefy miejskiej stawka czynszu jest równa stawce bazowej, natomiast dla strefy centralnej stawkę bazową określoną przez Prezydenta m.st. Warszawy podwyższa się o 10%, a dla strefy peryferyjnej obniża się o 10%.

Organy dzielnic podjęły ustalenia odnośnie granic stref uwzględniając w szczególności takie cechy, jak: dostęp do środków komunikacji, czy też dostęp do placówek oświatowych, kulturalnych, medycznych i usługowo-handlowych. Co oznacza, że obecne zasady polityki czynszowej umożliwiają każdej z dzielnic indywidualnie określenie jaka i ile stref będzie obowiązywać na ich terenie. Tym samym strefa centralna może być w również dzielnicach oddalonych w topografii miasta od centrum i może sąsiadować ze strefą peryferyjną.

właścicieli. Jego wysokość należy rozumieć jako przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

Wykres 84. Mapa obrazująca podział Warszawy na strefy

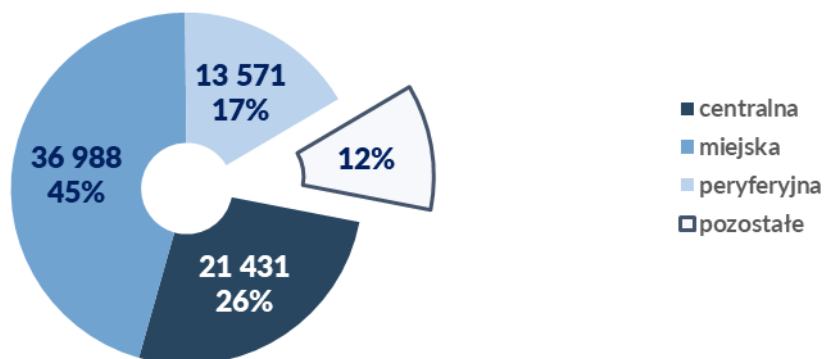


Źródło: opracowanie własne z użyciem narzędzi CBDP m.st. Warszawy

Strefa centralna ustanowiona została w 5 dzielnicach: Bemowo, Mokotów, Rembertów, Śródmieście, Żoliborz. Strefa miejska w 13: Bemowo, Białołęka, Bielany, Mokotów, Ochota, Praga-Południe, Praga-Północ, Rembertów, Targówek, Ursynów, Wesoła, Wilanów, Wola. Natomiast strefa peryferyjna w 10: Bemowo, Białołęka, Mokotów, Praga-Południe, Praga-Północ, Rembertów, Targówek, Ursus, Wawer, Włochy.

Struktura zasobu mieszkaniowego Miasta na koniec 2019 r. pokazuje, że 12 % zasobu nie miało ustalonej stawki w zależności od strefy (np. najem socjalny czy lokale wyłączone z użytkowania). Natomiast aż 45% położone było w strefie miejskiej.

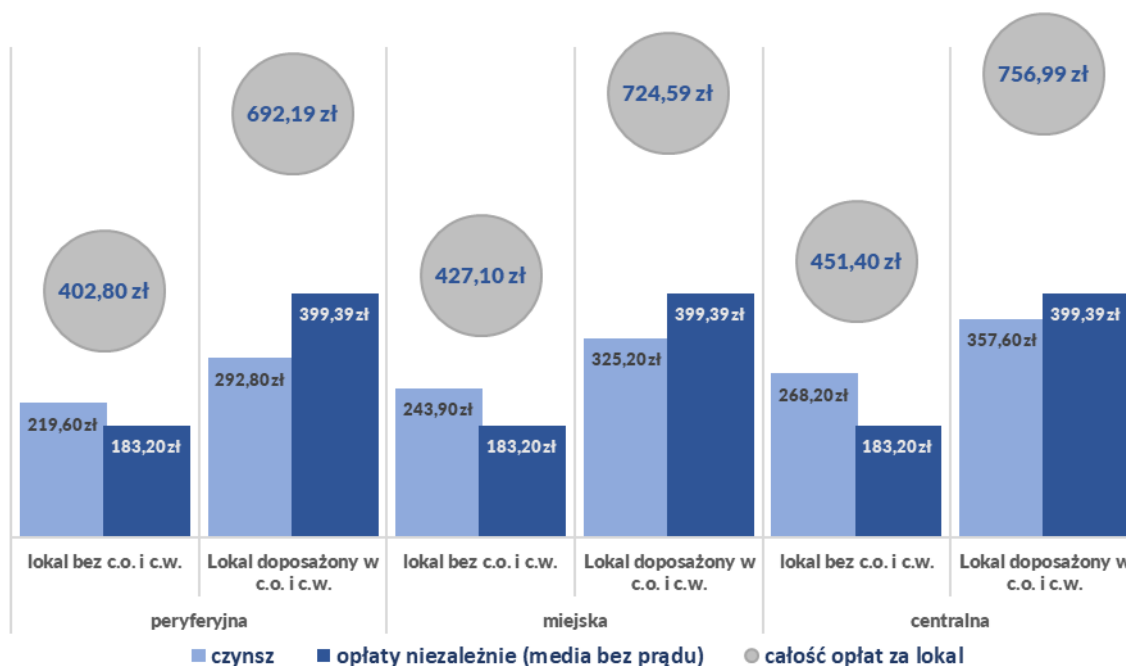
Wykres 85. Wielkość zasobu ze stawką czynszu zależną od położenia w strefach czynszowych



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Przykładowe koszty utrzymania lokalu o powierzchni 40 m² wynajętego na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony i zamieszkałego przez 2 osoby, w zależności od rodzaju wyposażenia przedstawia poniższy wykres:

Wykres 86. Przykładowe koszty utrzymania lokalu o pow. 40 m² o różnym wyposażeniu zamieszkałego przez 2 osoby – najem lokalu na czas nieoznaczony w zależności od strefy czynszowej



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Tak jak w przypadku najmu socjalnego, na wysokość kosztów wpływają również opłaty niezależne od właściciela, przy czym w związku z wyższą stawką czynszu udział tych kosztów w całości opłat za mieszkanie jest mniejszy niż w przypadku najmu socjalnego – średnio wynosi odpowiednio 43% i 55% w zależności od wyposażenia lokalu.

Porównanie powyższe podobnie jak przy najmie socjalnym nie zawiera kosztów związanych z kosztami energii elektrycznej, gdyż ta jest dostarczana na podstawie indywidualnych umów.

W przypadku lokalu nie doposażonego w c.o. i c.w. znacząco wpłynie to na udział w czynszu w kosztach utrzymania z uwagi na konieczność ogrzewania pomieszczenia i podgrzewania wody urządzeniami elektrycznymi. Wysokość kosztów, które ponosi najemca w związku z ogrzewaniem mieszkania urządzeniami elektrycznymi jest zależna m.in. od konstrukcji budynku i zastosowanej izolacji, rodzaju zamontowanych okien i wentylacji w lokalu. Czynniki wpływające na utratę ciepła w lokalu mają wpływ na wzrost kosztów ogrzewania lokalu, w niektórych przypadkach koszt ogrzewania może być znaczący. Należy również zauważyć, że opłaty za tzw. media zawierają również opłatę za wywóz odpadów stałych (za tzw. „śmieci”), której wzrost w 2021 r. wpłynie na wysokość opłat za lokal i zmniejszy udział czynszu.

5.1.3 Stawki TBS

Zgodnie z art. 9a Ustawy do mieszkań w zasobach TBS w zakresie czynszu stosuje się przepisy Ustawy o TBS wg której stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie:

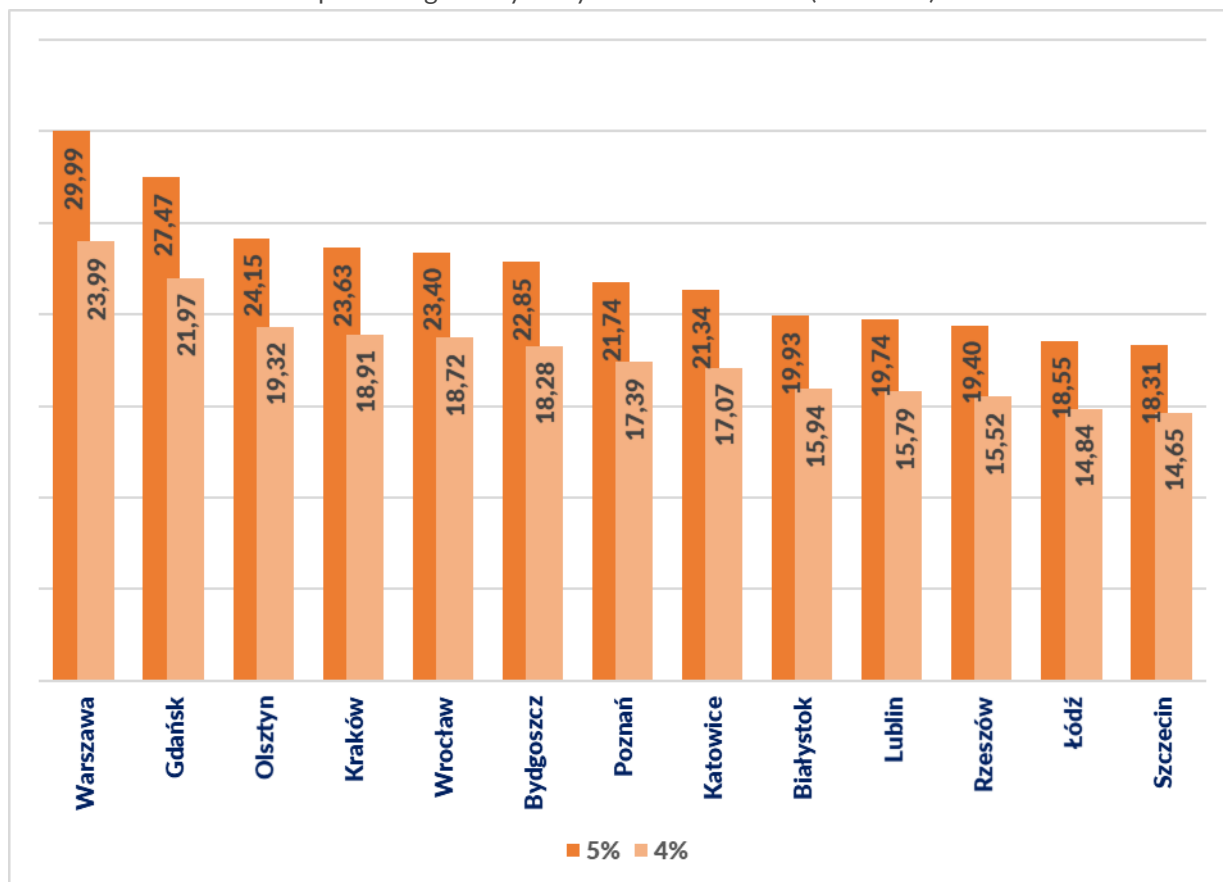
- kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz
- spłatę zobowiązań towarzystwa związanych z budową.

Zgodnie z Ustawą o TBS (art. 28 ust. 2) czynsz w skali roku nie może przekraczać:

- 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 i 1309) - w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r.;
- 5% wartości odtworzeniowej, o której mowa w pkt 1 - w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.

Maksymalne miesięczne stawki czynszu za 1 m², jakie może ustalić TBS, w Warszawie w zależności od finansowania inwestycji wynoszą 23,99 albo 29,99 zł (wg stanu na koniec 2020 r.). W zależności od wskaźnika ogłoszonego w danym województwie, stawki te są różne dla różnych miast. Poniżej przedstawiamy zestawienie stawek czynszu w innych wybranych miastach Polski.

Wykres 87. Maksymalne miesięczne stawki czynszu za 1 m², jakie mogą ustalić towarzystwa budownictwa społecznego w wybranych miastach Polski (wskaźniki)

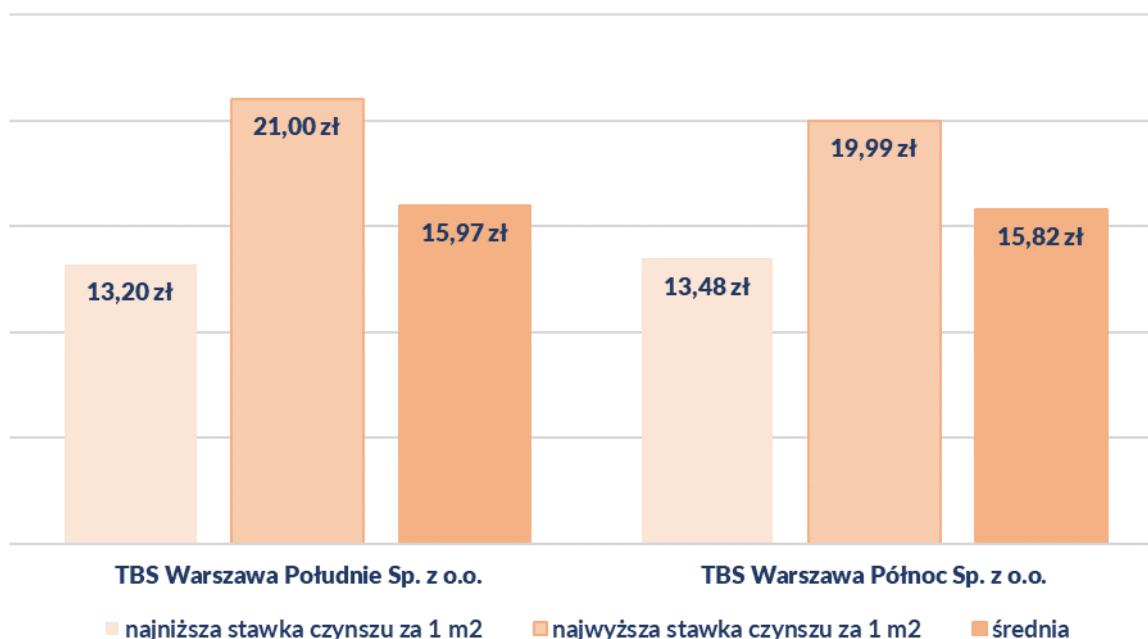


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Dzienników Urzędowych wybranych Województw

W przypadku 40-metrowego mieszkania w Warszawie maksymalny czynsz w zależności od stawki procentowej (4% lub 5%) wynosi odpowiednio 960 zł i 1200 zł miesięcznie, bez kosztów opłat niezależnych od właściciela (tzw. mediów). Przyjmując, że koszty te są podobne jak w przypadku lokali wchodzących w skład mieszkaniowego m.st. Warszawy (ok. 400 zł) – to maksymalne koszty utrzymania lokalu w TBS w zależności od stawki (bez energii elektrycznej) wyniosłyby ok. 1360 zł i 1600 zł.

Ponieważ wysokość stawki czynszu w TBS jest wypadkową następujących czynników: kosztów budowy, sposobu finansowania (im większy udział kredytu, tym wyższa stawka), kosztów utrzymania nieruchomości, to ustalenie jej wysokości w ramach określonych przez ustawodawcę następuje indywidualnie dla każdej inwestycji czy nieruchomości. W Warszawie obowiązujące średnie stawki ustalone zostały na niższym poziomie niż dopuszczany ustawą. Poniżej stawki jakie obowiązują w warszawskich TBS-ach (na koniec maja 2020 r.).

Wykres 88. Rozpiętość stawek czynszu w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego w Warszawie

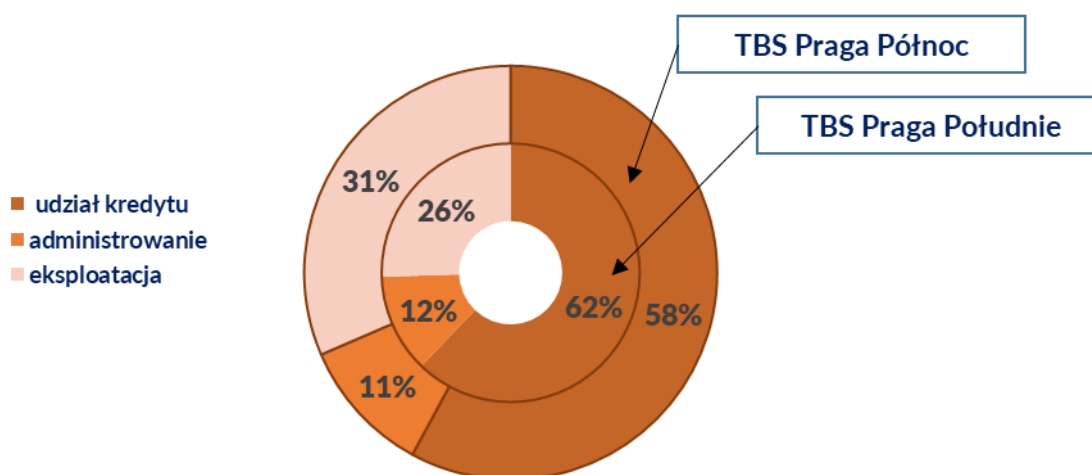


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z TBS

Najniższe stawki czynszu dotyczą okresu, gdy koszty budowy były względnie niskie, a finansowanie inwestycji dokonywane było w oparciu o środki z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (zlikwidowanego w 2009 r.).

Ponieważ, suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo powinna również gwarantować spłatę zobowiązań towarzystwa związanych z budową, struktura czynszu naliczanego w TBS różni się od struktury stawek stosowanych w przypadku najmu lokali z zasobu Miasta.

Wykres 89. Struktura czynszu w TBS wg średnich wartości



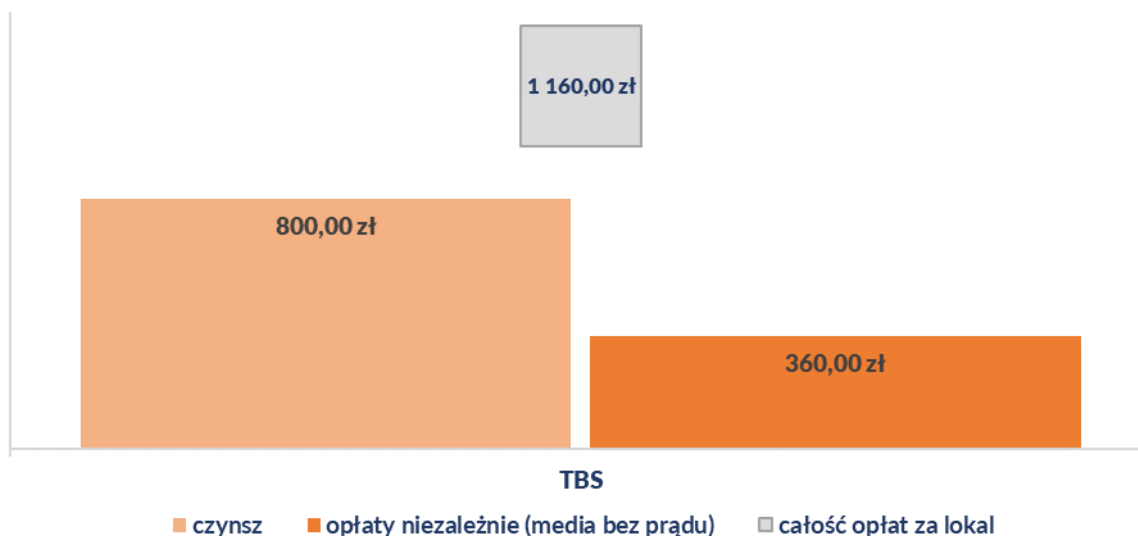
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z TBS

Jak wynika z powyższego wykresu głównym elementem czynszu, wynoszącym ok 60% stawki czynszu stanowi spłata raty kredytu. Kwoty związane z pokryciem kosztów eksploatacji

i administrowania kształtują się średnio w wysokości od ok. 6 do ok. 7 zł. Struktura czynszu, na przestrzeni lat ulegnie zmianie, gdyż w miarę upływu czasu udział kosztów utrzymania nieruchomości wzrośnie w związku z niezbędnymi remontami, które trzeba będzie w tych nieruchomościach przeprowadzić.

Przykładowe koszty utrzymania lokalu o powierzchni 40 m² wynajętego zasobach TBS i zamieszkałego przez 2 osoby przedstawia poniższy wykres:

Wykres 90. Przykładowe koszty utrzymania lokalu o pow. 40 m² zamieszkałego przez 2 osoby – najem lokalu w TBS



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z TBS

Odmienne niż w przypadku najmu lokali z zasobu mieszkaniowego - w związku z wyższą stawką czynszu udział kosztów za opłaty niezależne w całości opłat za mieszkanie jest o wiele mniejszy – średnio wynosi odpowiednio 31%, a tym samym udział czynszu w całości opłat jest już znacząco wyższy i wynosi średnio ok. 69%..

5.1.4 Stawki na wolnym rynku

Różnorodność polskich miast wpływa również na lokalne rynki nieruchomości, a w związku z tym ma wpływ na koszty najmu lokali mieszkalnych. Zgodnie z danymi Europejskiego Urzędu Statystycznego, Eurostat rynek najmu w Polsce w 2019 r. w całym rynku nieruchomości wynosił ok. 16%²⁰. Z uwagi na specyfikę rynku najmu, nie ma danych, które pokazywałyby skalę rynku najmu prywatnego w Warszawie, jednak należy przyjąć, że wskaźnik ten jest wyższy niż 16%. Według raportu przygotowanego na potrzeby Narodowego Banku Polskiego²¹ „...Średnie (ofertowe i transakcyjne) stawki czynszów najmu mieszkań w badanych grupach miast w Polsce stopniowo rosną od 2015 r., przy czym wzrost ten przyspieszył w 2018 r. W I kwartale 2019 r. wzrosty r/r stawek najmu wynosiły odpowiednio: 5,8% w Warszawie (wobec 3,8% w I kw. 2018 r.), 10,4% w 6 miastach (wobec 4,6% w I 2018 r.) oraz 9,0% w 10 miastach (wobec 3,1% w I 2018 r.)...”. Opłacalność inwestycji w mieszkania na wynajem powoduje, że rynek najmu rozwija się.

²⁰ <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1a.html?lang=en>

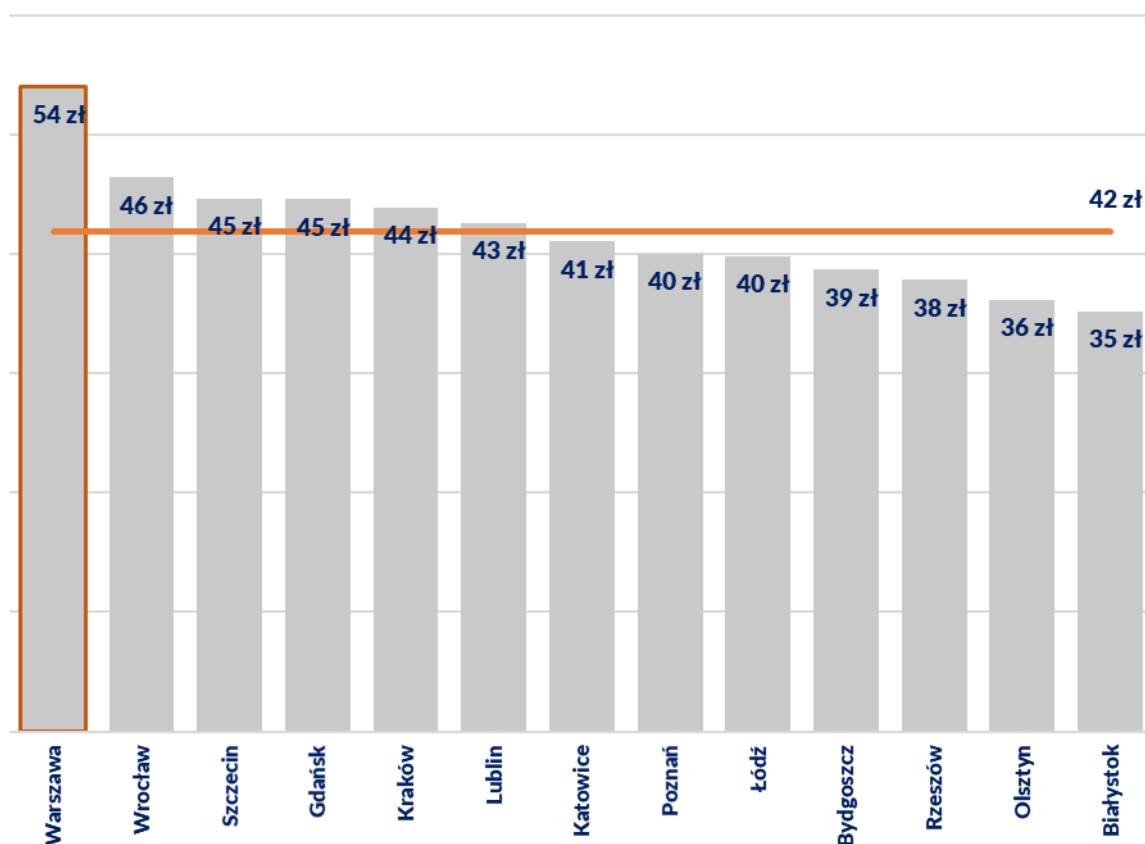
²¹ „Raportu o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2018 r.”, Warszawa, 2019 r. Informacja została przygotowana w Departamencie Analiz Ekonomicznych na potrzeby organów NBP.

W 2010 r. stopa zwrotu z inwestycji w mieszkania na wynajem była zbliżona do oprocentowania lokaty bankowej. Od 2014 r. sytuacja zaczęła się jednak bardzo szybko zmieniać na korzyść zakupu mieszkań w celu ich wynajmu. W 2019 r. według wyliczeń NBP rentowność inwestycji w mieszkanie była niemal o 6 pkt. proc. wyższa niż lokaty.

Potwierdzają to dane Ministerstwa Finansów²², wg których rośnie liczba podatników osiągających przychody wyłącznie z tytułu umowy najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy lub innych umów o podobnym charakterze, niezawieranych w ramach prowadzonej pozarolniczej działalności gospodarczej. Dane za lata 2018 i 2019 r. wskazują wzrost o 12%.

Poniżej zestawienie średnich stawek czynszu za najem lokali o pow. od 35 m² do 45 m² innych wybranych miastach Polski.

Wykres 91. Zestawienie średnich ofertowych stawek czynszu za 1 m² najmu lokali mieszkalnych w wybranych miastach Polski w grudniu 2020 r.

