

NAJCZĘŚCIEJ ZADAWANE PYTANIA DOTYCZĄCE INWESTYCJI PRZY UL. GRÓJECKIEJ 91 W WARSZAWIE

I. Pytania dotyczące zasad naboru

1. Czy osoba, posiadająca tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego może zostać najemcą lokalu TBS? Jak należy rozumieć pojęcie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego?

Przez tytuł prawny do lokalu mieszkalnego rozumie się uprawnienie do korzystania z lokalu, wynikające z określonego stosunku prawnego. Tytuł ten może mieć charakter zarówno względny (np. umowa najmu, umowa użyczenia, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, umowa dożywocia), jak i bezwzględny (np. prawo odrębnej własności lokalu, prawo własności nieruchomości, w tym współwłasność domu). Obejmuje on również ograniczone prawa rzeczowe, w szczególności służebność mieszkania.

Do najmu lokalu może zostać zakwalifikowany wnioskodawca, gdy żadna osoba z gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie jest **właścicielem** nieruchomości lub nie posiada **spółdzielczego prawa do lokalu**, ani **nie zbyła** takiego prawa w okresie ostatnich 3 lat przed złożeniem wniosku o najem lokalu TBS

Najemcą lokalu może zostać osoba nieposiadająca, w dniu objęcia lokalu, tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. Warunek ten dotyczy również osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, z zastrzeżeniem tego, że:

- Wnioskodawca i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania, które posiadają inny tytuł prawny niż własność lub spółdzielcze prawo do lokalu, mają obowiązek rozwiązać umowę zajmowanego lokalu (np. umowę najmu, umowę użyczenia, itp.) najpóźniej na dzień przed podpisaniem umowy najmu lokalu TBS.
- Wnioskodawca, który posiada tytuł prawny do lokalu z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy lub zasobu TBS, zobowiązany jest opróżnić i przekazać ten lokal zarządcy lokalu w ciągu miesiąca od zawarcia umowy najmu lokalu TBS.

2. Jakie lokale wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy?

Mieszkaniowy zasób m.st. Warszawy to tzw. lokale komunalne, w tym lokale przeznaczone na najem socjalny. Co do zasady są to lokale, w których umowa zostaje zawarta z m.st. Warszawą jako wynajmującym (nie dotyczy to lokali wynajętych przez m.st. Warszawę od TBS w budynkach przy ul. Korzona 101, Radzymińska 121 i 123, Rudnickiego 1a, Stalowa 29 i Strzelecka 19, ponieważ lokale TBS, w tym także te, do których najemców wskazuje m.st. Warszawa, nie stanowią części mieszkaniowego zasobu miasta).

3. W jaki sposób Komisja Kwalifikacyjna dokonuje oceny wniosków?

Komisja Kwalifikacyjna dokonuje oceny wniosków pod względem spełnienia wymogów formalnych oraz kryteriów określonych w obowiązujących przepisach. Wnioski niespełniające wskazanych warunków podlegają odrzuceniu.

4. Czy kolejność złożenia wniosku ma znaczenie w trakcie procedury naboru?

Tak. Kolejność złożenia wniosków będzie brana pod uwagę wyłącznie w przypadku gdy wnioskodawcy, ubiegający się o najem w tej samej kategorii, złożyli kompletne wnioski i uzyskali taki sam średni miesięczny dochód na osobę oraz nie mają innych pierwszeństw (lub mają takie samo pierwszeństwo).

5. Kto może ubiegać się o najem lokalu ?

Osoby stale zamieszkujące i rozliczające podatek dochodowy od osób fizycznych na terenie m.st. Warszawy co najmniej od 5 lat, a w przypadku osób, które rozliczały podatek w krótszym okresie – były zameldowane w m.st. Warszawie na pobyt stały co najmniej od 5 lat.

Z zastrzeżeniem, że w przypadku osób korzystających z pierwszeństwa dla grup zawodowych zatrudnionych w jednostkach m.st. Warszawy tj. nauczycieli, pracowników w instytucjach kultury, pracowników w instytucjach pomocy społecznej, ratowników medycznych, okres rozliczania podatku w m.st. Warszawie lub zameldowania na pobyt stały na terenie m.st. Warszawy wynosi co najmniej 2 lata.