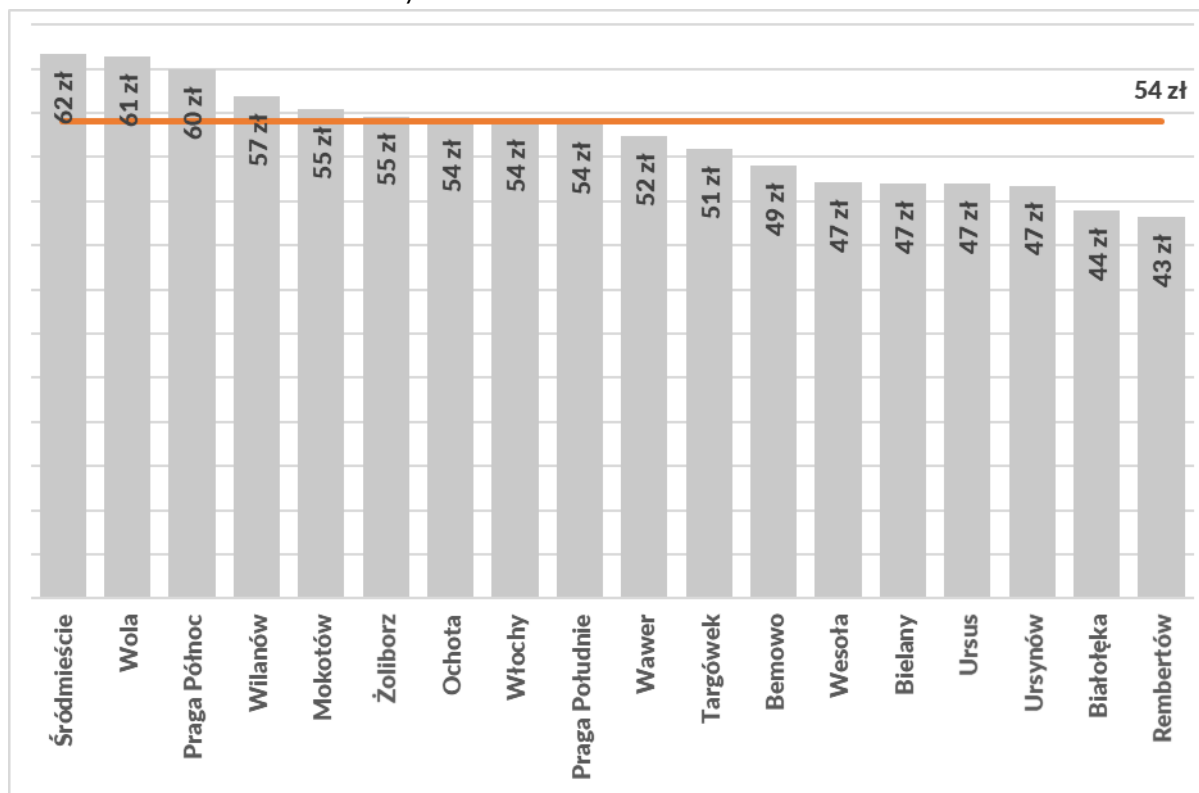


Źródło: opracowanie własne BPL na podstawie ofert umieszczonych w serwisie nieruchomości „otodom.”

Stawki czynszów najmu na rynku nieruchomości w Warszawie są najwyższe w Polsce. Średnia stawek warszawskich jest o ponad 22% wyższa niż średnia stawek obowiązujących w Polsce.

²² <https://www.podatki.gov.pl/pit/abc-pit/statystyki/>

Wykres 92. Zestawienie średnich stawek czynszu za 1 m² najmu lokali mieszkalnych w poszczególnych dzielnicach Warszawy na koniec 2020 r.



Źródło: opracowanie własne BPL na podstawie ofert umieszczonych w popularnych serwisach nieruchomości „otodom.” i „domiporta”

Najdroższą dzielnicą jest Śródmieście, gdzie stawka czynszu jest znacznie wyższa (o ok. 8 zł) od średniej stawki obowiązującej w Warszawie, z kolei najtańszą dzielnicą jest Rembertów i na tym terenie średnia stawka czynszu jest o 11 zł niższa od średniej warszawskiej. Rozpiętość średniej stawki ofertowej w Warszawie wynosi aż 19 zł za 1 m² i jest uzależniona od lokalizacji lokalu w Warszawie. Należy podkreślić, że są to stawki ofertowe, a więc stawki transakcyjne będą prawdopodobnie nieco niższe. Ponadto jest to średnia stawka, więc wpływ na nią mają lokale o małej powierzchni (gdzie jest wyższa stawka za 1m²) oraz lokale o podwyższonym standardzie (z wyższym niż przeciętny czynsz).

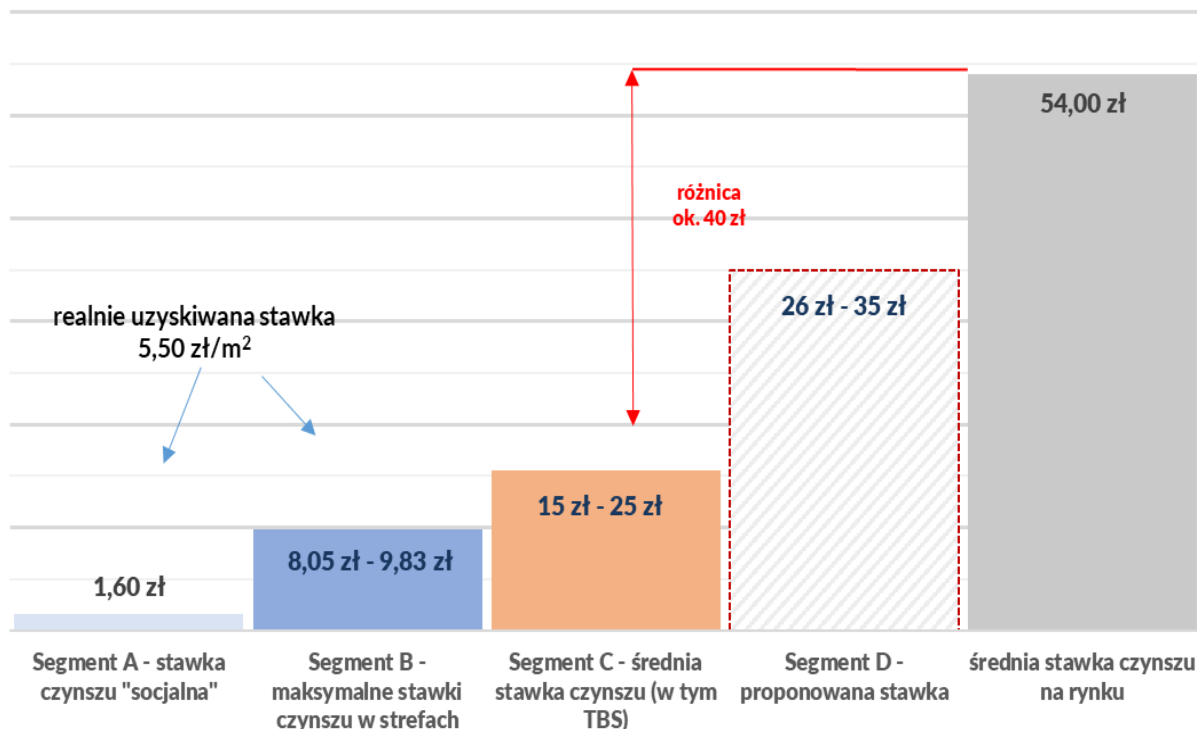
Z raportu Expandera i Rentier.io²³ wynika, że obecna sytuacja pandemiczna ma wpływ na rynek najmu. Spadek rentowności inwestycyjnej w zakup lokali na wynajem, niestacjonarna forma studiów wpłynęła na spadek cen najmu – w Warszawie, przy odnotowywanym w 2019 r. przez NPB średnim czynszu w wysokości ok. 55 zł ze stałym trendem wzrostowym w listopadzie i grudniu 2020 r. stawka ta kształtowała się już w wysokości od 53 do 54 zł. (spadek o ok. 1 zł).

5.1.5 Podsumowanie

Zróżnicowane segmenty rynku najmu w Warszawie charakteryzuje zróżnicowanie w stawkach czynszu. Poniżej zestawienie stawek dla czterech głównych segmentów społecznych oraz segmentu komercyjnego:

²³ Źródło: <https://www.expander.pl/raport-expandera-i-rentier-io-najem-mieszkan-listopad-2020/> oraz <https://alebank.pl/rynek-najmu-mieszkan-expander-i-rentier-io-podsumowuja-dekade-2010%e2%80%922020/?id=353022&catid=22871&cat2id=361&cat3id=30292>

Wykres 93. Zestawienie stawek czynszu za 1 m² charakterystycznych dla rynku nieruchomości w Warszawie na koniec 2020 r.

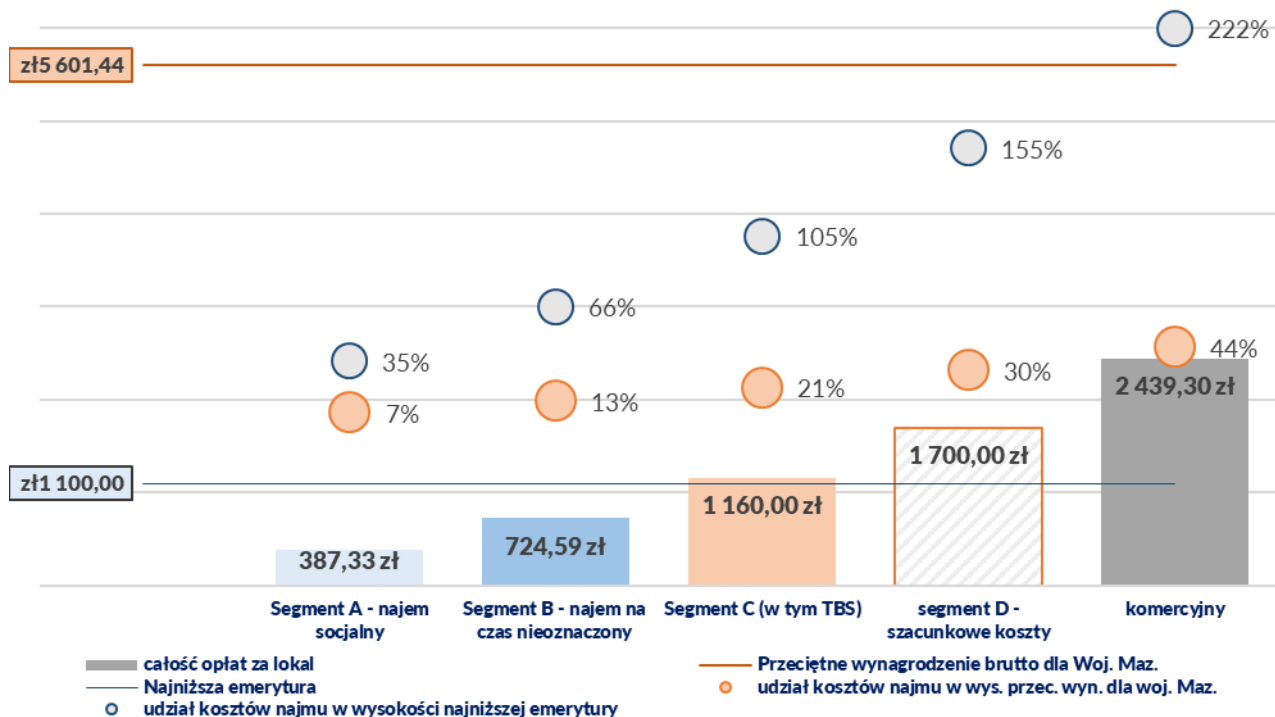


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic, TBS oraz w popularnych serwisach nieruchomości „otodom.” i „domiporta”

Realna stawka czynszu za 1 m² w zasobie Miasta jest dziesięciokrotnie mniejsza niż stawka czynszu uzyskiwana na rynku nieruchomości w Warszawie i stanowi ok. 1/3 średniej stawki czynszu uzyskiwanego w TBS. Różnica pomiędzy średnią stawką czynszu na rynku a średnią stawką czynszu w TBS wynosi prawie 40 zł. Tak duża różnica powoduje, że istnieje miejsce dla stworzenia oferty najmu ze stawką czynszu nawet 30-35 zł/m² w ramach tzw. segmentu D, co pozwoli uzupełnić ofertę rynku mieszkaniowego w Warszawie dla osób, które nie spełniają kryteriów do pomocy ze strony Miasta, ale jednocześnie nie mają wystarczających środków do wynajęcia mieszkania na rynku komercyjnym.

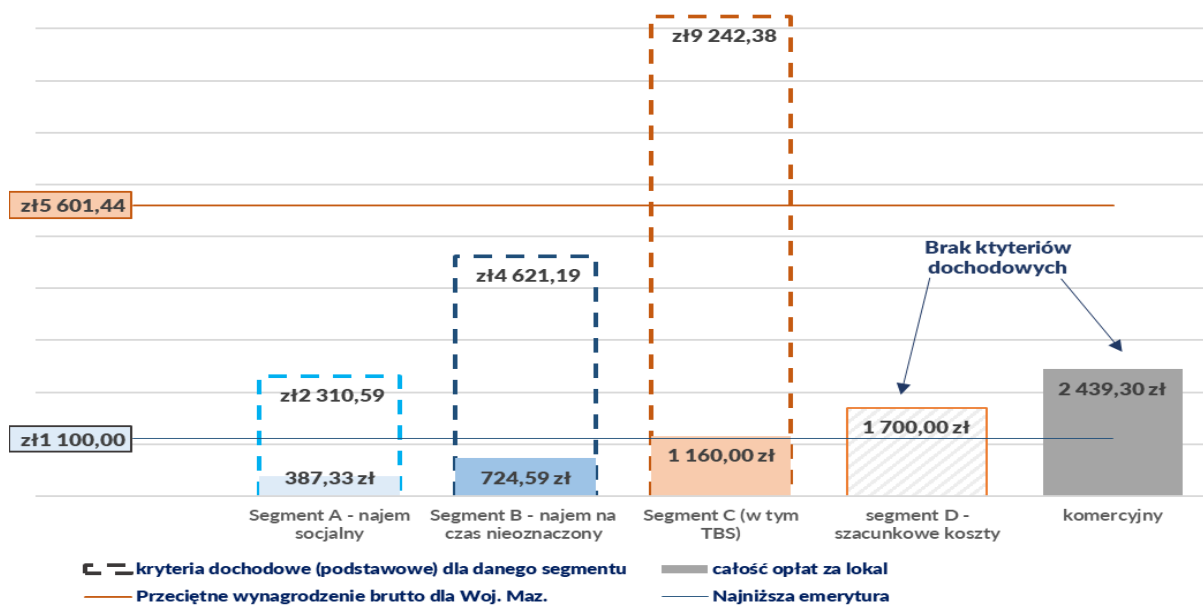
Poniżej porównanie kosztów utrzymania lokali w poszczególnych segmentach rynku najmu w Warszawie na tle wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej dla Województwa Mazowieckiego oraz kwoty najniższej emerytury oraz obowiązujących podstawowych kryteriach dochodowych.

Wykres 94. Wysokość kosztów utrzymania lokali na tle wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej dla Województwa Mazowieckiego oraz kwoty najniższej emerytury oraz stosunek tych wartości



Źródło: opracowanie własne

Wykres 95. Wysokość kosztów utrzymania lokali w zestawieniu do wysokości podstawowych kryteriów dochodowych dla gosp. 2-osobowego obowiązujących w danych segmentach dla przykładowego lokalu o powierzchni 40 m²



Źródło: opracowanie własne BPL

Osoba osiągająca dochód w wysokości przeciętnego wynagrodzenia musi przeznaczyć ponad 40% wynagrodzenia na utrzymanie lokalu wynajętego na rynku, pod warunkiem, że będzie to

lokal położony w dzielnicach zewnętrznych Warszawy, gdzie stawka czynszu jest równa lub mniejsza niż średnia stawka warszawska. Oferta najmu lokali w dzielnicach centralnych skierowana jest więc do osób osiągających wyższe niż przeciętne dochody. Osoby osiągające dochody na poziomie górnej granicy kryteriów najmu na czas nieoznaczony musiałyby przeznaczyć na ten cel już ok. 50% wynagrodzenia, podczas gdy wynajmując lokal z zasobów mieszkaniowych Miasta byłby to koszt wynoszący ok. 13% przeciętnego wynagrodzenia (podawanego brutto, a więc realnie sytuacja na rynku mieszkaniowym jest trudna zwłaszcza dla osób samotnych lub samotnie wychowujących dzieci). W przypadku zwiększenia oferty najmu w segmencie D koszty na utrzymanie lokalu dla osób uzyskujących przeciętne wynagrodzenie będą wynosić już ok. 30% - jest to poziom, który daje możliwość ustabilizowania sytuacji mieszkaniowej tych osób. Uwzględniając dochód całego gospodarstwa domowego, można stwierdzić, że kryteria ustalone w Uchwale zostały tak ustalone, że dla przykładowego gospodarstwa opłaty za lokal oscylują wokół 20% maksymalnych dochodów gospodarstwa. Natomiast w przypadku dochodu maksymalnego wynikającego z Ustawy o TBS to jest bardzo korzystny (i stanowi on mniej niż 15% wydatków na lokal).

5.2 Zadłużenia oraz narzędzia wsparcia

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

Diagram 1. Narzędzia umożliwiające zmniejszenie długu z tytułu wynajmowania lokalu mieszkalnego z zasobu Miasta



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Restrukturyzacja oraz świadczenie niepieniężne to nowe narzędzia wdrożone w ostatnich latach. 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 2 obrazuje narzędzia służące zmniejszeniu opłat, które stosowane są od wielu lat, a największe znaczenie w ujęciu skali mają obniżka czynszu i dodatek mieszkaniowy.

Diagram 2. Narzędzia służące zmniejszeniu opłat za wynajmowanie lokalu mieszkalnego z zasobu Miasta



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

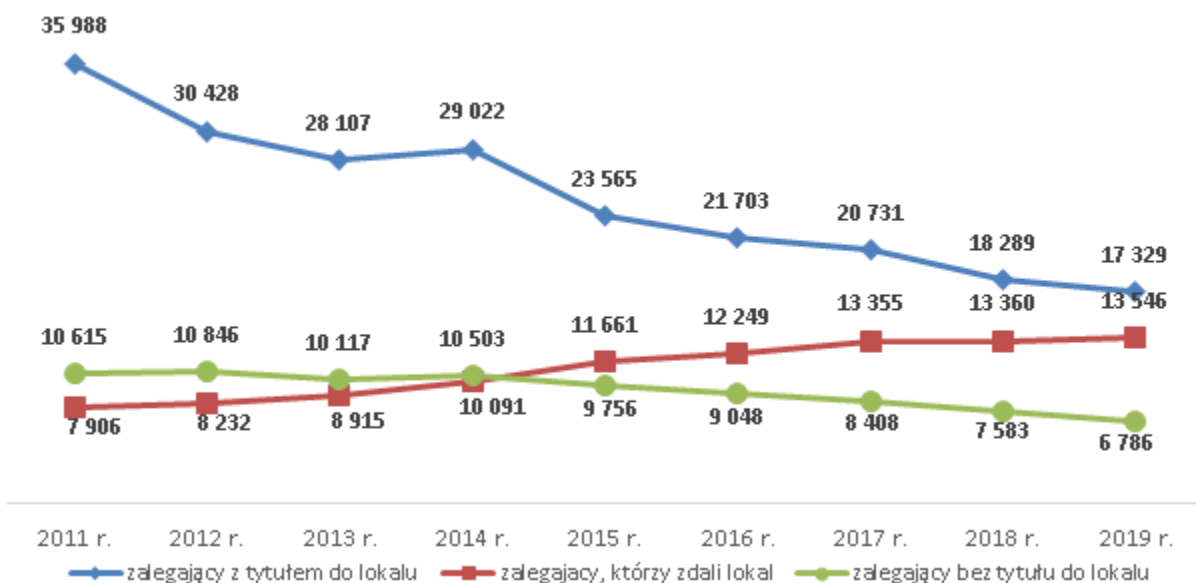
Tak szeroki wachlarz narzędzi zmniejszających opłaty za lokal oraz zmniejszających dług, służy dostosowaniu formy pomocy do indywidualnej sytuacji najemcy (lub zapobieżeniu powstaniu długu).

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 m.in. obowiązek:

- 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 było jednym z istotnych działań, dzięki którym następuje spadek liczby gospodarstw zalegających z opłatami za mieszkania komunalne, co obrazuje wykres nr 96.

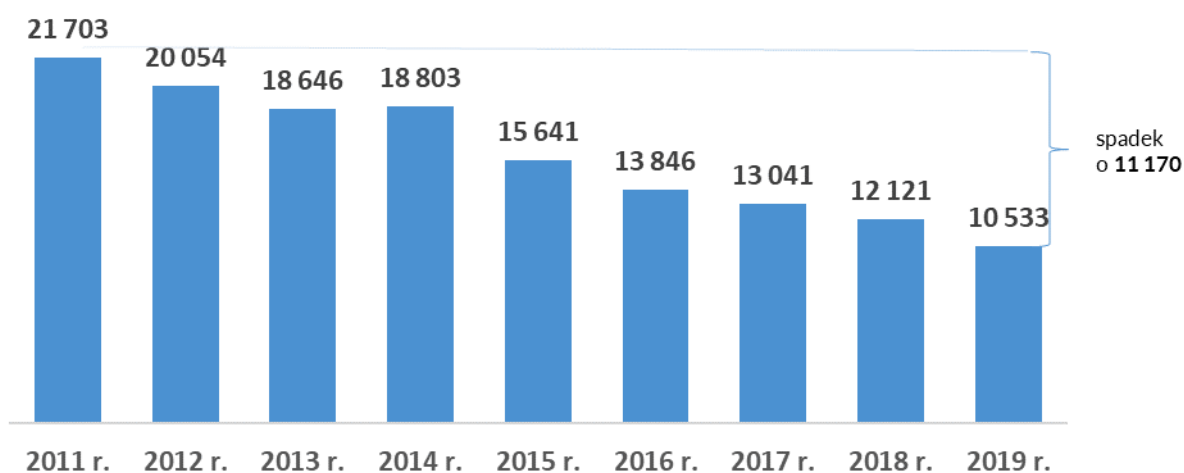
Wykres 96. Lokale mieszkalne – dynamika liczby gospodarstw domowych zalegających w latach 2011-2019 wg stanu na 31 grudnia



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Dane powyższe zawierają informacje o wszystkich gospodarstwach zalegających z opłatami, również tych z niewielkimi długami (nawet w wysokości kilku złotych). Na koniec 2019 roku w stosunku do 2011 roku liczba dłużników zmniejszyła się o 31% (tj. 16 848 gospodarstw). Spadek ten był jeszcze większy w grupie dłużników zamieszkujących w lokalu z zadłużeniem powyżej 3-krotności przypisu (zmniejszenie aż o 51%), co obrazuje poniższy wykres.

Wykres 97. Liczba gospodarstw zamieszkujących w lokalu i zalegających z opłatami powyżej 3-krotności miesięcznych opłat w latach 2011-2019, wg stanu na 31 grudnia danego roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

5.2.1 Program restrukturyzacji zadłużeń

Restrukturyzacja zadłużenia to instrument wsparcia, który pilotażowo po raz pierwszy wprowadzony był 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”.

Polegała na tym, że przy spłacie części zadłużenia jednorazowo lub w ratach, pozostała jego część została umorzona po spełnieniu określonych warunków. Dokonywana była według dwóch wariantów, polegających na:

1. spłacie 30% zadłużenia w terminie 3 miesięcy od dnia podpisania porozumienia i umorzeniu 70% tego zadłużenia po wywiązaniu się z warunków porozumienia, albo
2. 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.

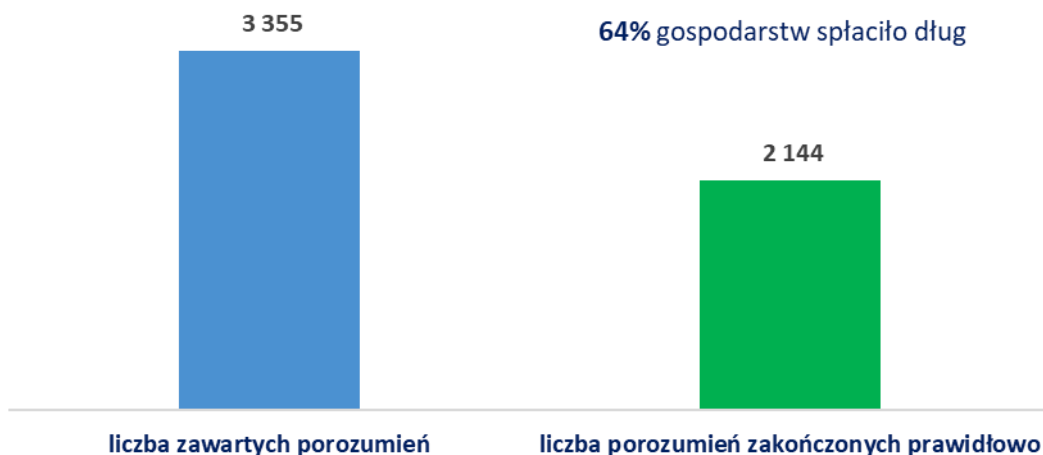
W przypadku obu wariantów dłużnik, poza spłatą części zadłużenia, był zobowiązany wypełnić dodatkowy warunek terminowego wnoszenia bieżących opłat, w okresie 4 lat od dnia podpisania porozumienia.

Analiza tego programu wskazała że jest to skuteczne narzędzie:

- 1) na 3 355 zawartych umów, 2 144 gospodarstwa domowe spłaciły dług zgodnie z umową;
- 2) umowami objęto prawie 43 mln zł długu;
- 3) uregulowano tytuły 317 gospodarstwom domowym;
- 4) zadłużenie na koniec 2019 r. w porównaniu do stanu na koniec 2018 r. spadło o 10 mln zł.

Z uwagi na zainteresowanie postanowiono zwiększyć skalę oddziaływania tego narzędzia.

Wykres 98. Realizacja pilotażowej restrukturyzacji w latach 2015-2019



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

W dniu 30 maja 2019 r. Rada m.st. Warszawy przyjęła Uchwałę nr 295/2019 w sprawie zasad restrukturyzacji zadłużenia z tytułu zajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy. Korzystając z dotychczasowych doświadczeń, nowy program oddłużeniowy został rozbudowany o dodatkowe rozwiązania, m. in:

- czas na przystąpienie uczestnika do programu wydłużono z 6 m-cy do 18 m-cy, (w związku z epidemią COVID-19, 23 kwietnia 2020 r. okres na składanie wniosków został dodatkowo wydłużony do 24 miesięcy),
- wydłużony został okres funkcjonowania narzędzia do 10 lat (poprzednio do 4 lat),
- wprowadzono specjalne rozwiązania dostosowane do różnych grup dłużników i uwarunkowań społecznych (były 2 warianty, obecnie są 4),
- dla osób zadłużonych w sytuacjach losowych wprowadzono możliwość skorzystania z dodatkowej pomocy chroniącej przed rozwiązaniem umowy,
- osoby, które zawarły już umowy a z powodu epidemii COVID-19 nie mogą czasowo realizować jej postanowień będą mogły realizować umowę z nowymi terminami płatności (zmiana uchwały 23 kwietnia 2020 r.).

Program dotyczy osób, które miały dług na 31.12.2018 r.

Restrukturyzacja przewiduje 4 warianty:

- podstawowy:
 - jednorazowy (spłata 40% długu w ciągu 3 m-cy oraz umorzenie 60%);
 - ratalny (spłata 60% długu w ratach w okresie do 5 lat – gdy dług nie przekracza 10 tys. zł i do 10 lat przy wyższych długach oraz umorzenie 40%);
- specjalny dla osób:
 - ogrzewających mieszkania energią elektryczną (spłata 40% w ratach oraz umorzenie 60%);
 - solidarnie odpowiadających za długi (spłata w ratach 60% „swojej” części długu – wyliczenie wg. wzoru oraz zwolnienie z 40% długu).

Na dzień 30 września 2020 r. zawarto 3 550 umów na 4 471 złożonych wniosków.

Ważnym narzędziem wspomagającym realizację programu jest aplikacja „Bramka sms”, która umożliwi wysyłanie przypomnień uczestnikom programu o terminie dokonania wpłaty czynszu i raty.

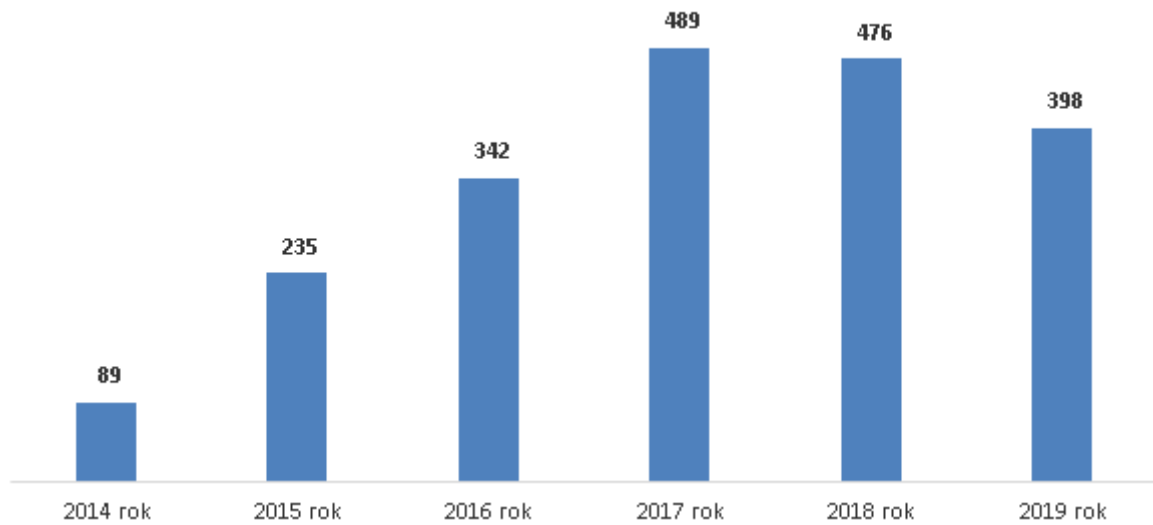
Z uwagi na ograniczenia i trudności spowodowane epidemią COVID-19 należy przypuszczać, że realizacja projektu restrukturyzacji zadłużeń będzie utrudniona.

5.2.2 Zamiana długu na świadczenie niepieniężne

W ramach „odpracowania długów” dzielnice oferują indywidualne katalogi prac możliwych do wykonania. Są to takie prace jak: sprzątnięcie, prace ogrodnicze, drobne prace remontowe, drobne prace biurowe. „Odpracowanie” długu może być wykonane przez dłużników, jak też przez inne osoby przez nich wskazane (z rodziny czy przyjaciół). 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 okresie od 2014 r. do 30.06.2020 r. skorzystało z tej możliwości 2 169 gospodarstw, a ich zadłużenie zmniejszyło się łącznie o ponad 3,3 mln zł. Narzędzie to było wprowadzane stopniowo, na początku wdrożyło je tylko kilka dzielnic. Obecnie ta forma zmniejszenia długów funkcjonuje już we wszystkich dzielnicach, w których występuje znaczna liczba dłużników.

Wykres 99. Liczba zawartych umów w formie świadczenia niepieniężnego w latach 2014-2019



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

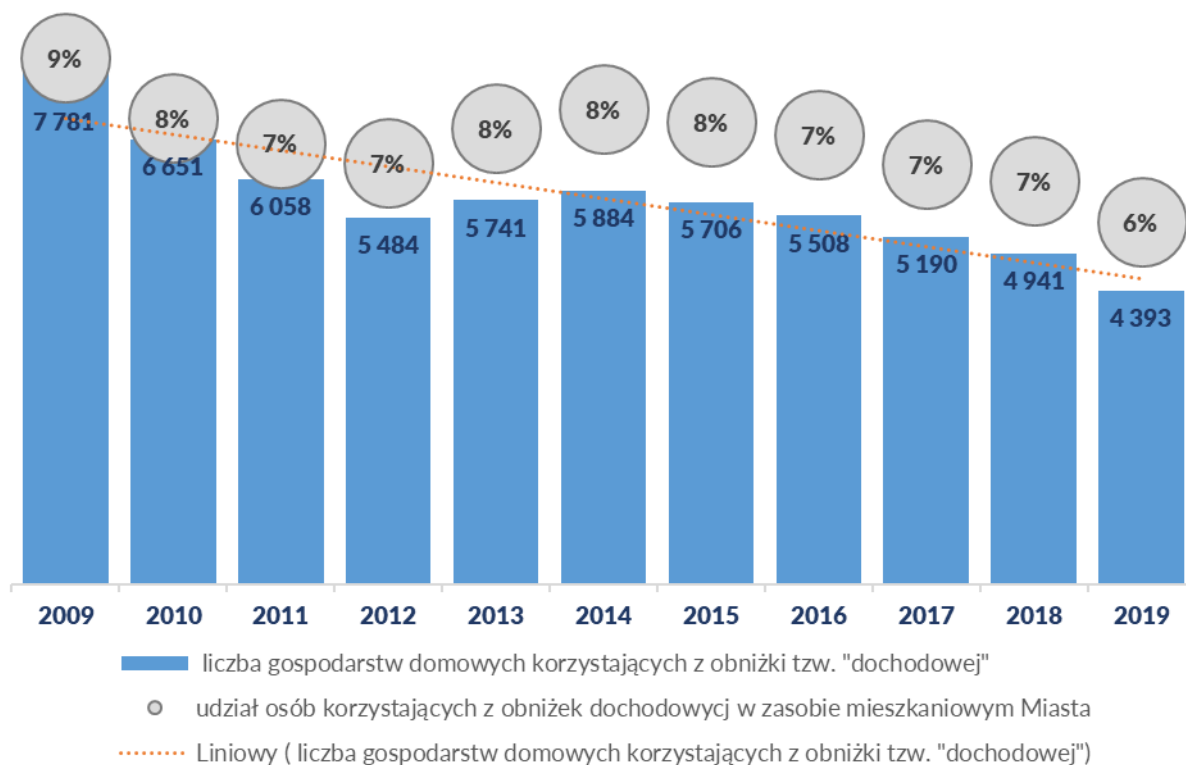
Oprócz podstawowej funkcji, polegającej na zmniejszeniu zadłużenia, wpływa też na poprawę jakości życia całych rodzin oraz pomaga w znalezieniu stałej pracy. Dlatego bardzo istotną rolę mają tu władze dzielnic, które powinny systematycznie promować to narzędzie oraz starać się pozyskiwać do współpracy różne jednostki dzielnicowe i ogólnomiejskie.

5.2.3 Obniżki czynszu z tytułu uzyskiwanych dochodów

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy najemcy lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego (również najemcy lokali z zasobu Miasta) mogą ubiegać się o obniżkę czynszu z tytułu uzyskiwanych dochodów. Obniżka czynszu w Warszawie została wprowadzona w 2008 r. i do 2019 roku była ustawiona na poziomie kryteriów dochodowych uzasadniających zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu Miasta. Obecnie warunki obniżania czynszu określa Załącznik Nr 2 do WPGMZ na lata 2018-2022.

Maksymalna wysokość dochodu uzasadniająca udzielenie obniżki czynszu została ustalona w Uchwale przy zastosowaniu współczynnika 0,60 oraz w zależności od ilości osób w gospodarstwie domowym (% od osoby x wysokość przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w woj. Mazowieckim x 0,6). Udzielenie obniżki następuje po rozpatrzeniu stosownego wniosku wraz z deklaracją o dochodach z 3 miesięcy poprzedzających datę wystąpienia. Jednak do obliczenia wysokości obniżki brany jest wskaźnik najniższej emerytury.

Wykres 100. Udział liczby udzielonych obniżek czynszu do liczby zamieszkałych lokali w latach od 2009 do 2019

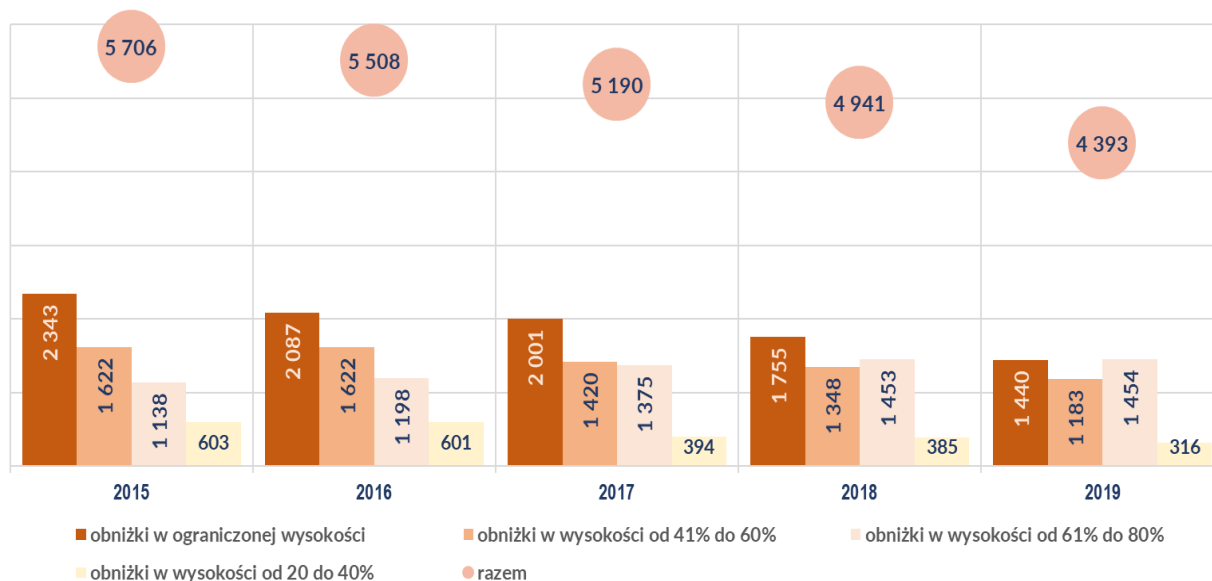


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Od momentu wprowadzenia, do końca 2019 r. następuje stały spadek liczby udzielanych obniżek, co przedstawione zostało na wykresie powyżej. Średnio ok. 7% liczby gospodarstw domowych mieszkających w zasobie korzysta z możliwości obniżenia czynszu. Nie oznacza to jednak, że 93% gospodarstw mieszkających w zasobie przekraczało kryterium do najmu lokalu komunalnego (skoro kryterium do udzielenia obniżki było na tym samym poziomie). Obniżka czynszu nie przysługuje bowiem osobom, które zajmują lokal na podstawie najmu socjalnego czy bez tytułu prawnego. Ponadto część gospodarstw mimo kwalifikowania się do uzyskania obniżki o nią nie wystąpiła (np. na korzyść większego dodatku mieszkaniowego).

Obserwowany na powyższym wykresie trend malejący liczby udzielanych obniżek wynika głównie ze stosowanego dotychczas wskaźnika waloryzującego to świadczenie – kwoty najniższej emerytury. Kwota najniższej emerytury rośnie wolniej niż przeciętne wynagrodzenie, co spowodowało, że coraz mniej gospodarstw domowych kwalifikowało się do udzielenia obniżki.

Wykres 101. Liczba osób korzystających z obniżki czynszu tzw. "dochodowej" z uwzględnieniem wysokości obniżki



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Największy udział w liczbie przyznanych obniżek w latach 2015 – 2017 miały obniżki w wysokości od 41% do 60 % czynszu. Od 2018 r. największy udział w liczbie przyznanych obniżek mają już obniżki w wysokości od 61% do 80 % czynszu.

Sukcesywnie od 2015 r. można zaobserwować, że rośnie liczba obniżek w wysokości od 61-do 80% (maksymalna obniżka). Osoby otrzymujące obniżkę, mogą również ubiegać się o dodatek mieszkaniowy, w ich przypadku wpływa to na wysokość otrzymywanego dodatku i obniżki.

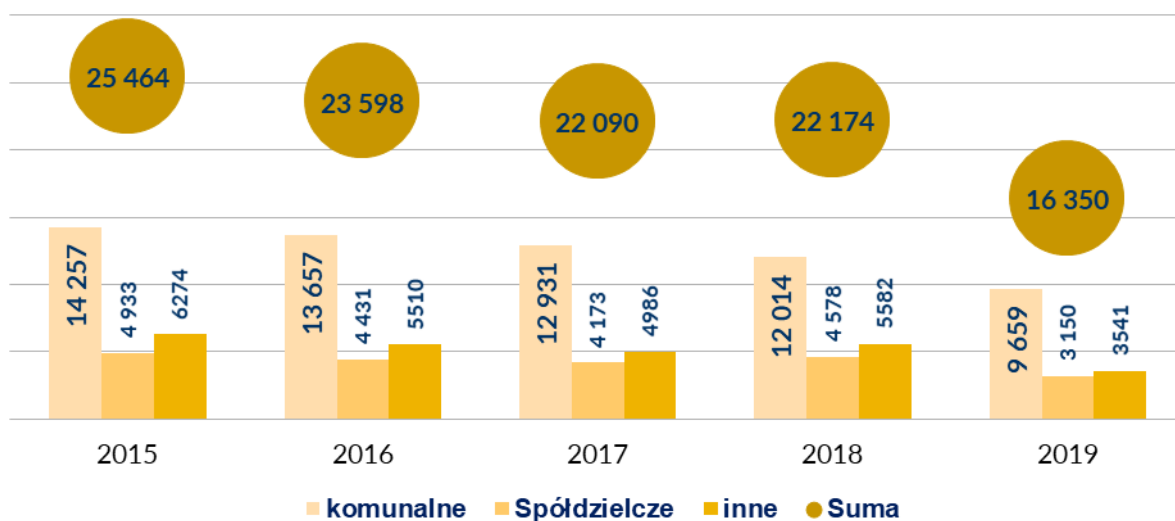
5.2.4 Dodatki mieszkaniowe

Dodatki mieszkaniowe przyznawane i wypłacane są na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Z 2019 r. poz. 2133.) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. nr 156 poz. 1817 z późn. zm.). Z tego rozwiązania mogą korzystać również osoby otrzymujące obniżkę.

O dodatek mieszkaniowy mogą ubiegać się osoby, które spełniają jednocześnie następujące kryteria:

- posiadają tytuł prawny do lokalu (najemcy, podnajemcy, właściciele jak i spółdzielcy),
- ponoszą wydatki związane z zajmowaniem lokalu,
- spełniają kryterium dochodowe (w okresie trzech pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 125% (w gospodarstwie wieloosobowym) i 175% (w gospodarstwie jednoosobowym) kwoty najniższej emerytury ,
- spełniają kryterium metrażowe.

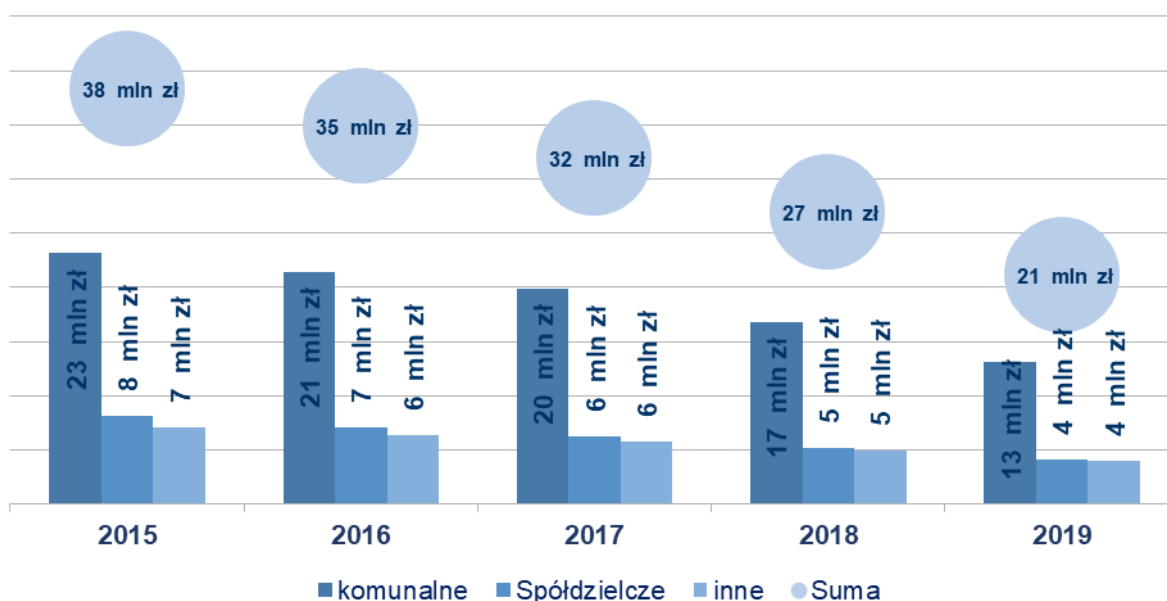
Wykres 102. Liczba wydanych decyzji przyznających dodatek mieszkaniowy w latach 2015 – 2019



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Decyzje wydawane są na okres 6 miesięcy, przyjęć należy więc że liczba gospodarstw domowych korzystających z tego instrumentu pomocy w skali roku jest o około połowę mniejsza. Tak jak w przypadku obniżek czynszu, w analizowanym okresie nastąpił spadek liczby wydawanych decyzji w sprawie dodatków mieszkaniowych. Tendencja ta utrzymuje się w skali całego kraju, co przedstawione zostało na wykresie poniżej. Dopłata do czynszu udzielana na podstawie ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 11) oraz pandemia Covid-19 (zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych) mogą wpłynąć na wzrost liczby zainteresowanych dodatkiem mieszkaniowym.

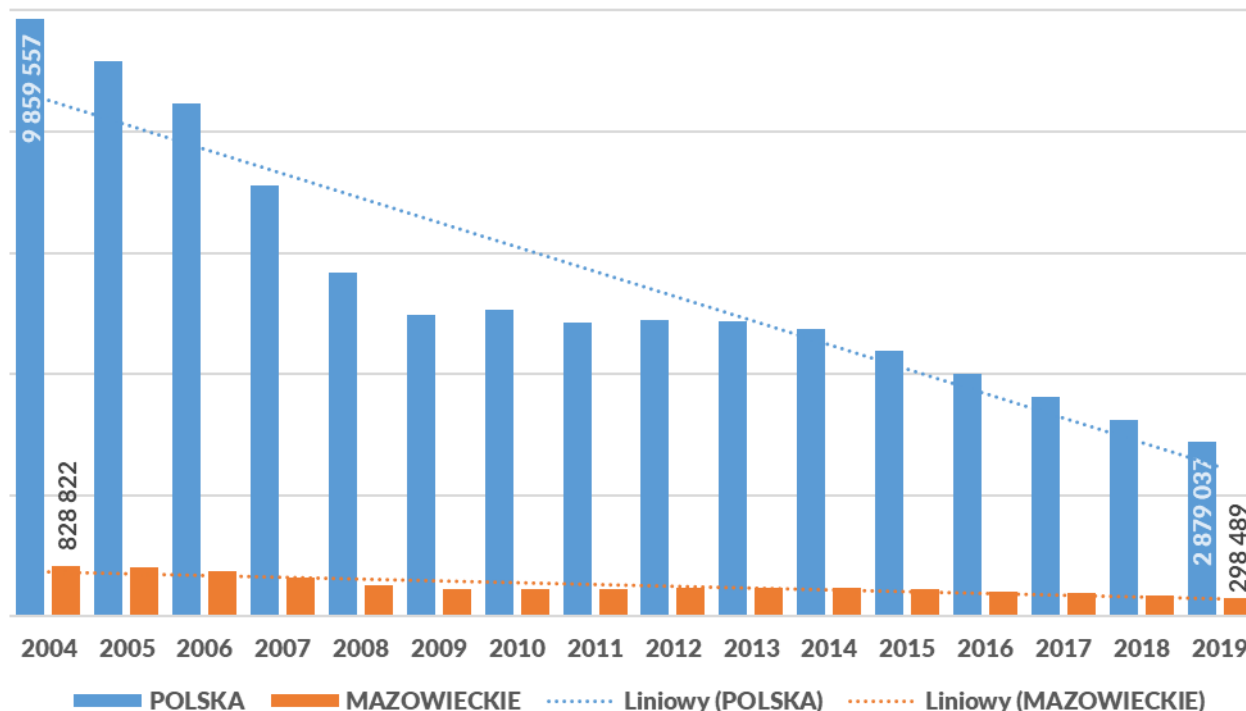
Wykres 103. Kwota wypłaconych dodatków mieszkaniowych przyznanych w latach 2015 – 2019 z podziałem na rodzaj zasobów



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Kwota średnio miesięcznie wypłaconego dodatku w badanym okresie wynosiła ok. 220 zł i tak jak w przypadku obniżek czynszu, w analizowanym okresie następuje stały spadek liczby wydawanych decyzji obniżek co przedstawione zostało na wykresie poniżej.

Wykres 104. Liczba decyzji pozytywnych ws. dodatku mieszkaniowego w Polsce i w Województwie Mazowieckim

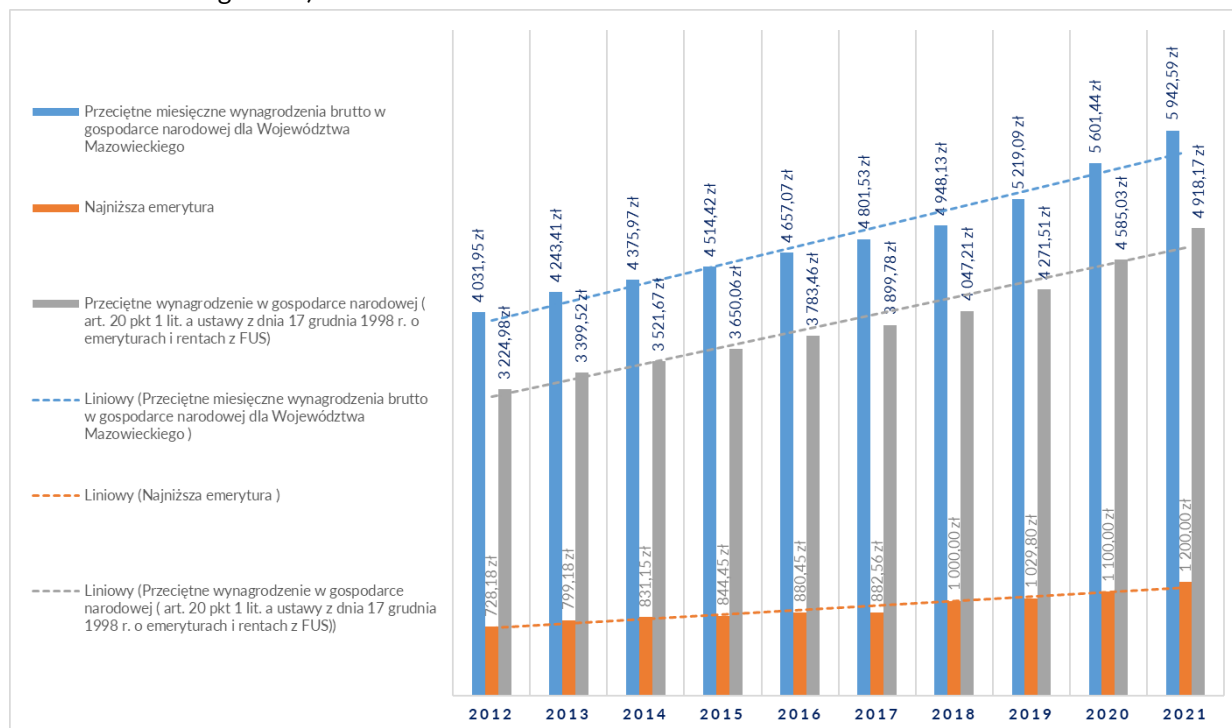


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

Podsumowanie

Stosowany obecnie wskaźnik najniższej emerytury nie jest adekwatny do sytuacji finansowej gospodarstw, do których kierowana jest pomoc zarówno w formie obniżek, jak i dodatków mieszkaniowych. Wskaźnik przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w najlepszy sposób odwzorowuje stopień zamożności społeczeństwa. Dlatego też powinien być stosowany przy ustalaniu progu dochodowego decydującego o prawie do otrzymania przez obywatela pomocy finansowej np. w postaci dodatku mieszkaniowego. Wpłyne to na wzrost liczby beneficjentów korzystających z tych form pomocy i odwrócenie trendu malejącego w obu przypadkach (dodatku mieszkaniowego i obniżki czynszu).

Wykres 105. Porównanie wskaźników waloryzujących pomoc mieszkaniową (obowiązujące 1 stycznia danego roku)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z danych GUS

Jeżeli chodzi o narzędzie w postaci obniżki dochodowej czynszu zmiana wskaźnika nastąpić może na poziomie polityki czynszowej uchwalanej w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem gminy na podstawie art. 21 ustawy. W przypadku pomocy w postaci dodatków mieszkaniowych, brak korelacji wskaźnika najniższej emerytury do sytuacji finansowej gospodarstw, do których skierowana jest pomoc w tej postaci ulega zmianie została odnotowana przez ustawodawcę, który w ustawie o zmianach w mieszkalnictwie planuje stosowanie wskaźników odnoszących się do wynagrodzeń, a nie emerytury.

5.2.5 Dodatki energetyczne

Od początku 2014 roku m.st. Warszawa dokonuje wypłat dodatków energetycznych dla odbiorców wrażliwych (zgodnie z art. 5g ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz.U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.). Dodatki energetyczne przyznawane i wypłacane są odbiorcom wrażliwym przez poszczególne dzielnice w cyklu miesięcznym. Środki na ten cel pochodzą z dotacji celowej. Świadczenie to przyznawane jest odbiorcy wrażliwemu, który musi spełniać trzy przesłanki:

- 1) zamieszkiwać w miejscu dostarczania energii,
- 2) być stroną umowy z przedsiębiorstwem energetycznym,
- 3) być uprawniony do dodatku mieszkaniowego.

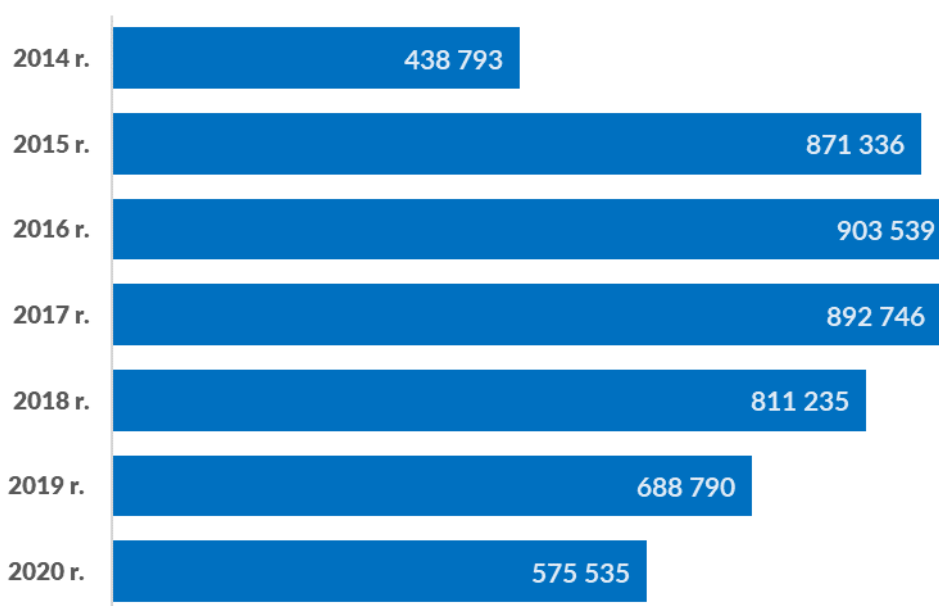
Wysokość stawek dodatku energetycznego określana jest na okres 1 roku (stawki obowiązują od kwietnia danego roku do kwietnia następnego roku) i uzależnione są od liczby osób w gospodarstwie domowym. Do kwietnia 2021 r. stawki te wynoszą:

- dla gospodarstwa 1-osobowego: 10,94 zł/miesiąc
- dla gospodarstw od 2 do 4 osób: 15,19 zł/miesiąc
- dla gospodarstw powyżej 5 osób: 18,23 zł/miesiąc.

W 2020 roku z dodatków energetycznych korzystało ok. 5,4 tys. gospodarstw domowych. Najliczniejszą grupą odbiorców dodatków energetycznych są gospodarstwa 1-osobowe, które stanowiły 55 % wszystkich odbiorców. Natomiast gospodarstwa duże, powyżej 5 osób stanowiły jedynie 8 %. Pozostałe 37 % odbiorców stanowiły gospodarstwa od 2 do 4 osób. Z uwagi na powiązanie dodatku energetycznego z dodatkiem mieszkaniowym (który ma tendencję malejącą), w ostatnich latach zmniejsza się również liczba świadczeniobiorców oraz kwoty rocznych wypłat z tytułu dodatku energetycznego. Kwota na wypłatę tego świadczenia w 2019 roku wyniosła 688 tys. zł, co stanowi zaledwie równowartość 3% kwoty wypłacanych dodatków mieszkaniowych.