6. Czy przewidziane są kryteria pierwszeństwa?

Tak. Dla wniosków spełniających wymagania formalne pierwszeństwo (wg poniższej kolejności) mają:

a) najemcy lokali z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy, którzy zobowiążą się do opróżnienia dotychczas zajmowanego lokalu;

b) gospodarstwa domowe, w których co najmniej jedna osoba posiada orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności lub wymaga stałej bądź długotrwałej opieki;

c) gospodarstwa domowe, w których co najmniej jedna osoba jest byłym wychowankiem pieczy zastępczej i złożyła wniosek przed ukończeniem 30. roku życia;

d) gospodarstwa domowe, w których co najmniej jedna osoba jest:

- nauczycielem zatrudnionym w placówce prowadzonej przez m.st. Warszawę (okres zatrudnienia 2–5 lat),
- pracownikiem instytucji kultury prowadzonej przez m.st. Warszawę (okres zatrudnienia co najmniej 2 lata),
- pracownikiem instytucji pomocy społecznej lub systemu pieczy zastępczej (okres zatrudnienia co najmniej 2 lata),
- ratownikiem medycznym zatrudnionym w podmiocie leczniczym, którego organem tworzącym jest m.st. Warszawa (okres zatrudnienia co najmniej 2 lata),

e) gospodarstwa domowe składające się wyłącznie z osób starszych (ukończony 60 rok życia);

f) w dalszej kolejności – gospodarstwa domowe o najniższych średnich dochodach na osobę.

Przykład: Jeżeli o lokal w tej samej kategorii TBS ubiega się osoba z zasobu mieszkaniowego m.st. Warszawy o dochodach wynoszących 6000 zł i osoba o dochodach 5000 zł, to pierwszeństwo najmu będzie miała osoba z zasobu mieszkaniowego m.st. Warszawy.

Dodatkowo dla lokali dostosowanych dla potrzeb osób z dysfunkcją narządu ruchu pierwszeństwo mają wnioskodawcy, w których gospodarstwie domowym co najmniej jedna osoba ma problemy z poruszaniem się (należy przez to rozumieć osobę o przewlekłej, ograniczonej sprawności ruchowej, która legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności w stopniu znacznym lub umiarkowanym bądź równoznacznym, a w przypadku gdy osoba nie ma orzeczenia o niepełnosprawności – zaświadczeniem lekarskim).

Przykład: Jeżeli o lokal dostosowany dla potrzeb osób z dysfunkcją narządu ruchu ubiega się osoba A (z zasobu mieszkaniowego m.st. Warszawy o dochodach wynoszących 6000 zł, która jest niepełnosprawna,

ale ta niepełnosprawność nie dotyczy narządu ruchu) i osoba B (o dochodach 7000 zł, która ma orzeczenie o niepełnosprawności znacznej dot. narządu ruchu), to pierwszeństwo najmu będzie miała osoba B.

Pierwszeństwo powinno być potwierdzone dokumentami i oświadczeniami zgodnie z Zarządzeniem nr 676/2026 Prezydenta m.st. Warszawy

7. Jakie są kryteria dochodowe?

Kryterium dochodowe jest spełnione jeżeli łączny dochód gospodarstwa nie jest:

- a) niższy niż iloczyn maksymalnego dochodu i współczynnika 0,5 (minimalny dochód),
- b) wyższy niż maksymalny dochód.

Przy czym przez maksymalny dochód – należy przez to rozumieć dochód, który nie może przekraczać iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie mazowieckim i współczynnika 1,4 o więcej niż:

- a) 75% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- b) 105% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
- c) 145% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
- d) 170% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
- e) 170% w gospodarstwie domowym większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym.

Liczba osób w gospodarstwie domowym	1 osoba	2 osoby	3 osoby	4 osoby	5 osób	6 osób	7 osób
Łączny minimalny miesięczny dochód gospodarstwa domowego musi być większy niż:	4 981,69 zł	6 974,37 zł	9 631,27 zł	11 291,84 zł	13 616,63 zł	15 941,42 zł	18 266,21 zł
Łączny maksymalny miesięczny dochód gospodarstwa domowego nie może być większy niż	9 963,39 zł	13 948,74 zł	19 262,55 zł	22 583,68 zł	27 233,26 zł	31 882,84 zł	36 532,42 zł

8. Jak liczony jest dochód?

Dochód liczony jest zgodnie z art. 3 ustawy o świadczeniach rodzinnych. Co do zasady zatem dochód = przychód – koszty uzyskania przychodu – należny podatek dochodowy od osób fizycznych – składki na ubezpieczenia społeczne (niezaliczone do kosztów uzyskania przychodu) – składki na ubezpieczenie zdrowotne – alimenty świadczone na rzecz osób spoza gospodarstwa domowego + alimenty otrzymywane na rzecz członków gospodarstwa domowego.

UWAGA:

- 1) ustawa o świadczeniach rodzinnych wylicza w art. 3 pkt 1 lit c również dochody niepodlegające opodatkowaniu, które zalicza się do dochodu (lista wskazana jest w przypisie w załączniku A do deklaracji o wysokości dochodu).

- 2) w przypadku posiadania tytułu prawnego do gospodarstwa rolnego dochód z tego gospodarstwa ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i wysokości przeciętnego dochodu z pracy w indywidualnych gospodarstwach rolnych z 1 ha przeliczeniowego
- 3) wysokość dochodu z pozarolniczej działalności gospodarczej, w przypadku prowadzenia działalności opodatkowanej na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych ustala się na podstawie oświadczenia wnioskodawcy lub zaświadczenia wydanego przez naczelnika właściwego urzędu skarbowego
- 4) Wysokość dochodu z działalności podlegającej opodatkowaniu na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne ustala się na podstawie obwieszczenia ministra właściwego do spraw rodziny, o którym mowa w art. 5 ust. 7a ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych.