Kwoty wypłaconych przez m.st. Warszawę dodatków energetycznych odbiorcom wrażliwym w latach 2014-2020 przedstawia poniższy wykres:

Wykres 106. Kwota wypłaconych dodatków energetycznych w latach 2014 – 2020



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Pomoc finansowa jaką w skali roku otrzymuje dwuosobowe gospodarstwo, w zależności od wysokości stawki obowiązującej w danym roku, wynosi od 182 zł do 190 zł. Jest to poziom pomocy, który zdecydowanie nie poprawia sytuacji żadnej rodziny pod względem płynności finansowej i wpływa na zmniejszenie zainteresowania taką formą pomocy. Można ocenić, że wprowadzony system pomocy w formie dodatku energetycznego jest mało skuteczny i ma niewielki wpływ na zmniejszenie ubóstwa energetycznego odbiorców wrażliwych.

Wprowadzenie ustawowych zmian w sposobie przyznawania dodatków energetycznych polegające np. na zwiększeniu kwoty świadczenia oraz ewentualnie mniejszej częstotliwości wypłat (kwartalne a nie miesięczne), mogłoby wpłynąć na zwiększenie zainteresowanie tą formą pomocy. Przy obecnej wysokości stawek dodatku energetycznego, utrzymanie tej formy świadczenia jako odrębnego instrumentu (wymagającego złożenia odrębnego wniosku) stanowi zbędną formalizację i należałoby połączyć dodatek mieszkaniowy z energetycznym.

6. Mieszkaniowe budownictwo społeczne i remonty pustostanów w latach 2007-2020

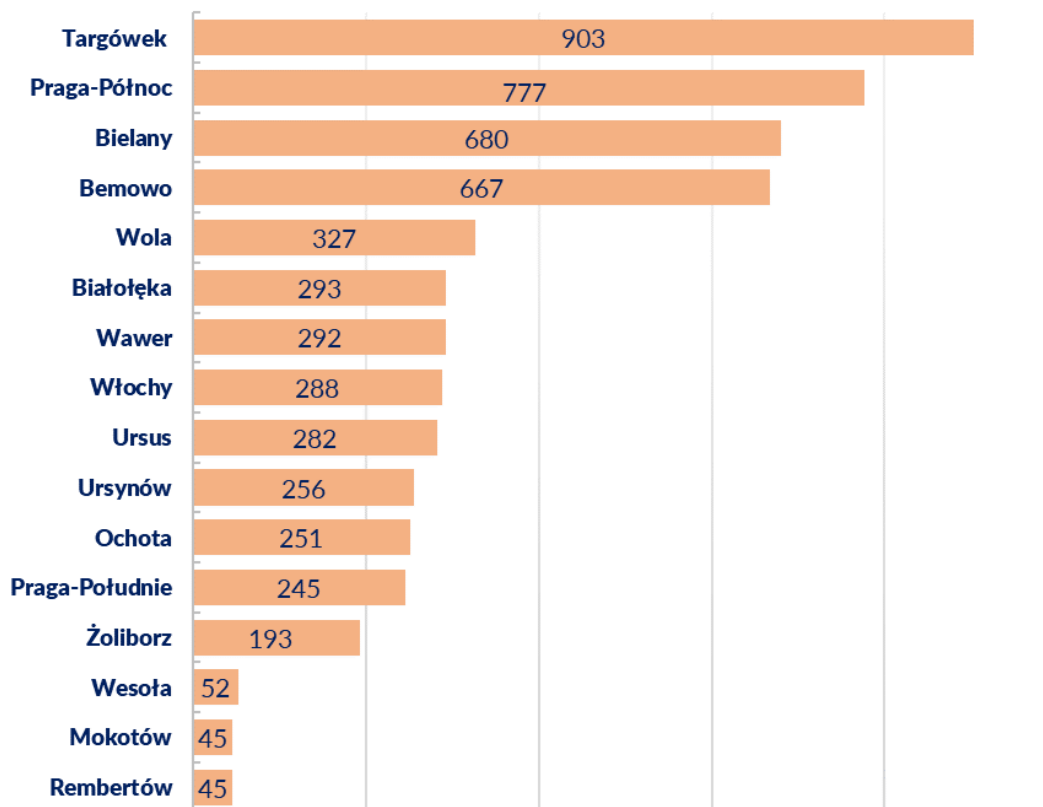
6.1 Budownictwo społeczne

Od 2007 r. m. st. Warszawa prowadzi politykę mającą na celu rozwój mieszkaniowego budownictwa społecznego w zakresie budownictwa komunalnego oraz realizowanego przez miejskie spółki Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS).

W ramach miejskiego budownictwa społecznego przygotowano inwestycje na łączną liczbę 5 600 mieszkań (z czego do końca 2020 r. oddano do użytkowania 76,7% mieszkań na terenie 16 dzielnic m.st. Warszawy).

Liczbę lokali mieszkalnych realizowanych w ramach tych programów przedstawia Wykres 107.

Wykres 107. Lokale mieszkalne w inwestycjach budownictwa komunalnego i TBS realizowane od 2007r. w dzielnicach w ramach programów miejskich



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

W ramach budownictwa komunalnego Miasto gwarantowało środki każdej dzielnicy, która realizowała inwestycję (w ramach uchwalonego Programu Komunalnego Budownictwa Mieszkaniowego miasta stołecznego Warszawy na lata 2008-2012, a następnie w Wieloletnich Programach Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2013-2017 i 2018-2022 r.).

Po raz pierwszy w perspektywie lat 2008-2012 zakładano również rozwój mieszkaniowego budownictwa społecznego w systemie TBS (w ramach *Programu Komunalnego Budownictwa*

mieszkańcowego na lata 2008-2012). Jednak z uwagi na rozwiązanie w 2009 r. Krajowego Funduszu Mieszkańcowego finansującego społeczne budownictwo czynszowe, inwestycje tego rodzaju prowadzone były przez towarzystwa z wykorzystaniem kredytów udzielonych na warunkach komercyjnych. W tym okresie miejskie TBS-y zrealizowały inwestycje obejmujące jedynie 69 nowych lokali ze środków z kredytu pozyskanego na warunkach komercyjnych.

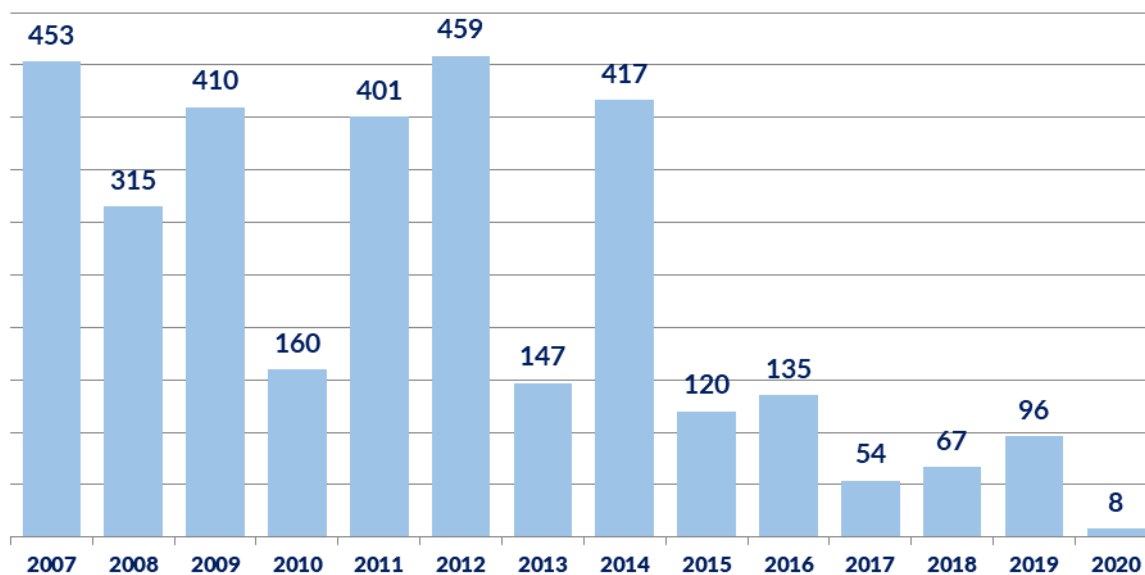
W związku z wprowadzeniem finansowego wsparcia zwrotnego w ramach realizacji przez BGK rządowego programu popierania budownictwa, spółki TBS ponownie mogły starać się o wsparcie dla inwestycji mieszkańcowego budownictwa społecznego (od listopada 2015). Program umożliwia finansowanie inwestycji mieszkańcowych realizowanych przez towarzystwa budownictwa społecznego (TBS-y), spółki gminne i spółdzielnie mieszkańcowe na preferencyjnych warunkach.

W okresie od 2015 r. działania m.st. Warszawy koncentrowały się przede wszystkim na wytypowaniu, przygotowaniu i przekazywaniu na rzecz TBS-ów nieruchomości z przeznaczeniem pod inwestycje mieszkańcowe oraz na częściowym wyposażeniu ww. spółek w środki finansowe (udział w kosztach budowy lub wniesienie wkładu finansowego na podwyższenie kapitału zakładowego) niezbędne do przeprowadzenia inwestycji. W latach 2019- 2020 zakończono pierwsze inwestycje w systemie TBS (z udziałem finansowym Miasta w kosztach budowy) i oddano do użytkowania łącznie 446 mieszkań na terenie m.st. Warszawy. W latach 2007-2020 Miasto wydatkowało na zadania mieszkańcowego budownictwa komunalnego i udział finansowy Miasta w ramach inwestycji realizowanych przez TBS (bez wartości gruntów) łącznie środki finansowe w wysokości prawie 692,5 mln zł.

Kilka inwestycji miejskich zostało zakwalifikowanych przez BGK 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 mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń*. Umowy z Bankiem zostały podpisane dla mieszkańcowych inwestycji przy: ul. Jagiellońskiej, ul. Odrowąża, ul. Kłobuckiej oraz ul. Korzona. Łączna kwota zwrotu w ramach środków wydatkowanych przez Miasto, wynikająca z umów z BGK wyniesie 24,4 mln zł.

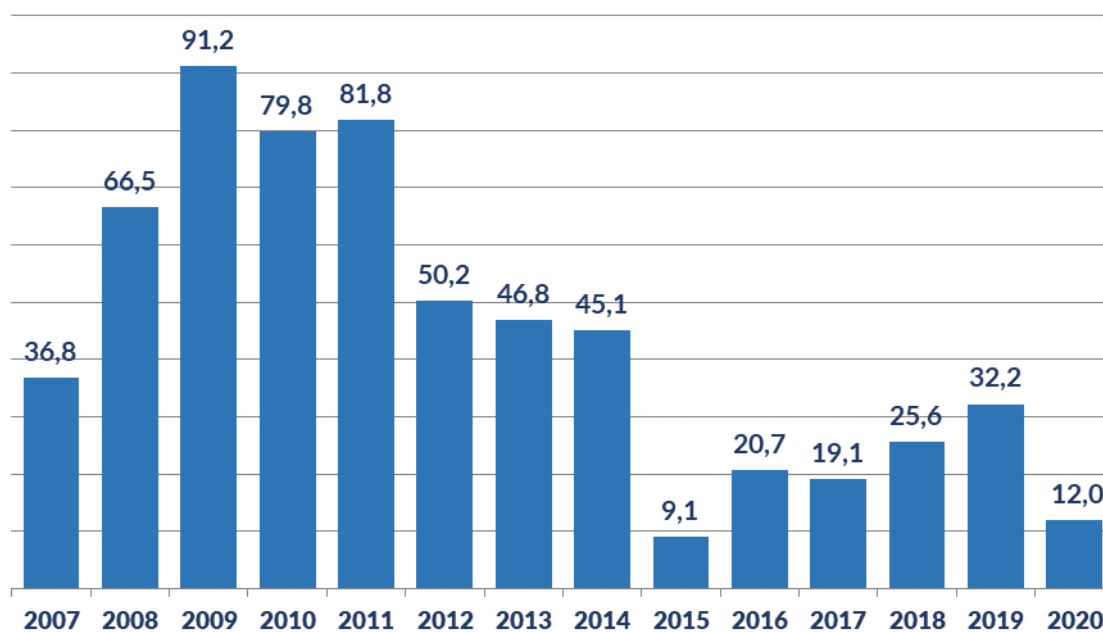
Na wykresach przedstawiono liczbę oddanych mieszkań i środki wydatkowane na realizację zadań budownictwa komunalnego w latach 2007-2020.

Wykres 108. Lokale komunalne wybudowane oraz będące w trakcie realizacji w ramach programów w latach 2007-2020



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Wykres 109. Nakłady na zadania komunalnego budownictwa mieszkaniowego w latach 2007-2020 w ramach programów [w mln zł]



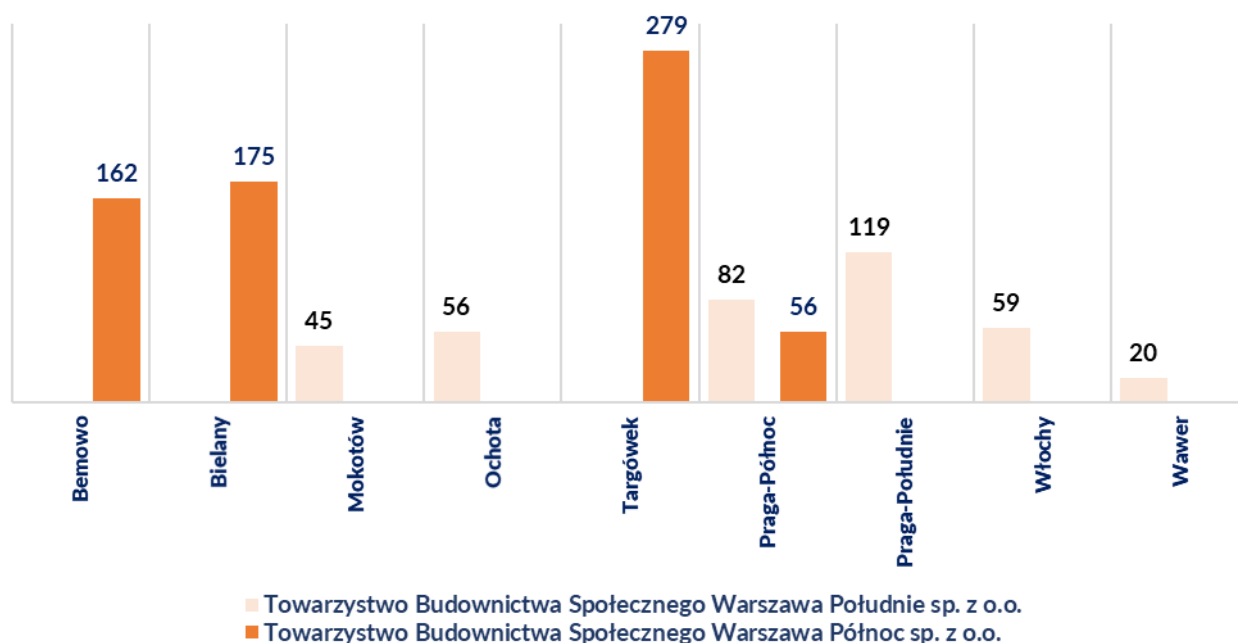
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

W wyniku prowadzonych inwestycji mieszkaniowego budownictwa komunalnego na terenie dzielnic oddano do użytkowania łącznie 3 242 mieszkania komunalne w 61 budynkach. Miasto w latach 2008-2020 wydatkowało na te zadania kwotę w wysokości około 617,1 mln zł. Koszt 1 mieszkania wybudowanego w latach 2018-2020 kształtował się w granicach 270-340 tys. zł. Budownictwo komunalne zaspokaja nie tylko potrzeby mieszkaniowe, ale także szersze potrzeby społeczne – w nowych budynkach poza mieszkaniami powstają również

lokale/powierzchnie przeznaczone np. na żłobki, przedszkola, OPSy, placówki opiekuńczo-wychowawcze czy biblioteki. W tym okresie w budynkach powstały lokale, w których funkcjonują m.in. 2 żłobki, 2 przedszkola, 5 mieszkań chronionych, 3 placówki opiekuńczo-wychowawcze, 2 Ośrodki Pomocy Społecznej, świetlica OPS, 2 biblioteki publiczne, biblioteka multimedialna oraz klub mieszkańca. W ramach infrastruktury towarzyszącej, dla potrzeb mieszkańców zostało w tym czasie zrealizowanych około 19 placów zabaw, 1 450 miejsc garażowych w podziemiach budynków oraz ok. 1 080 miejsc parkingowych przy budynkach wielorodzinnych.

Natomiast spółki TBS finansowały inwestycje ze środków pochodzących z preferencyjnych kredytów z BGK oraz środków własnych (w tym wniesionych przez Miasto) bądź z partycypacji osób fizycznych. Na realizację inwestycji TBS zakończonych do 2020r. Miasto w latach 2016-2019 przekazało spółkom środki finansowe w wysokości 75,4 mln zł.

Wykres 110. Mieszkania w zasobach TBS wybudowane w latach 2007 – 2020 w podziale na dzielnice.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z TBS

W zasobie TBS również równoległe obok mieszkań realizowane są także inne cele społeczne (placówki opiekuńczo-wychowawcze, czy mieszkania dla osób z niepełnosprawnościami).

6.2 Remonty lokali mieszkalnych (pustostanów)

Pustostany są naturalnym i ciągłym zjawiskiem w gospodarce lokalowej, wynikającym ze zmian najemców. Im większy jest zasób mieszkaniowy tym większa rotacja wśród najemców.

Lokale puste znajdują się zarówno w budynkach stale eksploatowanych, jak też w budynkach wyłączonych z eksploatacji ze względu na zły stan techniczny, które nie mogą być zasiedlone. Ogółem udział takich lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta wynosi ok. 10%. Na koniec 2019 r. było 6 032 pustostanów, które nie nadawały się do zasiedlenia, z czego 2 190 w budynkach stale eksploatowanych, a 3 842 w budynkach wyłączonych z eksploatacji.

Spośród lokali pustych w liczbie 2 190 w budynkach będących w eksploatacji dużą grupę stanowią pojedyncze lokale w budynkach, które nie mogą być zasiedlane z uwagi na np. brak odpowiedniego oświetlenia, nieodpowiednią wysokość czy też lokale niesamodzielne.

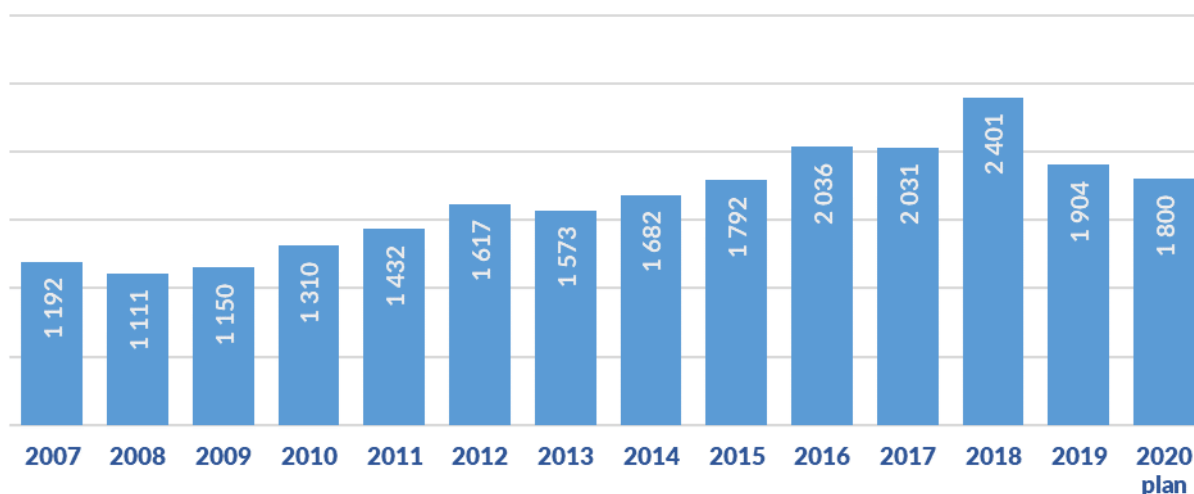
Spośród lokali pustych w budynkach wyłączonych z eksploatacji w liczbie 3 842 największa ich liczba znajduje się w dzielnicy Wola i Praga-Północ (łącznie w obu dzielnicach jest aż 61% lokali z ogólnej liczby lokali z 3 842). Działania mające na celu uporządkowanie tego negatywnego zjawiska powinny być priorytetem dla władz tych dzielnic w najbliższych latach, niezależnie od celów zawartych w programie.

Ponadto w ogólnej liczbie pustostanów, ok. 30% stanowią lokale w budynkach z roszczeniami – ewentualne remonty takich budynków wymagają indywidualnego rozpatrzenia takiej możliwości.

Natomiast lokali pustych nadających się do zasiedlenia (w budynkach stale eksploatowanych) na koniec 2019 r. było 2 264, z czego gotowych do zasiedlenia (niewymagających remontu) było 378 (110 w nowych budynkach i 268 po remoncie), a pozostała liczba 1886 lokali wymagała remontu. Corocznie więcej lokali było remontowanych niż pierwotnie zakładanych (w planie na początku roku) do remontów. Przykładowo według stanu na 31.12.2018 r. do remontu zostało zakwalifikowanych 1 827 lokali pustych, z czego w 2019 roku wyremontowano 1 904 lokale za ponad 48 mln zł (tj. 104% lokali zakwalifikowanych). Średni koszt remontu lokalu w 2019 roku wyniósł ok. 25 tys. zł.

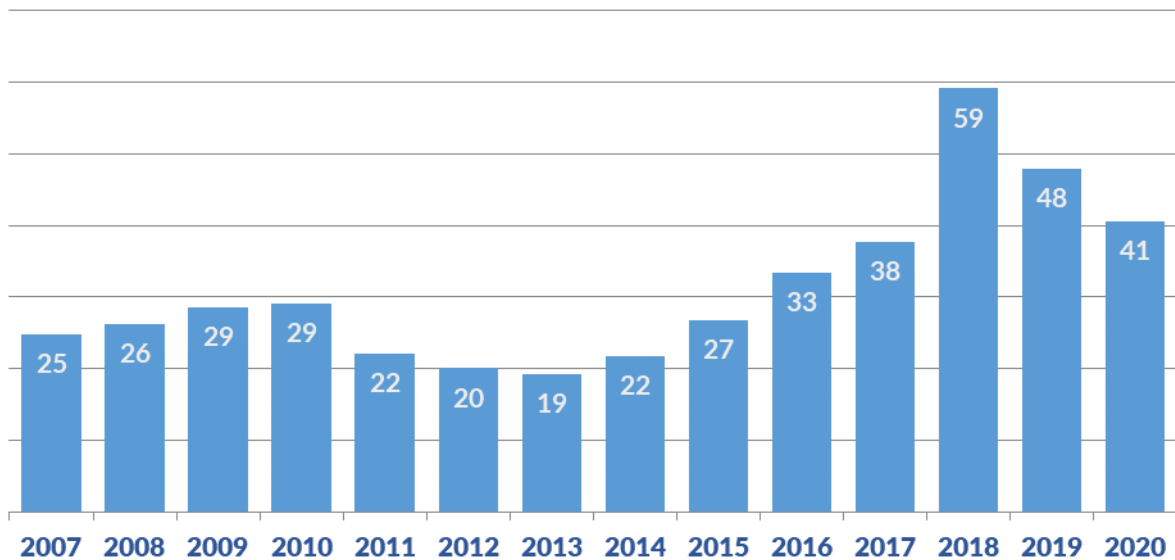
Na przestrzeni ostatnich lat wielkości te przedstawiają się następująco:

Wykres 111. Liczba remontowanych lokali pustych od 2007 roku:



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Wykres 112. Nakłady na remonty pustostanów od 2010 roku w mln zł:



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Wzrostowa tendencja liczby remontowanych lokali była możliwa dzięki dodatkowym środkom pochodzącym z rezerwy celowej, które uzupełniały środki angażowane na ten cel przez dzielnice.

7. Wysokość kosztów gospodarki mieszkaniowej

Koszty związane z mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawa obejmują:

- koszty usług dostarczanych do lokali (opłaty niezależne od właściciela)
- 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, ochrona mienia, usługi drukarskie, dezynfekcja i inne).
- koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których m.st. Warszawa jest jednym ze współwłaścicieli:
 - zaliczki eksploatacyjne na pokrycie opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, 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 (tzw. zaliczka A),
 - zaliczki remontowe na pokrycie wydatków na remonty i bieżącą konserwację (tzw. zaliczka B),
- koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków (bez budownictwa):
 - 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

5. wydatki na wypłaty dodatków mieszkaniowych na rzecz lokali komunalnych,
6. nakłady na budownictwo mieszkaniowe.

W latach 2016-2020 wydatki na utrzymanie i zarządzanie zasobem wraz z nakładami na mieszkaniowe budownictwo, kształtowały się następująco:

Tabela 8. Wydatki na utrzymanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy w latach 2016 – 2020

Wysokość wydatków	wykonanie (w tys. zł)					Razem
	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2016-2020
Koszty usług dostarczanych do lokali (media)	269 282	266 540	258 927	257 750	286 673	1 339 172
Koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz remonty i modernizacje	528 003	553 824	657 546	683 925	651 752	3 075 050
Wydatki na wypłaty dodatków mieszkaniowych na rzecz lokali komunalnych	21 420	19 890	16 755	13 051	13 086	84 202
Nakłady na mieszkaniowe budownictwo	20 726	19 111	25 630	32 182	12 022	109 671
Ogółem wydatki	839 431	859 365	958 858	986 908	963 533	4 608 095

Struktura powyższych wydatków (w %) przedstawia się następująco:

Tabela 9. Struktura wydatków na utrzymanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy w latach 2016 – 2020

Struktura wydatków	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	Razem 2016-2020
Koszty usług dostarczanych do lokali (media)	32%	31%	27%	26%	30%	29%
Koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz remonty i modernizacje	63%	64%	69%	69%	68%	67%
Wydatki na wypłaty dodatków mieszkaniowych na rzecz lokali komunalnych	3%	2%	2%	1%	1%	2%
Nakłady na mieszkaniowe budownictwo	2%	2%	3%	3%	1%	2%
Ogółem wydatki	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Łączne nakłady na utrzymanie zasobu lokalowego m.st. Warszawy wraz z nakładami na mieszkaniowe budownictwo w latach 2016-2020 wynoszą 4 608 mln zł (z mediami). Odliczając wydatki na usługi (media), jest to kwota 3 269 mln zł.

Poniżej w tabeli dokonano prezentacji wydatków zgodnie z parametrami wynikającymi z ustawy, co ma znaczenie w kontekście kształtowania polityki czynszowej. W tabeli poniżej nie uwzględniono wydatków związanych z dostarczaniem mediów do lokali, wypłaconych dodatków mieszkaniowych oraz nakładów na budownictwo.

Wydatki na utrzymanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy w latach 2016 - 2020 (bez budownictwa i bez mediów) przedstawia tabela 10.

Tabela 10. Struktura wydatków na utrzymanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy w latach 2016 – 2020

Wysokość wydatków	wykonanie (w tys. zł)				
	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.
1. Koszty bieżącej eksploatacji budynków	232 650	241 262	273 187	288 900	283 376
<i>na m²/m-c*</i>	4,27	4,45	5,05	5,34	5,24
2. Koszty utrzymania i zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których m.st. Warszawa posiada udziały (w tym zaliczka na remonty)	166 325	168 581	168 198	169 465	170 500
<i>na m²/m-c*</i>	3,05	3,11	3,11	3,13	3,15
3. Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	129 028	143 981	216 161	225 560	197 876**
<i>na m²/m-c*</i>	2,37	2,66	4,00	4,17	3,66
w tym koszty inwestycyjne	21 877	27 934	58 488	79 279	83 675**
Ogółem wydatki	528 003	553 824	657 546	683 925	651 752
<i>na m²/m-c*</i>	9,70	10,22	12,17	12,65	12,06

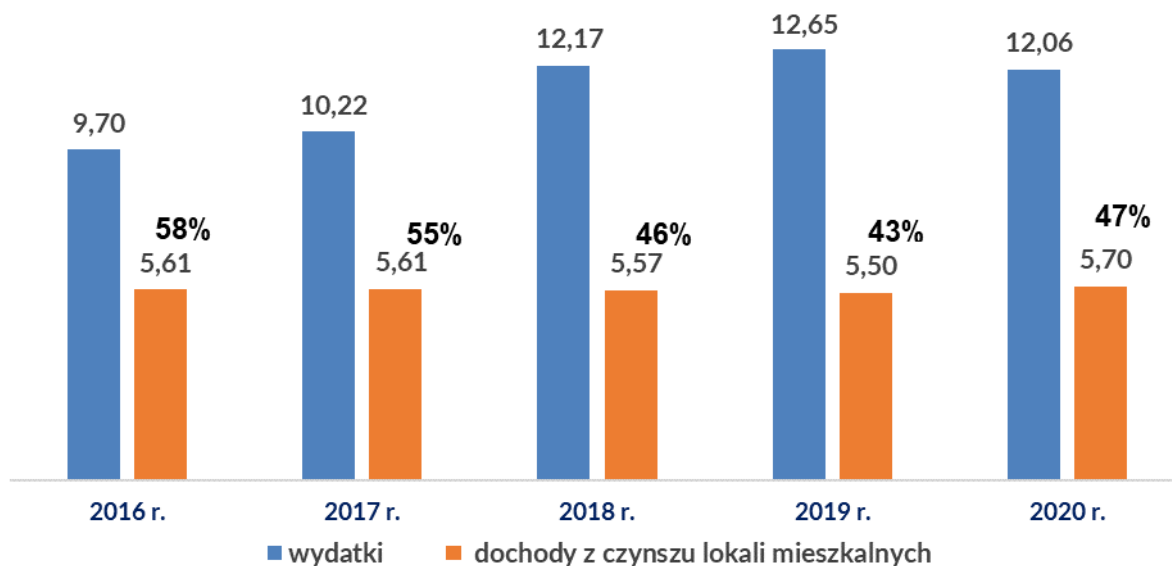
*Do wyliczenia wskaźnika „ogółem wydatki” na m²/m-c zastosowano średnioroczną powierzchnię zasobu Miasta.

**Różnica pomiędzy danymi w tabeli powyżej w poz. 3 a wykresem 118 w rozdziale 7 Prognozy i plany wynika z faktu, że ww. kwoty oznaczają faktyczne wykonanie, natomiast wykres nr 118 zawiera kwotę planowanych wydatków na remonty przyjętych przez dzielnice w 2019 r. Część z zadań planowanych do wykonania w 2020 r. została przesunięta na następne lata (po 2020 r.).

Należy zaznaczyć, że w latach 2018-2020 wydatki na remonty i modernizacje były istotnie wyższe niż w pozostałym okresie.

Wydatki na remonty i modernizacje narastająco w latach 2016-2020 wyniosły 912 mln zł, co stanowi 28% wszystkich wydatków, a z uwzględnieniem zaliczek remontowych wpłaconych do Wspólnot Mieszkaniowych jest to kwota 1 398 mln zł, co stanowi udział 43%.

Średni miesięczny koszt utrzymania zasobu mieszkaniowego wyliczony w oparciu o dane z tabeli 10 kształtuje się w ostatnich trzech latach na poziomie ok. 12 zł/m². W porównaniu ze średnimi dochodami z czynszu, dane te kształtują się następująco:

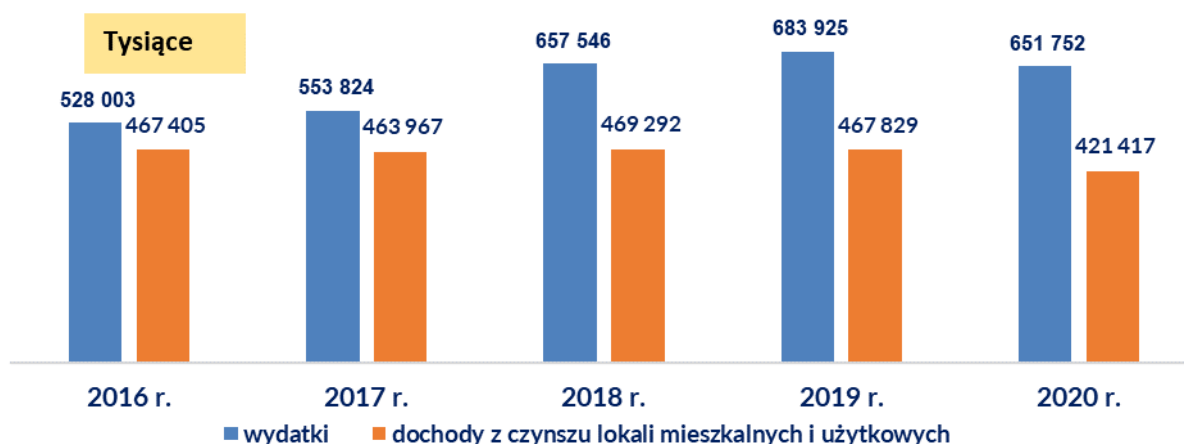
Wykres 113. Koszty utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy oraz średnie dochody z czynszu w latach 2016-2020 w zł/m² miesięcznie

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Należy zwrócić uwagę, że średnie dochody w zł/m² są obliczane na podstawie realnie uzyskanych wpływów z tytułu czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek oraz faktu, że nie wszyscy lokatorzy wnoszą opłaty. W roku 2020 średnia stawka z czynszu (5,51 zł/m²) była niższa o 32% od obowiązującej w tym czasie stawki bazowej (8,13 zł/m²) i stanowiła 43% w stosunku do kosztów utrzymania. Celem prowadzonej polityki czynszowej jest dążenie do zmniejszania różnicy pomiędzy kosztami utrzymania zasobu mieszkaniowego a dochodami z czynszu.

Poniżej dokonano zestawienia kosztów utrzymania zasobu (por. tabela 10) 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 kwota uzyskiwanych dochodów nie jest wystarczająca dla pokrycia kosztów.

Wykres 114. Koszty utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy oraz dochody z czynszu z lokali mieszkalnych i użytkowych uzyskane w latach 2016-2020 w tys. zł



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

W łącznej kwocie dochodów za lokale (mieszkania i użytki), dochody z najmu lokali mieszkalnych stanowią mniejszą część. Gospodarowanie lokalowym zasobem komunalnym jest procesem, który w skali całego miasta generuje wyższe wydatki niż dochody. Poziom deficytu w kolejnych latach jest zróżnicowany i w dużej mierze zależy od poziomu ponoszonych nakładów na techniczne utrzymanie zasobu.

Pomimo, że lokale mieszkalne stanowią aż 90% zasobu lokalowego (pozostałe 10% stanowią lokale użytkowe bez garaży), to dochody z tych dwóch źródeł są bardzo zbliżone. Powodem są niskie stawki czynszu w mieszkaniach (90% lokali mieszkalnych generuje 49% dochodów z czynszu) i relatywnie wysokie stawki czynszu w lokalach użytkowych (10% lokali generuje 51% dochodów).

Koszty związane z utrzymaniem zasobu wynikają głównie, z wydatków na utrzymanie budynków i lokali mieszkalnych, które znajdują się w tych budynkach, a nie z konieczności utrzymania lokali użytkowych.

Należy jednak zauważyć, że na powyższe dane znaczący wpływ ma sytuacja spowodowana pandemią COVID-19. Poziom dochodów w 2020 roku uwzględnia korektę w związku z obecną sytuacją epidemiczną, która w istotny sposób wpłynęła na zmniejszenie wpływów, w tym głównie z lokali użytkowych. Pomoc, udzielona w 2020 roku przez m.st. Warszawę przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19, wyniosła 35 mln zł. Nie wyczerpuje to jednak spodziewanych skutków finansowych (wzrost zadłużenia w zasobie lokalowym, wzrost zwalnianych lokali użytkowych).

Załącznik 2
do Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem m.st. Warszawy na lata 2021-2025,
w tym Programu mieszkaniowy m.st. Warszawy

Powiązania z innymi dokumentami

Program jest powiązany z dokumentami strategicznymi obowiązującymi na poziomie krajowym oraz na poziomie samorządowym, przyjętymi przez Radę m.st. Warszawy.

Powiązanie z dokumentami krajowymi.

1) Krajowa Polityka Miejska 2023 (KPM)

Niniejszy program ściśle wiąże się z dwoma celami z Krajowej Polityki Miejskiej. Zgodnie z celem 2 KPM, zrównoważony rozwój miast związany jest z przejściem do gospodarki niskoemisyjnej oraz zwiększeniem efektywności energetycznej. W tym zakresie ważne są działania dotyczące ochrony powietrza, a więc działania realizowane w ramach 2 celu szczegółowego niniejszego Programu. Ponadto 3 cel KPM dotyczy rewitalizacji, która wpływa na poprawę jakości życia mieszkańców, a ta poprawa nastąpi m.in. w związku z remontami substancji mieszkaniowej realizowanymi w ramach celu 1 niniejszego Programu, modernizacji w ramach celu 2, a także działania zaplanowane w celu 4 (dot. choćby zagospodarowania pustostanów).

2) Narodowy Program Mieszkaniowy (NPM)

Narodowy Program Mieszkaniowy to dokument strategiczno-programowy, który wyznacza główne kierunki realizacji polityki mieszkaniowej państwa w perspektywie do 2030 r. Wszystkie główne cele NPM (cel 1. zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych, cel 2. zwiększenie możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową oraz cel 3. poprawa warunków mieszkaniowych społeczeństwa, stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz zwiększenie efektywności energetycznej) są wprost związane z celami szczegółowymi niniejszego Programu.

3) Polityka mieszkaniowa – Mieszkania 2030

Polityka mieszkaniowa m.st. Warszawy to dokument wyznaczający kierunki rozwoju mieszkalnictwa w Warszawie. Cele zdefiniowane przez politykę to przede wszystkim: prowadzenie polityki mieszkaniowej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, dostarczenie oferty dostępnych mieszkań, dostosowanych do różnych potrzeb oraz podnoszenie jakości istniejących zasobów lokalowych. Niniejszy Program jest dokumentem wykonawczym do tej polityki, więc cele szczegółowe Programu odpowiadają założeniom przyjętym w polityce (m.in. w zakresie modernizacji i remontów istniejącego zasobu, rozwoju segmentów dla poszczególnych grup dochodowych mieszkańców, a także pomocy najsłabszym przez np. obniżkę czynszu z tytułu uzyskiwanych dochodów).

4) Strategia #Warszawa 2030

Niniejszy program jest również programem wykonawczym do celu operacyjnego 2.1 Strategii Warszawy – Mamy dostęp do szerokiej oferty mieszkań. Cel główny Programu jest tożsamy z celem operacyjnym 2.1. Aby ten cel zrealizować, należy przede wszystkim zabezpieczyć

istniejący zasób przed jego degradacją – działania w ramach celu 1 zmierzają bowiem do utrzymania zasobu w dobrym stanie technicznym. Działania w ramach celu 2 zmierzają do poprawy warunków mieszkaniowych, a ta nastąpi przez modernizację istniejącego zasobu, która pośrednio wpływa również na realizację celu 3.2 Strategii - Żyjemy w czystym środowisku przyrodniczym poprzez doposażenia budynków w centralne ogrzewanie i termomodernizacje. Cel 3 niniejszego Programu pozwoli na zwiększenie oferty mieszkań dla różnych grup dochodowych co bezpośrednio przyczynia się do realizacji celu 2.1 Strategii. Natomiast cel 4 poprzez choćby usprawnienie zamian lokali w ramach zasobu komunalnego pozwoli zwiększyć dotychczasową ofertę mieszkań dla osób mieszkających w zasobie, które oczekują na zamianę.

5) Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych m.st. Warszawy na lata 2021-2030 (PROJEKT)

Strategia ta wskazuje kierunki doskonalenia wsparcia osób i rodzin w trudnej sytuacji, której nie są w stanie przezwyciężyć samodzielnie. Niniejszy Program związany jest z działaniami prowadzonymi w ramach strategii społecznej, ponieważ wszystkie mieszkania w ramach segmentu A i B oraz częściowo C są właśnie dla osób, które samodzielnie nie mogą zabezpieczyć swoich potrzeb mieszkaniowych. Tym samym cele zmierzające do zachowania zasobu i jego poprawy oraz rozwoju oferty mieszkaniowej (cele 1, 2 i 3 niniejszego Programu), będą miały wpływ na realizację celu 1.1 z projektu Strategii Społecznej (Zadbamy o samodzielność - zwiększymy dostępność usług społecznych). Ponadto działania w ramach niniejszego Programu będą komplementarne do działań prowadzonych w ramach celu szczegółowego 3.2 projektu Strategii (Równy start dla wszystkich - zmniejszymy oddziaływanie zjawiska ubóstwa i wyrównamy szanse osób w trudnej sytuacji). Dopełnieniem powiązania obu dokumentów jest ostatnie działanie w ramach celu 4, które pozwoli określić jakie są potrzeby w zakresie zabezpieczenia lokali na cele społeczne i jakie są możliwości Miasta w zakresie realizacji tych potrzeb.

6) Zintegrowany Program Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 roku

Program Rewitalizacji, to dokument, który koncentruje się na obszarach Kamionka, Nowej i Starej Pragi, Szmulowizny, Targówka Mieszkaniowego i Fabrycznego. Obszary te nieprzypadkowo mają również największe deficyty w sferze mieszkaniowej. A 3 cele szczegółowe programu rewitalizacji: cel 1.4. Poprawa charakterystyki energetycznej budynków, cel 1.5 Podniesienie standardu budynków i lokali oraz cel 1.6 Rozwój społecznego budownictwa mieszkaniowego, są zgodne z celem 2 i 3 niniejszego Programu.

7) Strategia adaptacji do zmian klimatu dla m.st. Warszawy do roku 2030 z perspektywą do roku 2050 miejski plan adaptacji

Strategia adaptacji do zmian klimatu to dokument, który ma przygotować Miasto na złe warunki pogodowe, ale jednocześnie określający działania przeciwdziałające zmianom klimatu. W tym zakresie kluczowym działaniem związanym z niniejszym Programem jest kwestia podłączania budynków mieszkalnych do miejskiej sieci ciepłowniczej lub sieci gazowej. Działania takie zaplanowano w ramach celu 2 niniejszego Programu. Jednak również działania w ramach celu 3 są związane z realizacją tej strategii, zwłaszcza, że w zakresie nowego budownictwa i kompleksowych remontów zakłada się częściowe wykorzystywanie paneli fotowoltaicznych do produkcji energii na potrzeby oświetlenia części wspólnych.

Program	CEL 1	CEL 2	CEL 3	CEL 4
	Zachowanie budynków Miasta we właściwym stanie technicznym	Poprawa warunków mieszkaniowych	Zwiększenie liczby mieszkań dostępnych na wynajem	Poprawa wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Dokumenty krajowe				
Krajowa Polityka Miejska 2023 (KPM) ¹	x	x		x
Narodowy Program Mieszkaniowy (NPM) ²	x	x	x	x

Powiązanie z dokumentami m.st. Warszawy.

Program	CEL 1	CEL 2	CEL 3	CEL 4
	Zachowanie budynków Miasta we właściwym stanie technicznym	Poprawa warunków mieszkaniowych	Zwiększenie liczby mieszkań dostępnych na wynajem	Poprawa wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Dokumenty m.st. Warszawy				
Polityka Mieszkaniowa - Mieszkania 2030 ³	x	x	x	x
Strategia #Warszawa 2030 ⁴	x	x	x	x

¹ Uchwała nr 198 Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie przyjęcia Krajowej Polityki Miejskiej. <http://www.pte.pl/pliki/2/21/KrajowaPolitykaMiejska.pdf>

² Uchwała nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego. <https://www.gov.pl/web/rozwoj-praca-technologie/narodowy-program-mieszkaniowy>

³ Uchwała nr LIX/1534/2017 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 14 grudnia 2017 r. w sprawie uchwalenia polityki mieszkaniowej - Mieszkania 2030 dla Miasta Stołecznego Warszawy.

⁴ Uchwała nr LXVI/1800/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 maja 2018 r. w sprawie przyjęcia strategii rozwoju miasta stołecznego Warszawy do 2030 roku.

Program ochrony środowiska dla m.st. Warszawy na lata 2017-2020 z perspektywą do 2023 r. ⁵	x			
Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych m.st. Warszawy na lata 2021-2030 (PROJEKT)			x	x
Zintegrowany Program Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 roku ⁶		x	x	
Strategia adaptacji do zmian klimatu dla m.st. Warszawy do roku 2030 z perspektywą do roku 2050 miejski plan adaptacji ⁷		x	x	

⁵ Uchwała nr XXXVIII/973/2016 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia Programu ochrony środowiska dla m.st. Warszawy na lata 2017-2020 z perspektywą do 2023 r.

⁶ Uchwała nr XXXIII/809/2016 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 25 sierpnia 2016 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia Zintegrowanego Programu Rewitalizacji miasta stołecznego Warszawy do 2022 roku.

⁷ Uchwała nr XV/339/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 4 lipca 2019 r. w sprawie przyjęcia „Strategii adaptacji do zmian klimatu dla m.st. Warszawy do roku 2030 z perspektywą do roku 2050. Miejski Plan Adaptacji”, stanowiącej politykę m.st. Warszawy w zakresie podejmowania działań zapobiegających i łagodzących negatywne skutki zmian klimatu.

Załącznik 3
do Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem m.st. Warszawy na lata 2021-2025,
w tym Programu mieszkaniowy m.st. Warszawy

Raport z prac nad programem

Prace nad nową programem (jak również nad Polityką mieszkaniową2030) rozpoczęły się 1 grudnia 2016 r. Przebiegały w oparciu o metody partycypacyjne oparte na narzędziach w postaci debat i warsztatów. Dzięki temu w tworzenie programu zaangażowani byli zarówno specjaliści i specjaliści, ekspertki i eksperci, jak i mieszkanki i mieszkańcy Warszawy. Uczestnikami byli również zaangażowani w tworzenie dokumentu pracownicy Biur Urzędu m.st. Warszawy. Opinie zebrane w trakcie spotkań służyły wypracowaniu takich rozwiązań, które będą stanowiły rozwiązania dla różnorodnych potrzeb obecnych i przyszłych mieszkańców Warszawy – zarówno tych młodych zaczynających samodzielne życie, jak również rodzin wielodzietnych, osób starszych czy też osób z niepełnosprawnościami. Na początkowym etapie prac powstał dokument, który zagadnienie miejskich mieszkań definiował w bardzo szerokim ujęciu, jednak zarówno opinie uzyskane w ramach konsultacji, jak i obowiązujące ustawowe uwarunkowania wpłynęły na okrojenie dokumentu do zagadnień związanych przede wszystkim z kierunkiem rozwoju segmentów ABCD oraz ich dookreśleniem, skupieniem się na potrzebach osób wymagających największego wsparcia oraz potrzeba poprawy przepływu informacji.

Prace przebiegały w następujących etapach:

1. rozpoczęcie prac poprzedzone zostało dyskusją, w ramach której odbyło się 8 ogólnodostępnych debat tematycznych:
 - „Mieszkania dostępne dla każdego” – 1 grudnia 2016 roku,
 - „Przyciągnąć talenty – rynek najmu” – 14 grudnia 2016 roku,
 - „Miasto zwarte” – 11 stycznia 2017 roku,
 - „Mieszkanie przyjazne dla klimatu” – 25 stycznia 2017 roku,
 - „Mieszkać wspólnie” – 8 lutego 2017 roku,
 - „Pomóc najstarszym” – 1 marca 2017 roku,
 - „Czynsze mieszkaniowe” – 29 marca 2017 roku,
 - „Niezagospodarowany potencjał mieszkaniowy” – 12 kwietnia 2017 roku.
2. Ponadto Biuro Polityki Lokalowej zorganizowało ogólnopolską konferencję – „Mieszkaniowe innowacje” (18 marca 2017 roku).
3. zorganizowano trzy cykle warsztatowe odbywające się w ramach „Inkubator Mieszkania2030”. Spotkania warsztatowe dotyczyły tematów „Przyciągnąć talenty – rynek najmu”, „Miasto zwarte”, „Mieszkać wspólnie”. Uczestnicy warsztatów rekrutowani byli w ramach otwartego naboru. Rekrutacja odbyła się również w ramach warsztatu „Miasto zwarte”, w którym brała udział grupa ekspertek i ekspertów z Cooperativa Studio, Marzycieli i Rzemieślników oraz Pracowni Badań i Innowacji Społecznych „Stocznia”. Prace „Inkubatorów” prowadziło Centrum Komunikacji Społecznej oraz włączyli się do nich także przedstawiciele Urzędu m.st. Warszawy z innych biur m.in. Biura Polityki Lokalowej, Biura Architektury i Planowania Przestrzennego oraz Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa, dzieląc się wiedzą ekspercką. Informacje o przebiegu

- prac nad dokumentem i odbywających się wydarzeniach, teksty eksperckie oraz raporty podsumowujące udostępniono na stronie internetowej oraz na fanpage'u¹.
4. odbyło się również pięć spotkań warsztatowych dotyczących *Warszawskiego Standardu Mieszkaniowego*. Wzięło w nim udział 43 ekspertów i ekspertek z takich obszarów tematycznych, jak: planowanie przestrzenne, efektywność energetyczna, architektura, budownictwo, społeczność lokalna, zieleń, zarządzanie nieruchomościami, oraz przedstawiciele Biura Infrastruktury, Biura Architektury i Planowania Przestrzennego, Centrum Komunikacji Społecznej oraz Biura Polityki Lokalowej. Prace nad *Warszawskim Standardem Mieszkaniowym* były pilotowane przez Biuro Infrastruktury m.st. Warszawy
 5. Konsultacje projektu dokumentu trwały od 11 lipca do 6 października 2017 r. W tym czasie odbyły się cztery spotkania:
 - dwa spotkania otwarte „*Silne wspierające się społeczności*” (11 lipca 2017 r.) oraz „*Warszawski Standard Mieszkaniowy*” (4 października 2017 r.), oraz
 - dwa spotkania poświęcone zagadnieniom: „*Rola wspólnot we wdrażaniu polityki mieszkaniowej Mieszkania2030*” (29 sierpnia 2017 r.) przeznaczone szczególnie dla Zarządców wspólnot mieszkaniowych; „*Rola spółdzielni we wdrażaniu polityki mieszkaniowej Mieszkania2030*” (30 sierpnia 2017 r.) przeznaczone dla Zarządów spółdzielni mieszkaniowych.
 6. Odbyły się również dwa dyżury konsultacyjne: w Miejscu Aktywności Lokalnej „3 pokoje z kuchnią” (26 września 2017 r.) oraz w Domu Kultury Śródmieście – „Międzypokoleniowa Klubokawiarnia” (27 września 2017 r.). W spotkaniach towarzyszących powstawaniu dokumentu wzięło udział ponad 750 osób, natomiast w konsultacjach społecznych około 400 osób.
 7. Ponadto do opracowania szczegółowych wytycznych dla *Warszawskiego Standardu Mieszkaniowego* (Załącznik nr 6) powstał zespół ekspercki, którego pracę prowadziła Justyna Biernacka. Ramowe wytyczne dla WSM-u, jak dla całego Programu *Mieszkania2030*, zostały wyznaczone podczas prac nad *Polityką mieszkaniową - Mieszkania2030*.
 8. Warsztaty, które odbyły się 24 i 25 września 2018 r. w ramach uwzględnienia uwag zgłoszonych podczas konsultacji. Konsultacje społeczne przedłużone zostały do 14 listopada 2018 r.
 9. Rozpoczęto prace nad uwagami zebranymi w trakcie konsultacji oraz nad opracowywaniem raportu. Raport z konsultacji opublikowany został 13 maja 2019 r.²
 10. Podczas konsultacji zebrany został różnorodny materiał. Niektóre kwestie wymagały przeprowadzenia dodatkowej, pogłębionej analizy. Jednocześnie zapowiedziane zostały przez ustawodawcę istotne zmiany w przepisach ustawy o ochronie praw lokatorów.
 11. Zmiany Ustawy wprowadzone zostały na początku 2019 r.. Zakres zmian oraz dodatkowa analiza wniosków z konsultacji stały się powodem prac nad modyfikacją

¹ <mieszkania2030.um.warszawa.pl>; <<https://www.facebook.com/mieszkania2030/>>

² http://konsultacje.um.warszawa.pl/jaki_program_mieszkania2030;

http://konsultacje.um.warszawa.pl/aktualnosci/jaki_program_mieszkania_2030_raport_z_konsultacji_spoecznych

dokumentu. Efektem zmian jest połączenie dwóch dokumentów programowych Programu Mieszkania2030 oraz Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy. Jednocześnie ustawodawca ponownie zapowiedział kolejne zmiany ustawy, które zostały uchwalone w połowie 2019 r. oraz następne, które uchwalone zostały pod koniec 2020 r.. Każda ze zmian ustawy powodowała konieczność zaktualizowania projektu Programu zarówno w zakresie diagnozy jak i planowania celów i działań.

12. Na tworzenie programu miała również wpływ sytuacja spowodowana pandemią COVID-19, która wymusiła niezbędne zmiany w zakresie planowania jej wpływu na realizację programu.

Nad całością prac nad dokumentem pieczę sprawowali:

1. Zespół do spraw Programu – Mieszkania 2030 - powołany został Zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy (zgodnie z Zarządzeniem nr 426/2017 z dnia 2 marca 2017 roku zmienionego zarządzeniem nr 178/2018 z 2 lutego 2018 r.). Do zadań Zespołu należało przygotowanie założeń oraz opracowanie Programu „Mieszkania 2030”. Posiedzenia Zespołu odbywały się nie rzadziej niż raz w miesiącu.
2. pracownicy merytoryczne następujących biur: Polityki Lokalowej, Architektury i Planowania Przestrzennego, Pomocy i Projektów Społecznych, Centrum Komunikacji Społecznej, i Biuro Ochrony Środowiska.
3. Rada programu wykonawczego celu operacyjnego 2.1 Mamy dostęp do szerokiej oferty mieszkań Strategii Warszawa 2030 powołana zgodnie z Zarządzeniem nr 1277/2019 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 sierpnia 2019 r. w sprawie wprowadzenia systemu zarządzania strategią rozwoju miasta, w dniu 22 maja 2020 r. Rada odpowiedzialna jest za realizację programu. Zadaniem Rady w zakresie tworzenia programu było omówienie tworzonego dokumentu, które przeprowadzono na dwóch posiedzeniach – pierwsze dotyczyło omówieniu diagnozy do Programu, drugie wyrażeniu opinii o przedmiotowym projekcie, w szczególności celach Programu i zaplanowanych w ramach nich działań.

Załącznik 4
do Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem m.st. Warszawy na lata 2021-2025,
w tym Programu mieszkaniowy m.st. Warszawy

Ocena ryzyka realizacji celów i działań programu

Program będzie realizowany w określonym otoczeniu, które będzie miało wpływ na jego realizację. Będą to różnorodne i zmieniające się w czasie czynniki zewnętrzne i wewnętrzne, tzw. czynniki ryzyka. Czynniki te mogą wspierać realizację działań w Programie lub przeciwnie stanowić przeszkodę w ich realizacji, a przez to wpływać na osiągnięcie celów szczegółowych i celu głównego Programu. Ryzyko rozumiane jest jako: niebezpieczeństwo, zagrożenie, jako możliwość zaistnienia zdarzenia, które będzie miało negatywny wpływ na realizację Programu.

W celu minimalizacji wpływu ryzyka na realizację Programu, ryzyka te będą zarządzane. Zarządzanie ryzykiem jest istotne w procesie programowania, ponieważ pozwala na ograniczenie wystąpienia i minimalizowanie skutków ryzyka. W ramach zarządzania ryzykiem dokonano identyfikacji i opisu możliwych ryzyk. Opis każdego ryzyka objął: wskazanie źródeł

i przyczyn powodujących powstanie ryzyka, zdarzeń i okoliczności jego wystąpienia lub zmiany oraz bezpośrednich skutków i szeroko pojętych, późniejszych następstw wystąpienia ryzyka. W wyniku analizy każdego ryzyka oszacowano prawdopodobieństwo jego wystąpienia i siłę oddziaływania a na tej podstawie określono wielkość danego ryzyka.

Dla każdego zidentyfikowanego i przeanalizowanego ryzyka wypracowano sposób reakcji, który obejmuje, zarówno systematyczne działania mające nie dopuścić do wystąpienia ryzyka, jak i podejmowane po jego wystąpieniu działaniami naprawcze:

- ograniczanie – podjęcie odpowiednio wczesnych działań mających na celu zmniejszenie prawdopodobieństwa lub skutków wystąpienia ryzyka;
- aktywna akceptację – stworzenie planu awaryjnego na wypadek, gdy dojdzie do wystąpienia ryzyka.

Wewnętrzne i zewnętrzne czynniki ryzyka będą stale monitorowane, a wiedza o nich będzie na bieżąco poddawana weryfikacji, uaktualniana i uzupełniana. Ryzyka będą ponownie identyfikowane, opisywane i analizowane w przypadku zmieniającego się otoczenia wewnętrznego jak i zewnętrznego.

Ocena przeprowadzona zostanie zgodnie z zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy dotyczącym systemu zarządzania ryzykiem (Zarządzenie nr 828/2015 z 10 czerwca 2015 r. w sprawie systemu zarządzania ryzykiem w m.st. Warszawie z późn. zm.).

Tabela 1.

L.P.	Opis ryzyka	Prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka	Siła oddziaływania	Wielkość ryzyka	Reakcja na ryzyko i jej opis	Cel 1 Zachowanie budynków Miasta we właściwym stanie technicznym	Cel 2 Poprawa warunków mieszkaniowych	Cel 3 Zwiększenie liczby mieszkań dostępnych na wynajem	Cel 4 Poprawa wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
1	Nowelizacje ustaw powodujące nieadekwatność podejmowanych działań lub skutkujące opóźnieniem/wstrzymaniem ich realizacji np. poprzez ograniczenia zewnętrznego finansowania	4	4	16	<u>Ograniczanie:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Monitorowanie zmian ustawowych • Współpraca w ramach Unii Metropolii Polskich • Przedkładanie propozycji zmian ustawowych oraz oficjalnych stanowisk m.st. Warszawy; <u>Aktywna akceptacja:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Analiza aktualności programu i dostosowanie do nowych uwarunkowań 	2	3	3	3

2	Na skutek pandemii wywołanej wirusem COVID-19 oraz zmian legislacyjnych ograniczających dochody samorządu nastąpi pogorszenie się sytuacji finansowej Miasta, które będzie skutkowało brakiem możliwości zrealizowania założonych zamierzeń zwłaszcza inwestycyjno-remontowych	5	4	20	<u>Ograniczanie:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Monitoring planów budżetowych; <u>Aktywna akceptacja:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Weryfikacja realizowanych zadań i osiągniętych wskaźników • pozyskiwanie środków zewnętrznych 	3	3	3	2
3	Trudności z pozyskaniem wykwalifikowanej kadry pracowniczej wynikające z niższej konkurencyjności Urzędu w stosunku do sektora prywatnego, co spowoduje problemy z zapewnieniem pracowników wykonujących zwłaszcza czynności techniczno-budowlane	3	4	12	<u>Aktywna akceptacja:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Optymalizacja organizacji pracy i wykorzystania zasobów kadrowych; • Szkolenia podnoszące kwalifikację pracowników 	2	2	2	2
4	Przyjęcie nowych kryteriów ubiegania się o pomoc mieszkaniową w 2020 r. może spowodować wzrost liczby gospodarstw oczekujących na pomoc mieszkaniową i zmiany w strukturze zapotrzebowania na pomoc w poszczególnych segmentach	5	3	15	<u>Aktywna akceptacja:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Monitoring zmian liczby oczekujących gospodarstw domowych oraz wskaźnika przeciętnego wynagrodzenia 	1	1	2	3

5	Lobbing w zakresie sprzedaży mieszkań Miasta z bonifikatą, skutkujący zmniejszeniem zasobu Miasta/spółek TBS	4	3	12	<u>Ograniczanie:</u> <ul style="list-style-type: none"> • przedstawianie argumentów, które wykazują nieracjonalność wyzbywania się zasobu oraz brak możliwości odtworzenia zasobu 	1	1	3	3
6	Dalszy wzrost cen materiałów i usług budowlanych, może spowodować, że zaplanowane środki okażą się niewystarczające na remonty i budownictwo mieszkaniowe	4	3	12	<u>Aktywna akceptacja:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Weryfikacja założonych wskaźników 	3	3	3	1
7	Niedostateczna liczba wykonawców, brak fachowców budowlanych na rynku może spowodować, że remonty czy budowy będą wymagały zwiększenia środków na pojedyncze inwestycje, co przełoży się na brak możliwości realizacji wszystkich planów inwestycyjnych	3	3	9	<u>Ograniczanie:</u> <ul style="list-style-type: none"> • planowanie inwestycji z dużym wyprzedzeniem <u>Aktywna akceptacja:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Weryfikacja założonych wskaźników 	3	3	3	1
8	Nierzetelne wykonywanie zadań przez wykonawców, może powodować opóźnienia w realizacji	3	2	6	<u>Ograniczanie:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Bieżące nadzorowanie inwestycji; <u>Aktywna akceptacja:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Weryfikacja założonych wskaźników 	2	2	2	1

9	Brak systemowego rozwiązania kwestii tzw. roszczeń powoduje, że remont budynku musi być każdorazowo poprzedzony analizą stanu prawnego dla każdej nieruchomości indywidualnie	3	4	12	<u>Aktywna akceptacja:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Weryfikacja założonych wskaźników 	2	2	1	1
10	Brak partnerów do realizacji segmentu D, może spowodować, że nadal będzie występowała luka czynszowa pomiędzy czynszem w zasobie TBS, a czynszem tzw. rynkowym i część gospodarstw nie będzie mogła zabezpieczyć swoich potrzeb mieszkaniowych	3	4	12	<u>Ograniczanie:</u> <ul style="list-style-type: none"> • aktywne poszukiwanie partnerów, <u>Aktywna akceptacja:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Bieżące monitorowanie sytuacji na rynku mieszkaniowym 	1	1	3	1
11	Brak utożsamiania się z celami programu przez realizatorów/Dzielnice może uniemożliwić lub utrudnić w realizację celów Programu	2	5	10	<u>Ograniczanie:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Bieżące monitorowanie założonych wskaźników i interweniowanie w przypadku braku ich realizacji 	3	3	3	3

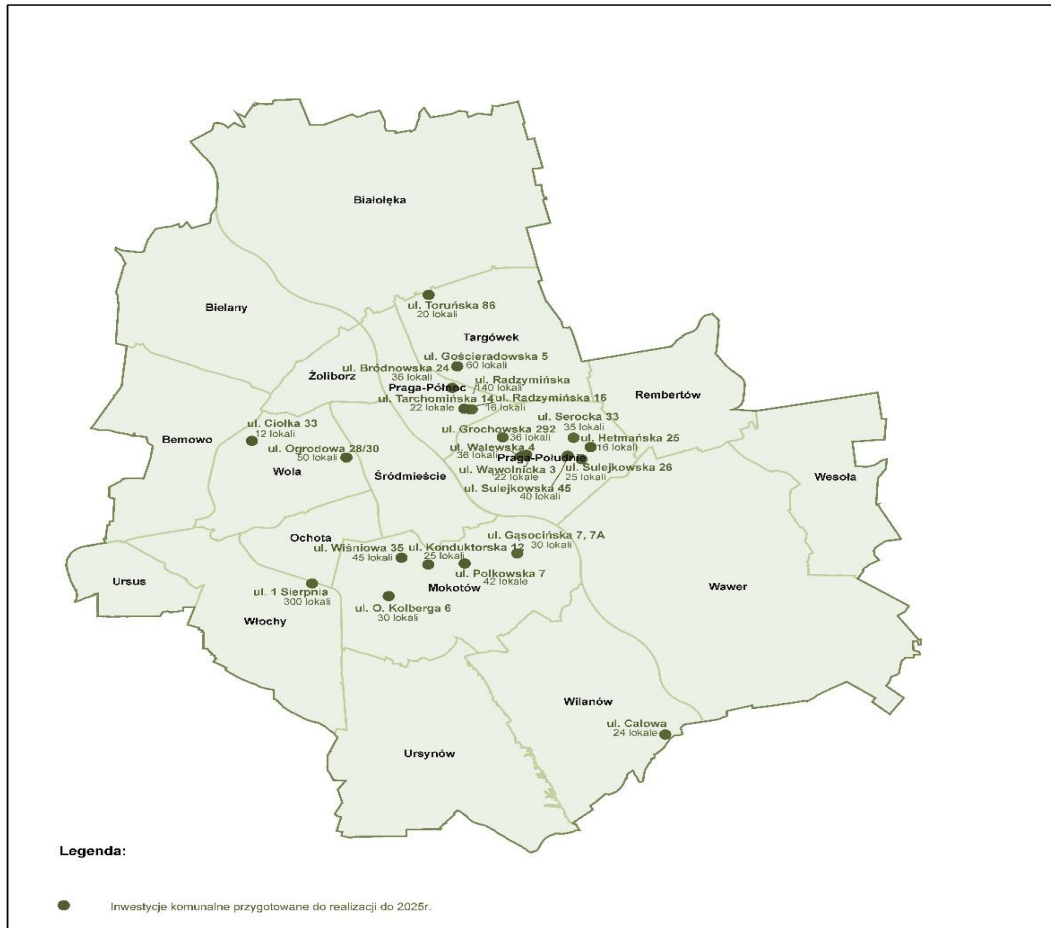
12	Na skutek pandemii wywołanej wirusem COVID-19 pogorszy się koniunktura na rynku pracy i sytuacja materialna mieszkańców Warszawy, a w szczególności najemców lokali Miasta, co spowoduje wzrost liczby gospodarstw domowych wymagających pomocy mieszkaniowej Miasta (w tym eksmisji z prywatnego zasobu) oraz wzrost zadłużenia najemców i brak możliwości wywiązywania się z zawartych umów określających spłatę zadłużenia	4	3	12	<u>Aktywna akceptacja:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Bieżące monitorowanie sytuacji na rynku i dostosowywanie założeń Programu 	1	1	2	3
13	Na skutek pandemii wywołanej wirusem COVID-19 mogą nastąpić absencje pracowników, co przełoży się na opóźnienie w realizacji celów Programu	4	2	8	<u>Ograniczanie:</u> <ul style="list-style-type: none"> • stosowanie wytycznych w zakresie ochrony przed zakażeniem; <u>Aktywna akceptacja:</u> <ul style="list-style-type: none"> • stosowanie systemu pracy zapewniającego zastępowalność w wykonywanych zadaniach 	2	2	2	2

14	Brak rozwoju sieci w wyniku braku opłacalności dla gestorów sieci lub przeszkód prawnych może spowodować ograniczenie działań związanych ze zmniejszaniem skali ubóstwa energetycznego	4	2	8	<u>Aktywna akceptacja:</u> <ul style="list-style-type: none"> • monitorowanie liczby realizowanych doposażeń w centralne ogrzewanie 	1	2	1	1
15	Wystąpienie nagłych, nieprzewidzianych zdarzeń losowych powodujących zmiany w możliwości realizacji założonych celów	1	4	4	<u>Ograniczanie:</u> <ul style="list-style-type: none"> • wykonywanie przeglądów technicznych i wynikających z nich zaleceń <u>Aktywna akceptacja:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Analiza aktualności programu i dostosowanie do zmienionej sytuacji 	2	2	1	2

Załącznik 5
do Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem m.st. Warszawy na lata 2021-2025,
w tym Programu mieszkaniowego m.st. Warszawy

Koncepcja rozwoju infrastruktury

Mapa potencjału nieruchomości dla inwestycji komunalnych na najbliższe lata



Wydrukowano z użyciem narzędzi Centralnej Bazy Danych Przestrzennych m.st. Warszawy, 22.03.2021

Nieruchomości przedstawione na mapie stanowią potencjał dla zwiększenia liczby mieszkań komunalnych o kolejne ok. 1000 mieszkań do realizacji po 2025 roku. Realizacja ww. inwestycji wymaga przeprowadzenia prac przygotowawczych, w tym m.in. regulacji spraw własnościowych, przygotowania dokumentacji oraz zabezpieczenia w budżecie miasta dodatkowych środków finansowych na ich realizację w wysokości ok. 350 mln zł.

Mapa planowanych inwestycji mieszkaniowych w latach 2021 - 2025



1:128 000



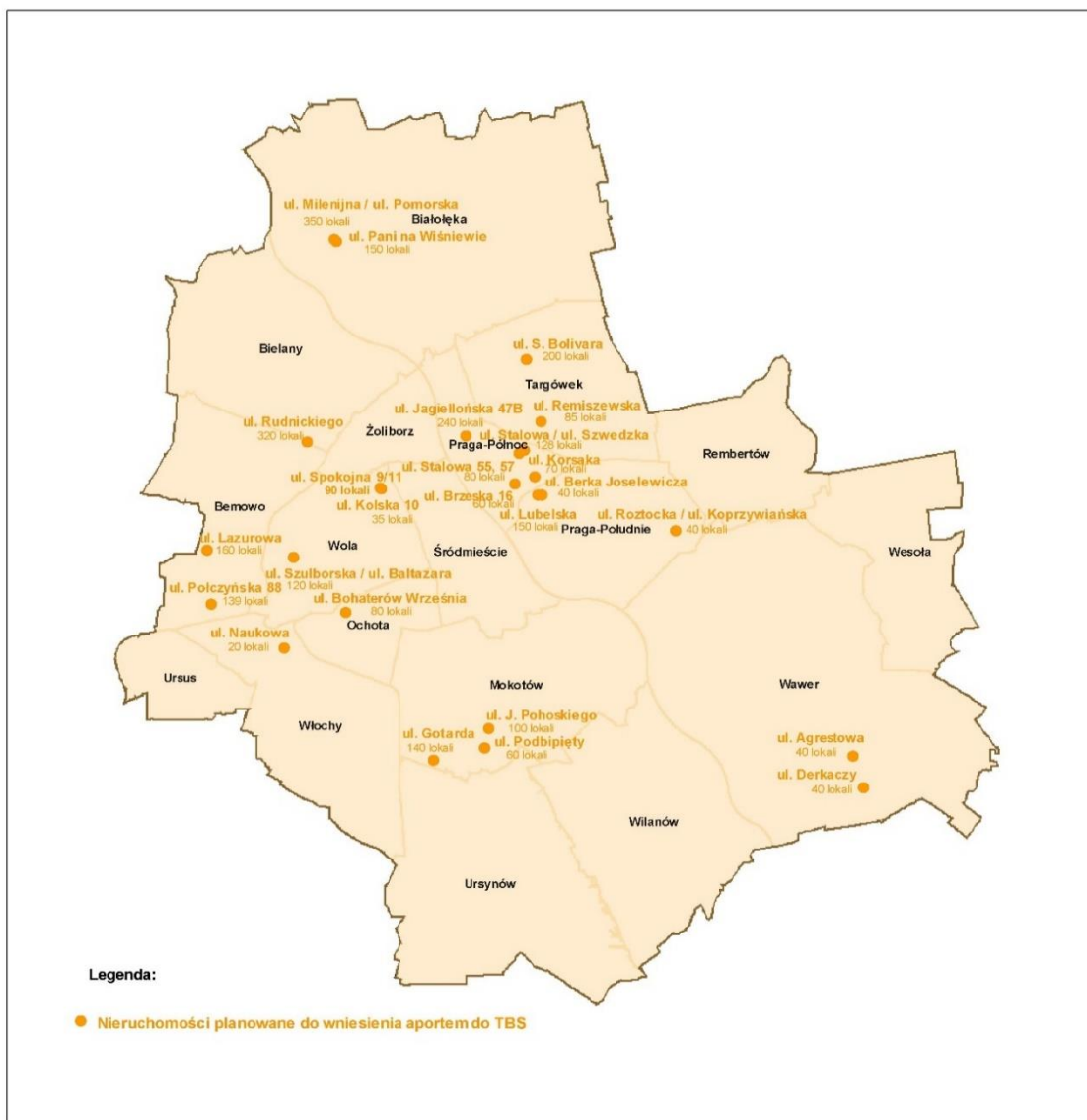
Mapa planowanych inwestycji TBS w latach 2021 - 2025



1:128 000



Mapa nieruchomości planowanych do wniesienia aportem do TBS do 2025r.



0 10 000 m

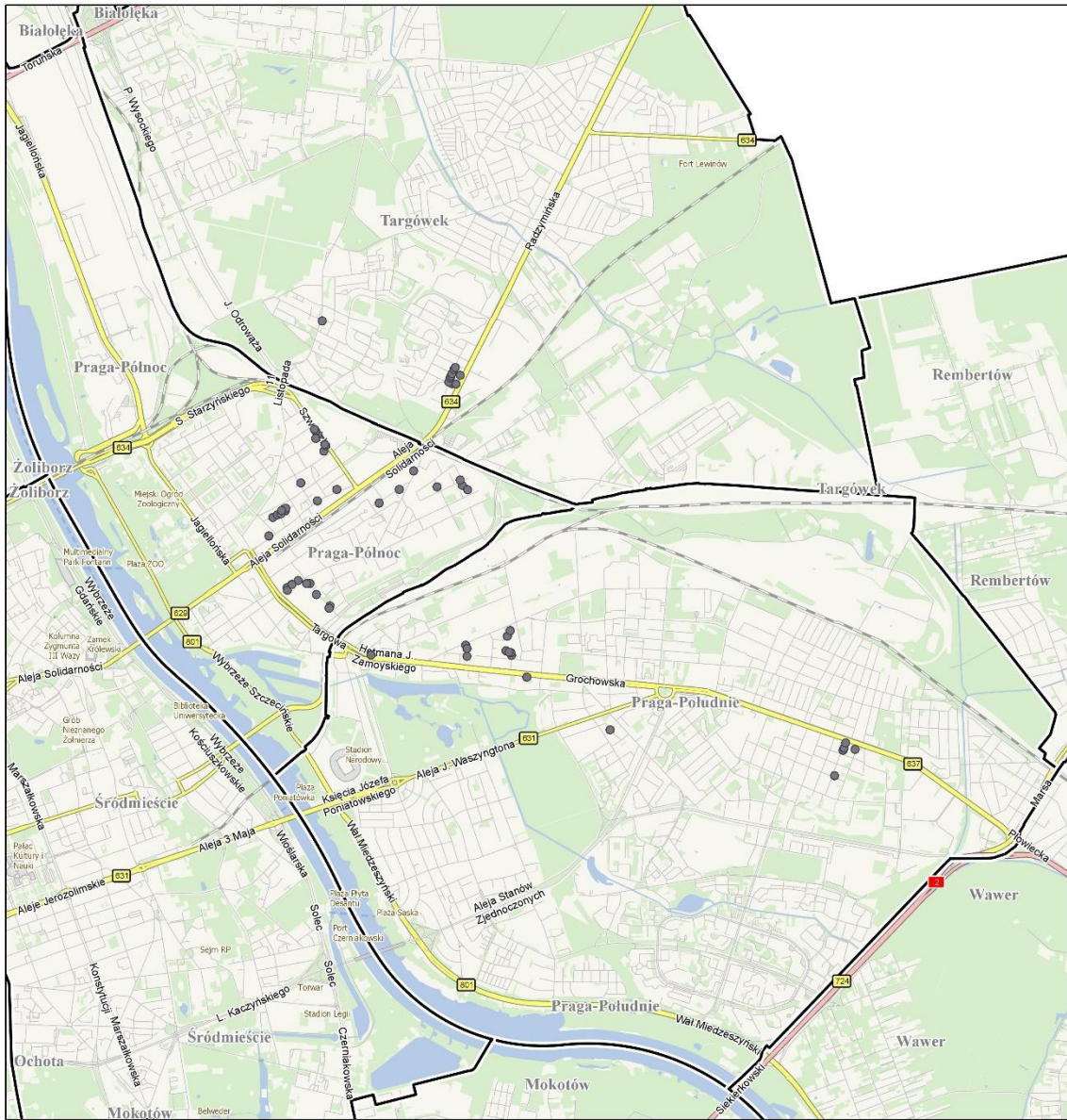
1:128 000



Wydrukowano z użyciem narzędzi Centralnej Bazy Danych Przestrzennych m.st. Warszawy, 22.03.2021

Wskazane na mapie lokalizacje stanowią potencjał dla zwiększenia liczby mieszkań w zasobie TBS o kolejne ok. 3000 mieszkań do realizacji po 2025 roku. Realizacja ww. inwestycji wymaga przeprowadzenia prac przygotowawczych, w tym m.in. regulacji spraw własnościowych oraz zabezpieczenia w budżecie miasta dodatkowych środków finansowych na wkład miasta w inwestycje spółek w wysokości ok. 300 mln zł.

Mapa planowanych połączeń budynków do C.O.



● Planowane doposażenia w C.O.



1:32 000



W ramach podłączeń budynków do centralnego ogrzewania w latach 2021-2025 uwzględniono wszystkie nieruchomości, które (biorąc pod uwagę uwarunkowania techniczne i prawne) możliwe są do połączenia. Jednak wraz z rozwojem sieci ciepłowniczej i gazowej w Warszawie, stopniowo zwiększać będzie się liczba budynków, które możliwe będą do podłączenia do sieci. Również sytuacja, dotycząca roszczeń zmienia się rok rocznie. Na koniec 2020 r. 1200 lokali bez centralnego ogrzewania, znajdowało się w budynkach z roszczeniami. Zmiany prawne wprowadzone w ostatnich latach, przede wszystkim jeśli chodzi o ustawę o gospodarce nieruchomościami, dały szansę na szybsze zakończenie wielu postępowań administracyjnych i „uwolnienie” nieruchomości z roszczeń. Biorąc pod uwagę powyższe, zakłada się, że po 2025 r. miasto nadal prowadzić będzie działania mające na celu doposażenie budynków w centralne ogrzewanie, wszędzie tam gdzie prawnie i technicznie będzie to możliwe. Trudno jednak na chwilę obecną oszacować liczbę nieruchomości, których będzie to dotyczyć.

Załącznik 6
do Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem m.st. Warszawy na lata 2021-2025,
w tym Programu mieszkaniowego m.st. Warszawy

WARSZAWSKI STANDARD MIESZKANIOWY

Warszawa, kwiecień 2021 r.

**Biuro polityki lokalowej
Urzędu m.st. Warszawy**

SPIS TREŚCI

Podstawowe założenia	3
Cel i założenia standardu.....	3
Uwarunkowania standardu	3
Proces przygotowania i realizacji inwestycji	5
Rozpoznanie uwarunkowań inwestycji.....	5
Identyfikacja kontekstów inwestycji i diagnoza stanu istniejącego.	5
Identyfikacja potrzeb funkcjonalnych i techniczno-użytkowych.	6
Przygotowanie koncepcji urbanistyczno –architektonicznej.....	7
Zintegrowany proces projektowy	8
Wytyczne dla budynków mieszkalnych i ich otoczenia wg 4 aspektów	8
Przygotowanie inwestycji polegających na modernizacji istniejącego budynku	11
Lokale o różnym przeznaczeniu	14
Wytyczne do lokali dla osób ze sprzężonymi niepełnosprawnościami oraz lokale dla seniorów....	14
Lokale dla pieczy zastępczej, lokale dla osób z zaburzeniami psychicznymi, lokale dla osób starszych – seniorów, w tym lokale na mieszkania chronione w rozumieniu art. 53 ustawy o pomocy społecznej z dnia 12 marca 2004 r, a także mieszkania wspomagane, treningowe oraz lokale dla rodzin wielodzietnych.	14
Lokale na pomieszczenia tymczasowe.....	14
Lokale substandardowe	15

Podstawowe założenia

Cel i założenia standardu

Celem dokumentu jest zebranie jednolitego zbioru zasad i wytycznych łatwych do zastosowania dla nowych inwestycji mieszkaniowych realizowanych w ramach budownictwa społecznego oraz podczas remontów, rozbudowy, przebudowy - w tym wyposażania nieruchomości m.st. Warszawy przeznaczonych na cele mieszkalne. Stosowanie standardu na przestrzeni lat ma doprowadzić do jak najlepszego stanu budynków, ujednoczenia rodzaju wykończenia i wyposażenia w instalacje i urządzenia techniczne, ułatwienia i ograniczenia kosztów zarządzania zasobem.

1. Standard dotyczy zarówno budynków, lokali jak i ich bezpośredniego otoczenia. Będzie stosowany w odniesieniu do budownictwa mieszkaniowego, w którym lokale zostaną przeznaczone na najem długoterminowy. Budynek mieszkalny i jego otoczenie powinny spełniać wiele współcześnie zdefiniowanych oczekiwań dotyczących komfortu mieszkania oraz wymagań środowiskowych, ekonomicznych i technicznych. Służyć ma temu odpowiedni dobór zastosowanych w projektach rozwiązań, technologii realizacji oraz właściwe nimi zarządzanie, aby zapobiec dekapitalizacji nieruchomości.
2. Standard nie dotyczy budynków pozostających pod opieką konserwatorską, ale planowane remonty czy przebudowy tych budynków powinny zmierzać, w miarę możliwości, do zastosowania standardu.
3. Substandard dotyczy budynków i lokali, które nie będą mogły spełnić określonego docelowego standardu (z powodu braku możliwości przeprowadzenia prac remontowych). Nieruchomości te stopniowo będą wyłączone z eksploatacji.

Uwarunkowania standardu

Standard został opracowany na podstawie już wypracowanych standardów w zakresie budownictwa, których zastosowanie prowadzi do uzyskania odpowiednich certyfikatów.

Na bazie certyfikatów stosowanych w Europie, w tym certyfikatów LEED (od 2010)¹, BREEAM (2010)², HQE (2015)³, DGNB (2016)⁴ oraz WELL (2017)⁵ został wypracowany podział na aspekty:

- A. Aspekt ekologiczny;
- B. Aspekt ekonomiczny;
- C. Aspekt społeczny;
- D. Aspekt techniczny.

Wszystkie aspekty powinny być uwzględniane i widoczne we wszystkich fazach procesu przygotowania realizacji inwestycji i trwania budynku.

¹ <https://www.usgbc.org/leed>

² <https://www.breeam.com>

³ <https://www.behqe.com/>

⁴ <https://www.behqe.com/>

⁵ <https://www.wellcertified.com/>

Certyfikaty LEED i BREEAM przyznawane są budynkom, które wyróżnia wysoka jakość oraz nowoczesność zastosowanych materiałów. Nacisk położony jest przede wszystkim na przyjazność środowisku, niską emisję CO_2 oraz innych szkodliwych substancji, a także oszczędność wody, ciepła i energii.

LEED ocenia wiele aspektów, wśród których są na przykład odpowiednie miejsce budowy (niezagrożające naturalnym ekosystemom), położenie względem komunikacji miejskiej, jakość powietrza wewnątrz budynku, gospodarka wodna i energetyczna czy rodzaj materiałów użytych w konstrukcji.

Well building standard jest systemem certyfikacji stworzonym przez international well building institute™, który skupia się tylko na zdrowiu i samopoczuciu użytkowników budynków. System ten monitoruje aspekty związane z budynkiem i jego środowiskiem wewnętrznym, mającym istotny wpływ na przebywających w nim ludzi. Można wyróżnić w nim siedem kategorii: powietrze, wodę, odżywianie, światło, kondycję fizyczną, komfort i umysł. Na jakość powietrza mają wpływ materiały wykończeniowe, cechujące się niską emisyjnością substancji szkodliwych tzw. LZO⁶.

HQE (haute qualité environnementale) powstał we Francji. System podzielony jest na dwie części: środowiskowe zarządzanie projektem i ocenę efektywności środowiskowej budynku. Ta ostatnia zawiera 14 celów pogrupowanych w cztery obszary: energię, środowisko, komfort użytkownika i zdrowie. Kryteria oceny dotyczą człowieka w takim samym stopniu, co środowiska.

Dgnb certification niemiecki system oceny wielokryterialnej (deutsche gesellschaft für nachhaltiges bauen e.v – DGNB). Jest to jedyny system, w którym budynki muszą mieć udogodnienia dla osób niepełnosprawnych we wszystkich ogólnodostępnych przestrzeniach System DGNB ocenia dom w sześciu kategoriach:

- Ekologia. DGNB promuje ograniczanie wpływu materiałów budowlanych i wykończeniowych na środowisko. Chodzi o jak najmniejsze zużycie energii pierwotnej potrzebnej do ich produkcji. Popiera rozwiązania grzewcze z wykorzystaniem energii odnawialnej;
- **Ekonomia. Inwestycje proekologiczne powinny być opłacalne. Ekologia, która kosztuje zbyt dużo, nie ma sensu;**
- Funkcjonalność i kontekst społeczny. Budynek powinien zapewniać mieszkańcom komfort we wnętrzach, ważne jest pojęcie „zdrowy dom”;
- Jakość technologiczna. DGNB wskazuje, że zastosowane rozwiązania powinny uwzględniać ich wpływ na środowisko. Istotna jest trwałość domu, bo przekłada się ona na mniejsze straty energii i niższe koszty użytkowania;
- Jakość procesu budowlanego i projektowego. Promuje się dbałość o przebieg inwestycji, która ma jak najmniej zanieczyszczać działkę i otoczenie. Budowa ma być racjonalna;
- Lokalizacja. Dom ma wzbogacać środowisko przyrodnicze, ale i społeczne.

⁶ tzw. Lotne Związki Organiczne.

Proces przygotowania i realizacji inwestycji

Rozpoznanie uwarunkowań inwestycji.

Diagnoza stanu istniejącego pozwala na rozpoznanie kluczowych uwarunkowań i wartości występujących na obszarze miasta, w którym znajduje się teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, rozpatrywanych zarówno w kontekście przestrzennym jak i społecznym.

Identyfikacja kontekstów inwestycji i diagnoza stanu istniejącego.

1. Kontekst przestrzenny:

- a) **Uwarunkowania i wymagania planistyczne:** w oparciu o obowiązujący plan miejscowy, w przypadku braku planu w oparciu o projekt mpzp, jeśli brak projektu mpzp, w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy i decyzje o warunkach zabudowy i celu publicznego wydane w okolicy;
- b) **Komunikacja i infrastruktura transportowa:** odległości, w tym piesze do ważnych do życia miejsc poza mieszkaniem, dostęp do komunikacji publicznej (szynowej, autobusowej, rowerowej), dojazdy komunikacją samochodową indywidualną, w tym możliwość parkowania;
- c) **Infrastruktura społeczna:** obiekty oświaty, zdrowia i pomocy społecznej, kultury, zieleni urządzonej i sportu oraz usług podstawowych (handel w postaci małych i dużych sklepów, piekarnie, warzywniaki, punkty rzemieślnicze, targowiska);
- d) **Wartościowe elementy w zagospodarowaniu terenu inwestycji i w sąsiedztwie; na tle dzielnicy i miasta:** przyrodnicze, społeczne, kulturowe, gospodarcze;
- e) **Uwarunkowania środowiskowe:** w tym wartościowe obiekty przyrodnicze, obszary i powiązania przyrodnicze wraz z występującą tam fauną i florą oraz uwarunkowania klimatyczne miejsca;
- f) **Bariery ograniczające użytkowanie i rozwój analizowanego obszaru, w tym elementy wymagające interwencji (np. Konieczna rekultywacja terenu, przekładki infrastrukturalne, bariery planistyczne itp.);**
- g) **Uciążliwości i zagrożenia związane z hałasem:** uciążliwości od tras komunikacyjnych, lotnisk, terenów przemysłowych, występowaniem terenów zalewowych, terenów zanieczyszczeń, zagrożeń górniczych, osuwisk itp.;
- h) **Struktura przestrzenna:** założenia i układy urbanistyczne obejmujące układ przestrzeni publicznych, tereny zabudowy, ze wskazaniem miejsc koncentrujących życie okolicy;
- i) **Zabezpieczenie i zachowanie wartościowych elementów:** przyrodniczych, społecznych, kulturowych, zagospodarowania przestrzeni.

2. Kontekst społeczny:

- a) **Sposoby użytkowania przestrzeni:** zaobserwowane zachowania, przyzwyczajenia, rodzaje aktywności podejmowanych przez użytkowników, potencjalne konflikty i ryzyka związane z planowanymi zmianami;
- b) **Zapotrzebowanie na wprowadzenie nowych wartości:** przyrodniczych, społecznych, kulturowych, zagospodarowania przestrzeni i innych istotnych dla analizowanego

obszaru, w szczególności tych, które potencjalnie mogą zostać zrealizowane na obszarze nowej inwestycji, uzupełniających i wzbogacających istniejące zagospodarowanie i funkcjonowanie obszaru;

- c) **Kierunki niezbędnych zmian i przekształceń elementów stanowiących bariery dla mieszkańców oraz rozwoju obszaru.**

Identyfikacja potrzeb funkcjonalnych i techniczno-użytkowych.

1. Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne i użytkowe.

Potrzeby wynikają z konkretnej lokalizacji i powinny zostać określone we współpracy biur urzędu z dzielnicą. Najczęściej występujący model zapotrzebowania na lokale mieszkalne⁷:

Dla budownictwa komunalnego:

- 42% - lokale dla jednoosobowych gospodarstw rodzinnych o pow. 25-35m²,
- 40 % - lokale dla dwuosobowych gospodarstw rodzinnych o pow. 35 -50 m²,
- 18 % - lokale dla więcej niż dwuosobowych gospodarstw rodzinnych o pow. powyżej 55 m².

Dla budownictwa niekomunalnego, o niskim czynszu (TBS):

- 40% - lokale dla jednoosobowych gospodarstw rodzinnych o pow. 30-40m²,
- 40% - lokale dla dwuosobowych gospodarstw rodzinnych o pow. 40 -55 m²,
- 20 % - lokale dla więcej niż dwuosobowych gospodarstw rodzinnych o pow. powyżej 60 m².

Zaleca się, aby dla nowych inwestycji mieszkaniowych uwzględniać zasady planowania uniwersalnego wg prowadzonej przez m.st. Warszawa polityki społecznej i wg aktualnych potrzeb tzn. przeznaczać ustalane każdorazowo lokale na mieszkania przystosowane dla seniorów i osób ze sprzężonymi różnymi niepełnosprawnościami oraz na mieszkania chronione, wspierane, treningowe jako forma wsparcia w funkcjonowaniu w środowisku lokalnym dla osób znajdujących się trudnej sytuacji życiowej, które potrzebują specjalistycznej pomocy, integracji ze społecznością lokalną oraz przygotowania do samodzielnego funkcjonowania, np. opuszczających system pieczy zastępczej.

W planowanych budynkach, najlepiej na parterze należy uwzględnić, w zależności od potrzeb dzielnicy i rejonu, w którym zlokalizowana jest inwestycja, usługi publiczne takie jak żłobki, kluby dziecięce, placówki wsparcia dziennego dla dzieci, placówki opiekuńczo-wychowawcze, miejsca integracji rodzin, domy dziennego pobytu dla seniorów, ośrodki wsparcia dziennego dla osób z niepełnosprawnościami i inne specjalistyczne placówki, które realizują działania w ramach miejskich programów pomocowych.

2. Zalecenia techniczno-użytkowe. Wskazówki ogólne dla układu budynku i mieszkań oraz ich wyposażenia.

W częściach wspólnych budynku należy dążyć do:

⁷ Źródło Opracowanie własne Biura Polityki Lokalowej urzędu m.st. Warszawy

- a) Obsługi komunikacyjnej mieszkań poprzez szybkie i bezpośrednie wejścia z pionu klatki schodowej, czyli unikać komunikacji za pomocą długich korytarzy czy galerii zewnętrznych;
- b) Wykorzystania światła dziennego do oświetlenia przestrzeni komunikacji ogólnej (korytarzy oraz klatek schodowych);
- c) Zapewnienia pomieszczeń do wspólnego użytku, uzupełniających funkcje mieszkalne, takich jak:
 - Dodatkowe schowki lub komórki lokatorskie, najlepiej dla 100% mieszkań;
 - Miejsca/pomieszczenia na przechowywanie wózków dziecięcych w liczbie odpowiadającej 30% ogółu mieszkań, dostępne dla mieszkańców z sekcji trzonu komunikacyjnego, przy którym zlokalizowane są ich mieszkania;
 - Miejsca/pomieszczenia na przechowywanie rowerów, najlepiej blisko trzonów komunikacyjnych;
 - W zależności od potrzeb i przeznaczenia budynku, innych pomieszczeń dla wspólnego spędzania czasu (hale, świetlice, itp.) oraz pralni czy przestrzeni do pracy warsztatowej (dla drobnych napraw).

W układzie komunikacyjnym, konstrukcyjnym i instalacyjnym budynku należy dążyć do:

- a) Zapewnienia maksymalnego bezpieczeństwa i niskich kosztów użytkowania budynku dla mieszkańców oraz zarządcy nieruchomości,
- b) Elastyczności układu mieszkań lub pomieszczeń w mieszkaniu pozwalającej na ewentualne wprowadzenie zmian poprzez dostosowanie mieszkań do zmieniających się potrzeb m.in. wynikających z wieku, niepełnosprawności, funkcjonalności np. by było możliwe wydzielenie mieszkania jednopokojowego z mieszkania trzypokojowego lub połączenie mieszkań już istniejących.

Przygotowanie koncepcji urbanistyczno –architektonicznej

- 1) Koncepcja urbanistyczno – architektoniczna powinna poprzedzać projekt budowlany i odpowiadać na wypracowane powyżej warunki inwestycji oraz uwzględniać uwarunkowania związane z planowaniem przestrzennym.
- 2) Koncepcja urbanistyczno –architektoniczna może być pozyskana w drodze:
 - a) Przetargu dwustopniowego
 - I etap zebranie ofert wraz z koncepcją,
 - II etap negocjacje z wybranymi oferentami.
 - b) Konkursu urbanistyczno–architektonicznego lub tylko architektonicznego.
- 3) Koncepcja powinna być załącznikiem do umowy na prace projektowe, w przypadku braku planu i decyzji o warunkach zabudowy, także załącznikiem do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy,
- 4) W budżecie inwestycji należy przewidzieć środki na prace projektowe zwiększone o co najmniej 10% w stosunku do kosztu standardowych prac projektowych - ze względu na zwiększony zakres dokumentacji.

Zintegrowany proces projektowy

- 1) Współpraca zleceniodawcy i wybranego zespołu projektowego powinna obejmować koncepcję urbanistyczno-architektoniczną w przypadku nowych budynków oraz projekt architektoniczny.
- 2) Projekt architektoniczny powinien polegać na weryfikacji założonych parametrów inwestycji w poszukiwaniu optymalnego rozwiązania projektowego uwzględniającego wszystkie aspekty na etapie powstawania inwestycji oraz w trakcie wieloletniego użytkowania obiektu wraz z otoczeniem, w oparciu o Building Information Modeling (BIM).
- 3) Projekt powinien uwzględnić obowiązujące w m.st. Warszawie przepisy dotyczące zagospodarowania przestrzeni i obiektów, w tym w szczególności:
 - a) Zarządzenie Prezydenta miasta stołecznego Warszawy nr 1682/2017 z dnia 23 października 2017 r. w sprawie tworzenia na terenie m. st. Warszawy dostępnej przestrzeni, w tym infrastruktury dla pieszych ze szczególnym uwzględnieniem osób o ograniczonej mobilności i percepcji⁸.
 - b) „Standardy dostępności budynków dla osób z niepełnosprawnościami” uwzględniające koncepcję uniwersalnego projektowania wg poradnika wydanego przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, jako kodeks dobrych praktyk. Data wydania 11.2017.
 - c) „Standardy dostępności dla polityki spójności dotyczące takich obszarów jak: cyfryzacja, transport, architektura, edukacja, szkolenia, informacja i promocja wydane przez właściwe ministerstwo .
 - d) Warszawski Standard Mieszkaniowy.

Wytyczne dla budynków mieszkalnych i ich otoczenia wg 4 aspektów

1. Aspekt środowiskowy.
W otoczeniu budynku:
 - a) Zachowanie istniejącej zieleni (w jak największym zakresie), przede wszystkim drzew, które zapewniają komfort zamieszkiwania i przetwarzania CO₂.
 - b) Ograniczenie hałasu przede wszystkim za pomocą odpowiedniego ukształtowania architektonicznego budynku (z oknami położonymi możliwie najdalej od źródeł hałasu), odpowiedniego ukształtowania i zagospodarowania otoczenia budynku, w szczególności z udziałem drzew i krzewów i małej architektury.
 - c) Zapewnienie ochrony mieszkań i przestrzeni podwórka przed uciążliwościami pochodzącymi z lokali usługowych: dźwiękowych, zapachowych, świetlnych i estetycznych.
 - d) Retencjonowanie wody opadowej poprzez zbiorniki retencyjne, ogrody deszczowe, zielone dachy na stropach garaży, systemy infiltracji, nawierzchnie wodoprzepuszczalne na działce, ukształtowanie terenu zieleni, w celu ograniczenia czasu i wielkości spływu wód do kanalizacji oraz wykorzystania na miejscu np. do podlewania roślin.

⁸ Dostęp online: https://bip.warszawa.pl/Menu_predmiotowe/zarzadzenia_uchwaly/Zarzadzenia/Prezydent_m.st._Warszawy

- e) Zapewnienia miejsca na segregację śmieci obowiązującą w m.st. Warszawie, łatwo dostępnego dla mieszkańców oraz firm wywozowych i jednocześnie estetycznie wkomponowanego w budynek lub w zagospodarowanie działki.
- f) Zachowanie i zapewnienie miejsc bytowania lokalnej fauny i flory, poprzez zastosowanie odpowiedniej zieleni oraz poidełek czy karmików dla ptaków.

W budynku:

- a) Zastosowanie okien i drzwi o zwiększonej izolacyjności akustycznej.
- b) Wyposażenie mieszkań w urządzenia zapewniające oszczędne zużycie wody, np.: baterie prysznicowe i umywalkowe, miski ustępowe, pralki, zmywarki) o takich parametrach technicznych, które pozwolą na zużycie nie więcej niż 105 dm³ wody dziennie w przeliczeniu na mieszkańca.
- c) Wykorzystanie wody deszczowej i/lub szarej do celów niekonsumpcyjnych (na przykład: podlewania roślin, sprzątania, do spłukiwania toalet lub do zbiorników przeciwpożarowych).
- d) Zastosowanie wyłącznie nietoksycznych i certyfikowanych materiałów budowlanych, a także antyalergicznym, bezpiecznym dla zdrowia klejów i farb.
- e) Zastosowanie „zielonego dachu” na dachach płaskich w celu utrzymywania stałej temperatury w budynku (nie nagrzewa się) oraz dla czasowego retencjonowania wody z opadów lub zastosowanie instalacji fotowoltaicznych.
- f) Uwzględnienie wytycznych m.st. Warszawy dotyczących elektromobilności, w szczególności zapewnienie możliwości zwiększenia miejsc parkingowych wyposażonych w instalacje do ładowania pojazdów w miarę zwiększenia się udziału pojazdów elektrycznych w ogólnej liczbie pojazdów.

2. Aspekt społeczny

W otoczeniu budynku:

- a) Zastosowanie zasad terenu bez barier wg zasad projektowania uniwersalnego.
- b) Stosowanie zróżnicowanych nawierzchni, poziomów, wprowadzanie rzeczywistych lub symbolicznych granic (płatki, żywopłoty, uskoki terenu), w celu wyróżnienia w zamieszkiwanej przestrzeni mniejszych obszarów dla ułatwienia orientacji.
- c) Wprowadzenie siedzisk, ławek, dla krótkiego odpoczynku w drodze z/do domu.
- d) Lokalizowanie altan i pomieszczeń na odpady w sposób eliminujący nieestetyczne widoki z ulicy.
- e) Stosowanie dla otoczenia i wejścia do budynku oświetlenia, zapewniającego komfort i poczucie bezpieczeństwa użytkowników, a jednocześnie nie powodującego zanieczyszczenia światłem i zakłócania snu mieszkańców i życia bytujących lokalnie zwierząt.
- f) Zapewnienie wokół głównego wejścia do budynku tzn. miejsca na pole manewru przed i po wejściu o wymiarach co najmniej 150 x 150 cm, poza polem otwierania skrzydła drzwi.
- g) Zastosowanie przed wejściem głównym do budynku nawierzchni utwardzonej i wypłaszczonej, z nachyleniem podłużnym nie większym niż 5%.

W budynku:

Stosowanie zasad projektowania uniwersalnego; w tym szczególnie :

- a) Zapewnienie wolnych od barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych budynków.
- b) Instalację urządzeń lub zastosowanie środków technicznych i rozwiązań architektonicznych w budynku, które umożliwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń z wyłączeniem pomieszczeń technicznych.
- c) Zapewnienie informacji na temat rozkładu pomieszczeń w budynku, co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy.
- d) Stosowanie aranżacji przestrzeni wspólnych wewnątrz budynku ułatwiających samodzielną orientację, poruszanie się w przestrzeni oraz znalezienie drogi do celu np. przez kontrastową kolorystykę ścian w stosunku do podłóg.
- e) Zapewnienie osobom ze szczególnymi potrzebami możliwości ewakuacji lub ich uratowania w inny sposób.

Przystosowanie wskazanej liczby mieszkań dla osób z różnymi rodzajami niepełnosprawności, poprzez:

- a) Zwiększoną powierzchnię mieszkań (w stosunku do standardowych powierzchni mieszkań komunalnych) w tym o szersze korytarze i większe łazienki.
- b) Wyposażenie lokali w odpowiednie urządzenia w łazience, kuchni, sypialni, przedpokoju, a także uchwyty, poręcze, włączniki światła.
- c) Zapewnienie dla lokali w miarę możliwości tarasu lub balkonu mieszczącego wózek dla osoby z niepełnosprawnością ruchową lub ogródka zewnętrznego (w mieszkaniach na parterze), z dogodnym zejściem/zjazdem bezpośrednio z mieszkania.

3. Aspekt ekonomiczny.

W otoczeniu budynku:

- a) Zastosowanie energooszczędnego oświetlenia led, w tym z czujnikami ruchu w szczególnych miejscach w celu zmniejszenia kosztów utrzymania nieruchomości.
- b) Korzystanie z wody opadowej do podlewania roślin w celu zmniejszenia kosztów utrzymania nieruchomości.
- c) Wykorzystanie energii odnawialnej do zasilania oświetlenia zewnętrznego i innych urządzeń terenowych w celu zmniejszenia kosztów utrzymania nieruchomości.

W budynku:

- a) Trwałość materiałów wykończeniowych.
- b) Zastosowanie izolacji cieplnej w materiałach budowlanych w celu obniżenia kosztów ogrzewania.
- c) Zastosowania energooszczędnego oświetlenia led z czujnikami ruchu w częściach wspólnych w celu zmniejszenia kosztów utrzymania nieruchomości.
- d) Zastosowanie ekologicznych, tanich źródeł pozyskiwania energii, w celu zmniejszenia kosztów utrzymania nieruchomości. Jako wymóg minimalny zapotrzebowanie na energię elektryczną części wspólnych budynku i terenu

powinno być zbilansowane produkcją energii z oze przy racjonalnym ograniczaniu zużycia energii przez odbiorniki zainstalowane w częściach wspólnych. Do bilansu zapotrzebowania na energię elektryczną można włączyć stacje ładowania pojazdów elektrycznych.

- e) Zastosowanie systemu zmiękczenia wody dla zmniejszenia osadzania się kamienia w kranie, w celu zmniejszenia zużycia energii poprzez lepsze działanie sprzętu AGD i tym samym zmniejszenie kosztów utrzymania nieruchomości.
- f) Projektowanie nowych budynków wg wymagań dotyczących oszczędności energii zawartych w przepisach na poziomie obowiązującym od 1 stycznia 2021 r.
- g) Należy zastosować opomiarowanie zużycia energii cieplnej i elektrycznej umożliwiające przeprowadzenie okresowego monitoringu zużycia energii w budynku i lokalach mieszkalnych.

4. Aspekt techniczny:

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (z późn. zmianami).

Przygotowanie inwestycji polegających na modernizacji istniejącego budynku⁹.

Ogólne zasady prowadzenia inwestycji:

1. Zasada właściwości; niezbędne do wykonania prace wynikające z niedostatecznego stanu technicznego elementów budynku mogą być realizowane wyłącznie w odniesieniu do budynków, będących w całości własnością m.st. Warszawy. W budynkach wspólnotowych w przypadku złego stanu elementów budynku z lokalami miasta, należy wystąpić do zarządu wspólnoty o ich naprawę.
2. Zasada doboru technologii; należy przestrzegać zasady, że przyjęcie i zastosowanie określonej technologii lub materiału podstawowego, powoduje konieczność konsekwentnego stosowania materiałów i ich pochodnych.
3. Zasada minimalizacji kosztów; podstawową przesłanką, która obowiązuje przy typowaniu zakresu robót oraz rodzajów użytych materiałów jest ponoszenie możliwie najniższych kosztów przy zachowaniu wysokiej jakości oraz zapewniających zachowanie przepisów prawa oraz uwarunkowań wynikających z usytuowania lokalu w konkretnym budynku, w tym zwłaszcza zachowanie wszelkich wymogów bezpieczeństwa użytkownika lokalu i niezbędnej jego funkcjonalności.
4. Zasada odstępowstwa; zakres robót oraz ich wykonanie w lokalach i budynkach wpisanych do rejestru zabytków oraz objętych ochroną konserwatorską wymaga uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków. Odstępstwem może być konieczność wykonania remontu, którego odtworzeniowy charakter prac powinien być bezwzględnie wykonywany zgodnie z decyzjami, opiniami lub zaleceniami Konserwatora Zabytków. Przy formułowaniu wystąpienia do Konserwatora Zabytków należy przedstawić

⁹ Nadbudowie, rozbudowie, przebudowie.

każdorzazowo stanowisko w zakresie zasadnego standardu wykonywanego remontu wraz z argumentacją.

5. Zasada podwyższenia standardu wykonania i wyposażenia budynków.

Wprowadzanie do budynków centralnego systemu ogrzewania i zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową z sieci miejskich. Tam gdzie brak jest takiej możliwości, wprowadzenie indywidualnego i ujednoliconego systemu grzewczego, we wszystkich lokalach w całym budynku, o wyższej sprawności i bardziej efektywnego (np. OZE, piecyki gazowe).

W następnej kolejności realizacja pozostałych prac termomodernizacyjnych.

6. Zasada podwyższenia standardu wykonania i wyposażenia lokali;

Doposażenie lokalu w brakujące pomieszczenia sanitarne (łazienki i „wc”), pomieszczenia lub miejsca służące do przygotowania posiłku (kuchnie lub aneksy kuchenne).

Podwyższenie standardu poprzez zastosowanie droższych materiałów, dodatkowego osprzętu, wykonanie innych dodatkowych prac jest dopuszczalne przy zaspokajaniu uzasadnionych specyficznych uwarunkowań przyszłych najemców, a także w innych wyjątkowych sytuacjach podyktowanych racjonalnym gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym. Podwyższenie standardu wykonania i wyposażenia odbywa się za zgodą zarządu dzielnicy,

7. Zasada typowanie robót; typowanie robót oraz ich wykonanie ma gwarantować doprowadzenie lokalu do stanu pozwalającego na jego bezpieczne i funkcjonalne użytkowanie. W typowaniu robót należy przyjmować do wykonania takie prace, które nie będą powodowały konieczności dalszego zwiększenia zakresu remontu, równocześnie pamiętając o konieczności zapewnienia bezpieczeństwa i spełnienia norm oraz zapewnienia standardu dla budynku czy lokalu.

Wytyczne do remontu budynku mieszkalnego lub przebudowy budynku o innym przeznaczeniu na budynek mieszkalny: powinny wynikać z przeanalizowania możliwości zastosowania wytycznych dla budynków wg ww. 4 aspektów.

Dodatkowe wymagania dla ASPEKTU TECHNICZNEGO dla budynków i lokali nie wymagających pozwolenia na budowę.

A. MINIMALNE WYPOSAŻENIE BUDYNKU :

- w instalację elektryczną,
- w urządzenia i instalacje centralnego ogrzewania oraz centralnej ciepłej wody,
- w instalacje wodociągową i kanalizacyjną,
- w instalację gazową z sieci gazowej, tam gdzie jest to możliwe i uzasadnione przyłączenie do gazu ziemnego w celu zmiany źródła ogrzewania,
- w ławy kominiarskie dla dachów „spadzistych”,
- w instalację ochrony odgromowej budynku tam gdzie wynika to z obliczeń,
- w odprowadzenie wody opadowej z dachu poprzez rynny i rury spustowe o ile to możliwe do zbiornika retencyjnego w budynku lub na terenie nieruchomości jeśli nie do kanalizacji deszczowej,
- w windę osobową jeśli jest to możliwe.

B. MINIMALNE WYKOŃCZENIE WYREMONTOWANEGO BUDYNKU:

- kominy i ściany powyżej połączy dachowej zabezpieczone obróbkami blacharskimi lub rozwiązaniami alternatywnymi,
- elewacje, stosowanie technologii podnoszących efektywność energetyczną budynku w uzasadnionych przypadkach inne technologie.
- okna i drzwi wejściowe o odpowiedniej izolacyjności termicznej,
- zapewnienie dostępności głównego wejścia do budynku,
- parapety zewnętrzne z blachy powlekanej lub ocynkowanej,
- opaska fundamentowa wokół budynku,
- widoczna i podświetlona tablica z nazwą ulicy, numerem porządkowym budynku i sekcji.

C. WSKAZANIA DLA LOKALI MIESZKALNYCH remontowanych W ISTNIEJĄCYM BUDYNKU

Zespół pomieszczeń uznawany za lokal przeznaczony na cele mieszkalne po remoncie powinien posiadać minimalne wyposażenie pomieszczeń i spełniać następujące warunki lokalu samodzielnego z:

- instalacją zimnej wody w lokalu,
- instalacją kanalizacyjną w lokalu,
- łazienką i WC w lokalu,
- instalacją centralnego ogrzewania w lokalu,
- instalacją centralnej ciepłej wody w lokalu,
- kuchnią lub aneksem/wnęką kuchenną w lokalu,
- urządzeniami do przygotowania posiłków zasilanych instalacją gazową lub instalacją elektryczną przystosowaną do aktualnych, zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
- instalacją wentylacyjną
- czujnikiem tlenu węgla w pomieszczeniach gdzie występuje spalanie gazu.

D. MINIMALNE WYKOŃCZENIE WYREMONTOWANYCH POMIESZCZEŃ W LOKALU;

- tynki wewnętrzne cementowo-wapienne III kat. pomalowane farbą emulsyjną,
- ściany w obrębie toalety, wanny, prysznicza, umywalki i zlewu kuchennego wyłożone płytkami lub zabezpieczone powłokami wodoodpornymi,
- podłogi łazienki i WC wyłożone płytkami z terakoty lub gresu, dopuszcza się stosowanie wykładzin PCV,
- podłogi w pokojach, korytarzach i kuchni wykonane w sposób estetyczny i w sposób zapewniający utrzymanie czystości,
- drzwi wejściowe do lokalu z 2 zamkami i wizjerem oraz zabezpieczeniem antywłamaniowym,
- instalacja elektryczna podtynkowa zgodnie z obowiązującymi przepisami, licznik pomiaru energii usytuowany w części wspólnej budynku,
- przewody instalacji gazowej stalowe pomalowane na kolor żółty,
- sprawna wentylacja w kuchni oraz łazience i „wc”,
- pioniki techniczne w lokalu obudowane w sposób umożliwiający łatwy dostęp w przypadku awarii.

W Dzielnicach gdzie funkcjonują dzielnicowe standardy wykończenia lokali mieszkalnych do remontów pustostanów powinny być spójne z WSM.

Lokale o różnym przeznaczeniu

Wytyczne do lokali dla osób ze sprzężonymi niepełnosprawnościami oraz lokale dla seniorów.

Lokale dla osób z tych grup powinny być projektowane wg zasad planowania uniwersalnego.

Lokale dla pieczy zastępczej, lokale dla osób z zaburzeniami psychicznymi, lokale dla osób starszych – seniorów, w tym lokale na mieszkania chronione w rozumieniu art. 53 ustawy o pomocy społecznej z dnia 12 marca 2004 r, a także mieszkania wspomagane, treningowe oraz lokale dla rodzin wielodzietnych.

Wyposażenie lokalu przeznaczonego dla mieszkańców wymienionych powyżej grup będzie określone ze względu na strukturę oraz powierzchnię użytkową pomieszczeń powstających lokali, w oparciu o przepisy ogólne oraz wewnętrzne Urzędu m.st. Warszawy.

Lokale na „zdarzenia losowe” – rezerwowe

Generalną zasadą winno być ich remontowanie mimo braku skierowań, a zakres remontów winien gwarantować możliwość natychmiastowego ich zasiedlanie i prowadzenia gospodarstwa domowego.

Lokale zarezerwowane na „zdarzenia losowe” poza minimalnymi warunkami technicznymi dla lokalu mieszkalnego powinny dodatkowo:

- a) Posiadać zawartą w imieniu miasta umowę na dostawę energii elektrycznej i licznik,
- b) Posiadać sprawną i czynną instalację elektryczną,
- c) Posiadać kuchenkę elektryczną 2-płytkową lub, jeśli zapewniona jest odpowiednia moc dla lokalu, kuchenkę elektryczną 3-fazową z piekarnikiem oraz termę elektryczną w przypadku braku centralnej ciepłej wody,
- d) Posiadać oprawy oświetleniowe i żarówki.

Lokale na pomieszczenia tymczasowe.

W myśl ustawy z dnia 31 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz ustawy - kodeks postępowania cywilnego (dz. U. Nr 224, poz. 1342, z dnia 16 listopada 2011 roku z późn. zm.), wprowadzającego pojęcie pomieszczenia tymczasowego oraz w oparciu o przepisy budowlane, należy przyjmować, że pomieszczenia te nadają się do zamieszkania, o ile spełniają poniższe warunki:

- a) posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem,
- b) oświetlenie naturalne i elektryczne,
- c) możliwość ogrzewania,
- d) niezawilgocone przegrody budowlane
- e) zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków,
- f) zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę
- g) w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane.
- h) konstrukcja, instalacje, urządzenia i wentylacje oraz wykończenie winny gwarantować bezpieczeństwo użytkownika lokalu.

Lokale substandardowe

- 1) Lokale, które nawet po przeprowadzeniu remontu nie będą spełniać minimalnych standardów lokali mieszkalnych powinny być przeznaczone do wykorzystania w inny sposób.
- 2) Lokale lub zespoły pomieszczeń nie spełniające w/w warunków lokali przeznaczonych na cele mieszkalne, a wcześniej użytkowane jako lokale mieszkalne czy też nie nadające się na pomieszczenia tymczasowe, nie mogą być remontowane i przeznaczane na dotychczasowe cele,
- 3) Działając na rzecz poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta należy dążyć do wykorzystania takich pomieszczeń poprzez wnioskowanie do zarządu dzielnicy o ich przyłączenie do lokali ościennych o ile są własnością miasta, ewentualnie łączyć w celu tworzenia lokali mieszkalnych lub pomieszczeń tymczasowych, a jeżeli nie jest to możliwe w inny sposób np.: na lokale użytkowe, pomieszczenia towarzyszące (wózkownie, rowerownie) lub do sprzedaży.

Załącznik 7
do Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem m.st. Warszawy na lata 2021-2025,
w tym Program mieszkaniowy m.st Warszawy

Lista wskaźników do Programu

Tytuł dokumentu	Numer celu/działania	Nazwa celu/działania	Nazwa wskaźnika	Jednostka miary	Definicja	Sposób interpretacji zmian wartości	Źródło danych	Typ wskaźnika	Częstotliwość sprawozdawania	Zakres przestrzenny	Dziedzina	Subdziedzina	Rok dla wartości bazowej	Wartość bazowa	Rok dla wartości docelowej	Wartość docelowa	Komórka organizacyjna
Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2021-2025, w tym Program mieszkaniowy m.st Warszawy	Cel szczegółowy 1	Zachowanie budynków Miasta we właściwym stanie technicznym	Odsetek liczby budynków w stanie technicznym dobrym i średnim	%	Wskaźnik mierzy odsetek budynków w stanie technicznym dobrym i średnim wg. norm prawa budowlanego. Wskaźnik obliczany jest poprzez porównanie odsetka budynków w stanie technicznym dobrym i średnim w roku bazowym (2019 r.) i w roku docelowym (2025 r.). Wartość w roku bazowym wynosi 426 budynków i stanowi 23%. Zakładany wzrost to wzrost o 5% do 28%.	stymulanta	Dzielnice m.st. Warszawy	rezultatu	rok	Warszawa	Gospodarka	Mieszkalnictwo	2019	23	2025	28	Biuro Polityki Lokalowej
	Działanie 1.1	Naprawa elementów konstrukcyjnych budynku	Liczba napraw elementów konstrukcyjnych	Liczba	Wskaźnik mierzy liczbę wykonanych napraw elementów głównych budynków oraz konstrukcji całego budynku. Wskaźnik obliczany jest poprzez zsumowanie liczby wykonanych napraw.	stymulanta	Dzielnice m.st. Warszawy	produktu	rok	Warszawa	Gospodarka	Mieszkalnictwo	2019	0	2025	100	Biuro Polityki Lokalowej
	Działanie 1.2	Wymiana instalacji wewnętrznych i urządzeń w budynku	Liczba wymian instalacji przeprowadzonych w budynkach (każdej branży odrębnie)	Liczba	Wskaźnik mierzy liczbę wykonanych wymian istniejących instalacji w budynkach wraz z osprzętem: elektrycznej, centralnego ogrzewania i ciepłej wody, gazowej, wodnej, kanalizacyjnej, odgromowej oraz systemu transportu pionowego (dźwigi osobowe), (każdej branży odrębnie). Wskaźnik obliczany jest poprzez zsumowanie liczby	stymulanta	Dzielnice m.st. Warszawy	produktu	rok	Warszawa	Gospodarka	Mieszkalnictwo	2019	0	2025	460	Biuro Polityki Lokalowej

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy	Działanie 1.3	Wymiana dachów	Liczba wymian dachów przeprowadzonych w budynkach	Liczba	Wskaźnik mierzy liczbę wykonanych wymian dachów: całego poszycia dachu a także w przypadku potrzeby również wymianę/naprawę kominów, elementów konstrukcyjnych, obróbek blacharskich i orynnowania. Wskaźnik obliczany jest poprzez zsumowanie liczby wykonanych wymian dachów.	stymulanta	Dzielnice m.st. Warszawy	produktu	rok	Warszawa	Gospodarka	Mieszkalnictwo	2019	0	2025	130	Biuro Polityki Lokalowej
	Działanie 1.4	Remonty balkonów, tarasów i elewacji	Liczba remontów elewacji	Liczba	Wskaźnik mierzy liczbę wykonanych remontów elewacji - prac podnoszących parametry termiczne i wartość estetyczną fasady budynku oraz bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich poprzez wymianę bądź naprawę balkonów, tarasów i elewacji. Wskaźnik obliczany jest poprzez zsumowanie liczby wykonanych remontów elewacji.	stymulanta	Dzielnice m.st. Warszawy	produktu	rok	Warszawa	Gospodarka	Mieszkalnictwo	2019	0	2025	70	Biuro Polityki Lokalowej
	Działanie 1.5	Rozbiórki budynków stwarzających zagrożenie	Liczba rozbiórek budynków	Liczba	Wskaźnik mierzy liczbę wykonanych rozbiórek budynków, stwarzających zagrożenie, kiedy remont budynku nie ma uzasadnienia ekonomicznego i technicznego. Wskaźnik obliczany jest poprzez zsumowanie liczby wykonanych rozbiórek budynków.	stymulanta	Dzielnice m.st. Warszawy	produktu	rok	Warszawa	Gospodarka	Mieszkalnictwo	2019	0	2025	20	Biuro Polityki Lokalowej
	Cel szczegółowy 2	Poprawa warunków mieszkaniowych	Liczba lokali w budynkach Miasta wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania z sieci	Liczba	Wskaźnik mierzy liczbę lokali w budynkach Miasta wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania z sieci miejskich. Wskaźnik obliczany jest poprzez	destymulanta	Dzielnice m.st. Warszawy	rezultatu	rok	Warszawa	Gospodarka	Mieszkalnictwo	2019	16 965	2025	18 550	Biuro Polityki Lokalowej

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy	Działanie 2.1	Poprawa dostępności	Liczba budynków wyposażonych w windy osobowe	Liczba	porównanie liczb w roku bazowym (2019 r.) i w roku docelowym (2025 r.). Wartość w roku bazowym wynosi 16 965, planowany wzrost o 1 585 do 18 550 (wzrost o 9%). Wskaźnik mierzy liczbę budynków, które zostały wyposażone w windy osobowe. Wskaźnik obliczany jest poprzez zsumowanie liczby budynków, w których zainstalowano windy osobowych.	stymulanta	Dzielnice m.st. Warszawy	produktu	rok	Warszawa	Gospodarka	Mieszkalnictwo	2019	0	2025	40	Biuro Polityki Lokalowej
	Działanie 2.2	Termomodernizacja budynków	Liczba przeprowadzonych dociepleń ścian i/lub stropów w budynkach.	Liczba	Wskaźnik mierzy liczbę wykonanych prac termomodernizacyjnych polegających na dociepleniu ścian i/lub stropów budynków. Wskaźnik obliczany jest poprzez zsumowanie liczby przeprowadzonych dociepleń ścian i/lub stropów w budynkach.	stymulanta	Dzielnice m.st. Warszawy	produktu	rok	Warszawa	Gospodarka	Mieszkalnictwo	2019	0	2025	70	Biuro Polityki Lokalowej
Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2021-2025, w tym Program mieszkaniowy m.st. Warszawy	Działanie 2.3	Doposażenie budynku w brakujące instalacje	Liczba budynków, które doposażono w centralne ogrzewanie z sieci ciepłowniczej lub gazowej.	Liczba	Wskaźnik mierzy liczbę budynków, które doposażono w instalację centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody oraz wykonanie przyłącza technicznego do sieci ciepłowniczej i gazowej. Wskaźnik obliczany jest poprzez zsumowanie liczby budynków, które doposażono w centralne ogrzewanie z sieci ciepłowniczej lub gazowej.	stymulanta	Dzielnice m.st. Warszawy	produktu	rok	Warszawa	Gospodarka	Mieszkalnictwo	2019	0	2025	100	Biuro Polityki Lokalowej
	Działanie 2.3	Doposażenie budynku w brakujące instalacje	Liczba budynków podłączonych do kanalizacji	Liczba	Wskaźnik mierzy liczbę wykonanych doposażeń budynków w instalację kanalizacyjną - prace nad likwidacją zbiorników bezodpływowych wraz z budową przyłącza kanalizacyjnego i instalacją wewnątrz budynku. Wskaźnik obliczany jest poprzez zsumowanie liczby budynków, które podłączono do	stymulanta	Dzielnice m.st. Warszawy	produktu	rok	Warszawa	Gospodarka	Mieszkalnictwo	2019	0	2025	15	Biuro Polityki Lokalowej

					instalacji kanalizacyjnej.													
Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2021-2025, w tym Program mieszkaniowy m.st. Warszawy	Cel szczegółowy 3	Zwiększenie liczby mieszkań dostępnych na wynajem	Liczba gospodarstw domowych oczekujących na pomoc mieszkaniową od Miasta spoza zasobu	Liczba	Wskaźnik mierzy liczbę spraw gospodarstw domowych oczekujących na pomoc mieszkaniową Miasta spoza zasobu. Wskaźnik obliczany jest poprzez porównanie liczby spraw gospodarstw domowych oczekujących na pomoc mieszkaniową od Miasta spoza zasobu w roku bazowym (2019 r.) i w roku docelowym (2025 r.). Wartość w roku bazowym wynosi 2 420 wzrost o 169 do 2 589 (wzrost o 7%).	stymulanta	Dzielnice m.st. Warszawy	rezultatu	rok	Warszawa	Gospodarka	Mieszkalnictwo	2019	2 420	2025	2 589	Biuro Polityki Lokalowej	
	Działanie 3.1	Mieszkaniowe budownictwo komunalne (segment A i B)	Liczba wybudowanych lokali	Liczba	Wskaźnik mierzy liczbę wybudowanych nowych lokali w budynkach segmente A i B. Wskaźnik obliczany jest poprzez zsumowanie liczby oddanych do użytkowania nowowybudowanych lokali w segmente A i B.	stymulanta	Dzielnice m.st. Warszawy	produktu	rok	Warszawa	Gospodarka	Mieszkalnictwo	2020	0	2025	535	Biuro Polityki Lokalowej	
	Działanie 3.2	Mieszkaniowe inwestycje spółek TBS (segment C)	Liczba wybudowanych mieszkań w zasobie miejskich TBS-ów	Liczba	Wskaźnik mierzy liczbę wybudowanych nowych lokali w segmente C. Wskaźnik obliczany jest poprzez zsumowanie liczby oddanych do użytkowania nowowybudowanych lokali w segmente C.	stymulanta	Dzielnice m.st. Warszawy	produktu	rok	Warszawa	Gospodarka	Mieszkalnictwo	2020	0	2025	766	Biuro Polityki Lokalowej	
	Działanie 3.3	Rozwój mieszkalnictwa dla osób średniozamożnych (segment D).	Liczba partnerów, którzy będą budować mieszkania w ramach segmentu D	Liczba	Wskaźnik mierzy liczbę partnerów prywatnych, którzy będą budować mieszkania razem z Miastem w ramach segmentu D. Wskaźnik obliczany jest poprzez zsumowanie liczby partnerów, którzy będą budować	stymulanta	Dzielnice m.st. Warszawy	produktu	rok	Warszawa	Gospodarka	Mieszkalnictwo	2020	0	2025	1	Biuro Polityki Lokalowej	

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy	Działanie 3.4	Remont i przebudowa istniejącej substancji mieszkaniowej	Liczba lokali w budynkach z przeprowadzonym remontem kapitalnym	Liczba	mieszkania w ramach segmentu D. Wskaźnik mierzy liczbę lokali gotowych do zasiedlenia, powstałych w wyniku wykonanych remontów kapitalnych budynków pustych (przebudowa niekiedy połączona z nadbudową budynków). Wskaźnik obliczany jest poprzez zsumowanie liczby lokali gotowych do zasiedlenia, powstałych w wyniku wykonanych remontów kapitalnych budynków pustych.	stymulanta	Dzielnice m.st. Warszawy	produktu	rok	Warszawa	Gospodarka	Mieszkalnictwo	2020	0	2025	1 100	Biuro Polityki Lokalowej
	Działanie 3.4	Remont i przebudowa istniejącej substancji mieszkaniowej	Liczba wyremontowanych pustych lokali mieszkalnych	Liczba	Wskaźnik mierzy liczbę wyremontowanych pustych lokali, które staną się gotowe do zasiedlenia. Wskaźnik obliczany jest poprzez zsumowanie liczby wyremontowanych pustych lokali, które staną się gotowe do zasiedlenia.	stymulanta	Dzielnice m.st. Warszawy	produktu	rok	Warszawa	Gospodarka	Mieszkalnictwo	2020	0	2025	9 000	Biuro Polityki Lokalowej
Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2021-2025, w tym Program mieszkaniowy m.st. Warszawy	Cel szczegółowy 4	Poprawa wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	Odsetek gospodarstw domowych korzystających z obniżki „dochodowej” w liczbie najemców.	%	Wskaźnik mierzy odsetek gospodarstw domowych korzystających z obniżki „dochodowej” w liczbie wszystkich najemców. Wskaźnik obliczany jest poprzez porównanie odsetka gospodarstw domowych, korzystających z obniżki „dochodowej” w roku bazowym (2019 r.) i w roku docelowym (2025 r.). Wartość w roku bazowym wynosi 6% najemców. Zakładany wzrost o 5% do 11% najemców.	stymulanta	Dzielnice m.st. Warszawy	rezultatu	rok	Warszawa	Gospodarka	Mieszkalnictwo	2019	6	2025	11	Biuro Polityki Lokalowej

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2021-2025, w tym Program mieszkaniowy m.st. Warszawy	Cel szczegółowy 4	Poprawa wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	Liczba zadłużonych gospodarstw domowych zamieszkujących lokale.	Liczba	Wskaźnik mierzy liczbę zadłużonych gospodarstw domowych zamieszkujących lokale (bez gospodarstw, które wyprowadziły się z mieszkania ale nie uregulowały długu). Wskaźnik obliczany jest poprzez porównanie liczby w roku bazowym (2020 r.) i w roku docelowym (2025 r.). Wartość w roku bazowym wynosi 27 227 zadłużonych gospodarstw. Zakładany spadek o 2 178 do 25 049 (spadek o 8%).	destymulant a	Dzielnice m.st. Warszawy	rezultatu	rok	Warszawa	Gospodarka	Mieszkalnictwo	2020	27 227	2025	25 049	Biuro Polityki Lokalowej
	Cel szczegółowy 4	Poprawa wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	Liczba gospodarstw, które oczekują na pomoc mieszkaniową w zasobie	Liczba	Wskaźnik mierzy liczbę gospodarstw domowych, które oczekują na pomoc mieszkaniową w zasobie Miasta. Wskaźnik obliczany jest poprzez porównanie liczby gospodarstw domowych, oczekujących na pomoc mieszkaniową w zasobie w roku bazowym (2019 r.) i w roku docelowym (2025 r.). Wartość w roku bazowym wynosi 2 630 gospodarstw domowych. Zakładany spadek o 263 do 2 367 (spadek o 10%).	destymulant a	Dzielnice m.st. Warszawy	rezultatu	rok	Warszawa	Gospodarka	Mieszkalnictwo	2019	2 630	2025	2 367	Biuro Polityki Lokalowej
	Cel szczegółowy 4	Poprawa wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	Liczba gospodarstw domowych oczekujących na lokal z tytułu zamiany	Liczba	Wskaźnik mierzy liczbę gospodarstw domowych oczekujących na lokal z tytułu zamiany. Wskaźnik obliczany jest poprzez porównanie liczby gospodarstw domowych, oczekujących na lokal z tytułu zamiany w roku bazowym (2019 r.) i w roku docelowym (2025 r.). Wartość w roku bazowym wynosi 907 gospodarstw domowych, oczekujących na lokal z tytułu zamiany. Zakładany spadek o	destymulant a	Dzielnice m.st. Warszawy	rezultatu	rok	Warszawa	Gospodarka	Mieszkalnictwo	2019	907	2025	635	Biuro Polityki Lokalowej

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2021-2025, w tym Program mieszkaniowy m.st. Warszawy					272 do 635 (spadek o 30%).												
	Cel szczegółowy 4	Poprawa wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	Zmniejszenie liczby spraw oczekujących na eksmisję spoza zasobu.	Liczba	Wskaźnik mierzy o ile zmniejszy się liczbę spraw oczekujących na eksmisję spoza zasobu. Wskaźnik obliczany jest poprzez porównanie liczby spraw oczekujących na eksmisję spoza zasobu w roku bazowym (2019 r.) i w roku docelowym (2025 r.). Wartość w roku bazowym wynosi 241 spraw oczekujących na eksmisję spoza zasobu. Zakładany spadek o 60 do 181 (spadek o 25%).	destymulant a	Dzielnice m.st. Warszawy	rezultatu	rok	Warszawa	Gospodarka	Mieszkalnictwo	2019	241	2025	181	Biuro Polityki Lokalowej
	Cel szczegółowy 4	Poprawa wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	Liczba spraw oczekujących na eksmisję w ramach zasobu.	Liczba	Wskaźnik mierzy liczbę gospodarstw domowych oczekujących na eksmisję w ramach zasobu. Wskaźnik obliczany jest poprzez porównanie liczby spraw oczekujących na eksmisję w ramach zasobu w roku bazowym (2019 r.) i w roku docelowym (2025 r.). Wartość w roku bazowym wynosi 1 582 spraw oczekujących na eksmisję w ramach zasobu. Zakładany spadek o 395 do 1 187 (spadek o 25%).	destymulant a	Dzielnice m.st. Warszawy	rezultatu	rok	Warszawa	Gospodarka	Mieszkalnictwo	2019	1 582	2025	1 187	Biuro Polityki Lokalowej
	Cel szczegółowy 4	Poprawa wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	Liczba dzierżawionych lub nabytych podwórek	liczba	Wskaźnik mierzy liczbę dzierżawionych lub nabytych podwórek. Wskaźnik obliczany jest poprzez porównanie liczby dzierżawionych lub nabytych podwórek w roku bazowym (2019 r.) i w roku docelowym (2025 r.). Wartość w roku bazowym wynosi 686 dzierżawionych	stymulanta	Dzielnice m.st. Warszawy	rezultatu	rok	Warszawa	Gospodarka	Mieszkalnictwo	2019	686	2025	755	Biuro Polityki Lokalowej

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2021-2025, w tym Program mieszkaniowy m.st. Warszawy					lub nabytych podwórek. Zakładany wzrost o 69 do 755 (wzrost o 10%).												
	Działanie 4.1	Polityka czynszowa	Liczba przeprowadzonych kampanii informacyjnych	Liczba	Wskaźnik mierzy liczbę przeprowadzonych kampanii informacyjnych nt. nowych zasad polityki czynszowej i możliwych obniżkach czynszów. Wskaźnik obliczany jest poprzez zsumowanie liczby przeprowadzonych kampanii informacyjnych.	destymulanta	Dzielnice m.st. Warszawy	produktu	rok	Warszawa	Gospodarka	Mieszkalnictwo	2019	0	2025	1	Biuro Polityki Lokalowej
	Działanie 4.2	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach	Maksymalna liczba sprzedanych lokali w ciągu każdego roku w skali całego Miasta	Liczba	Wskaźnik mierzy liczbę sprzedanych lokali w ciągu każdego roku w skali całego Miasta (liczba sprzedanych lokali w każdym roku trwania programu nie powinna przekraczać 100 lokali). Wskaźnik obliczany jest poprzez zsumowanie liczby sprzedanych lokali w ciągu każdego roku w skali całego Miasta.	stymulanta	Dzielnice m.st. Warszawy	produktu	rok	Warszawa	Gospodarka	Mieszkalnictwo	2019	0	2025	100	Biuro Polityki Lokalowej
	Działanie 4.3	Plan zagospodarowania pustostanów i małych budynków	Liczba opracowanych planów zagospodarowania budynków wyłączonych z eksploatacji oraz planów zagospodarowania nieruchomości o liczbie lokali mniejszej lub równej 4	Liczba	Wskaźnik mierzy liczbę opracowanych planów zagospodarowania pustostanów i nieruchomości o liczbie lokali mniejszej lub równej 4. Wskaźnik obliczany jest poprzez zsumowanie liczby opracowanych planów zagospodarowania pustostanów i planów zagospodarowania nieruchomości o liczbie lokali mniejszej lub równej 4.	stymulanta	Dzielnice m.st. Warszawy	produktu	rok	Warszawa	Gospodarka	Mieszkalnictwo	2019	0	2025	18	Biuro Polityki Lokalowej
	Działanie 4.4	Usprawnienie zamian lokali	Liczba utworzonych Baz Zamian Lokali	Liczba	Wskaźnik mierzy liczbę utworzonych Baz Zamian Lokali, które mają usprawnić zamianę lokali. Wskaźnik obliczany jest poprzez zsumowanie liczby utworzonych Baz Zamian Lokali.	destymulanta	Dzielnice m.st. Warszawy	produktu	rok	Warszawa	Gospodarka	Mieszkalnictwo	2019	0	2025	1	Biuro Polityki Lokalowej

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2021-2025, w tym Program mieszkaniowy m.st. Warszawy	Działanie 4.5	Usprawnienie realizacji wyroków eksmisyjnych	Liczba opracowanych procedur realizacji spraw dot. eksmisji	Liczba	Wskaźnik mierzy liczbę opracowanych procedur realizacji spraw dot. eksmisji. Wskaźnik obliczany jest poprzez zsumowanie liczby opracowanych procedur realizacji spraw dot. eksmisji.	destymulanta	Dzielnice m.st. Warszawy	produktu	rok	Warszawa	Gospodarka	Mieszkalnictwo	2019	0	2025	1	Biuro Polityki Lokalowej
	Działanie 4.6	Wdrożenie badania jakości obsługi klienta w ramach jednostek zarządzających zasobem m.st. Warszawy i na tej podstawie wypracowanie standardów	Liczba opracowanych Standardów Obsługi Klienta	Liczba	Wskaźnik mierzy liczbę opracowanych Standardów Obsługi Klienta dla podmiotów uczestniczących w procesie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowy. Wskaźnik obliczany jest poprzez zsumowanie liczby utworzonych opracowanych Standardów Obsługi Klienta.	stymulanta	Dzielnice m.st. Warszawy wskazane w programie	produktu	rok	Warszawa	Gospodarka	Mieszkalnictwo	2019	0	2025	1	Biuro Marketingu Miasta
	Działanie 4.7	Działania ukierunkowane na obniżenie zadłużeń osób mieszkających w zasobie	Liczba zawartych umów o świadczenie niepieniężne	Liczba	Wskaźnik mierzy liczbę zawartych umów o świadczenie niepieniężne. Wskaźnik obliczany jest poprzez zsumowanie liczby zawartych umów o świadczenie niepieniężne.	stymulanta	Dzielnice m.st. Warszawy	produktu	rok	Warszawa	Gospodarka	Mieszkalnictwo	2020	0	2025	1 300	Biuro Polityki Lokalowej
	Działanie 4.8	Weryfikacja udzielanej pomocy mieszkaniowej (PSN, weryfikacja dochodowa dla nowych najemców)	Odsetek zweryfikowanych lokali w dzielnicy przez bezpośredni kontakt (w ramach PSN)	%	Wskaźnik mierzy odsetek zweryfikowanych lokali w dzielnicy przez bezpośredni kontakt (w ramach PSN). Wskaźnik obliczany jest poprzez porównanie odsetka zweryfikowanych lokali w dzielnicy przez bezpośredni kontakt (w ramach PSN) w roku bazowym (2019 r.) i w roku docelowym (2025 r.). Wartość w roku bazowym wynosi 0 zweryfikowanych lokali w dzielnicach przez bezpośredni kontakt (w ramach PSN). Zakładana liczba zweryfikowanych lokali to 100% wszystkich lokali w zasobie każdej z dzielnic.	stymulanta	Dzielnice m.st. Warszawy	produktu	rok	Warszawa	Gospodarka	Mieszkalnictwo	2019	0	2025	100	Biuro Polityki Lokalowej