Bierze się pod uwagę dochody uzyskane w 2025 r.

9. Czy będzie możliwość uzupełnienia lub poprawienia wniosku?

Nie. Wnioskodawca składa w wyznaczonym w ogłoszeniu terminie i miejscu wnioski w zaklejonej i podpisanej kopercie.

10. Gdzie można uzyskać pomoc przy wypełnianiu wniosków?

Szczegółowe informacje dotyczące naboru oraz pomoc w zakresie prawidłowego wypełnienia wniosku można uzyskać w urzędzie dzielnicy m.st. Warszawy właściwym ze względu na miejsce zamieszkania wnioskodawcy. Pracownicy wyznaczeni w poszczególnych dzielnicach udzielają informacji oraz wsparcia w zakresie przygotowania i kompletowania wymaganych dokumentów.

11. Czy najemca zobowiązany jest do wniesienia partycypacji w kosztach budowy lokalu?

Nie. Lokale zostały zrealizowane we współpracy z m.st. Warszawą i przeznaczone są na wynajem bez obowiązku zawierania umowy partycypacji.

12. Czy istnieje możliwość wykupu wynajmowanego lokalu?

Nie. Lokale przeznaczone są wyłącznie na wynajem. Nie jest planowana ich sprzedaż.

13. Jakie są dostępne kategorie mieszkań?

W budynku znajduje się łącznie 205 lokali mieszkalnych o następujących parametrach:

- lokale 1-pokojowe: od 29,00 m² do 51,30 m² (43 lokali),
- lokale 2-pokojowe: od 36,48 m² do 48,87 m² (71 lokali),
- lokale 3-pokojowe: od 52,38 m² do 77,03 m² (66 lokali),
- lokale dostosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnościami:
 - 1-pokojowe: od 31,73 m² do 31,95 m² (20 lokali),
 - 2-pokojowe: od 46,80 m² do 47,36 m² (5 lokali).

14. Czy dopuszczalne jest złożenie wniosków na kilka kategorii lokali?

Nie. Wnioskodawca oraz członkowie jego gospodarstwa domowego mogą złożyć **wyłącznie jeden wniosek**, dotyczący jednej kategorii lokalu, odpowiedniej do liczby osób w gospodarstwie domowym tj.:

- a) dla gospodarstwa 1-osobowego – lokal jednopokojowy
- b) dla gospodarstwa 2-osobowego – lokal jednopokojowy lub dwupokojowy
- c) dla gospodarstwa 3-osobowego lub większego – lokal minimum dwupokojowy.

15. Kto może ubiegać się o najem lokali dostosowanych dla osób z niepełnosprawnością ruchową?

Lokale dostosowane dla osób z niepełnosprawnością ruchową mogą zostać wynajęte osobie z dysfunkcją narządu ruchu – należy przez to rozumieć osobę o przewlekłej, ograniczonej sprawności ruchowej, która legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności w stopniu znacznym lub umiarkowanym, bądź równoznacznym, a w przypadku gdy osoba nie ma orzeczenia o niepełnosprawności – zaświadczeniem lekarskim.

16. Czy istnieje możliwość obejrzenia lokalu?

Tak, przewiduje się organizację dni otwartych dla osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

17. Czy mogę wybrać konkretny lokal, który chciałbym wynająć?

Nie. Przyznanie lokalu następuje w drodze losowania przeprowadzanego przez Komisję Kwalifikacyjną w obecności notariusza, spośród osób znajdujących się na ostatecznej Liście Podstawowej.

18. Czy możliwe jest indywidualne przyznanie lokalu ze względu na trudną sytuację życiową?

Nie. Komisja działa wyłącznie na podstawie obowiązujących zasad i kryteriów. Nie należy dołączać do wniosku dokumentów niewymaganych w procedurze naboru.

19. W jakim standardzie wykończone są lokale?

Lokale są wykończone „pod klucz”. Obejmują wyposażoną łazienkę oraz podstawowe wyposażenie kuchni (kuchenka, zlewozmywak z szafką). Umeblowanie i oświetlenie należy do najemcy.

II. Pytania dotyczące najmu

1. Kiedy i w jakiej wysokości należy uiścić kaucję?

Warunkiem zawarcia umowy najmu jest wpłata kaucji w terminie 14 dni od dnia doręczenia wskazania do najmu, w wysokości odpowiadającej dwunastokrotności miesięcznego czynszu, obowiązującego w dniu zawarcia umowy. Przykład: dla lokalu o powierzchni 40 m² kaucja wyniesie: 12 (miesiące) x 40 (powierzchnia) x 28,85 zł (stawka za 1m²) = 13 848 zł.

2. Czy możliwa jest płatność kaucji w ratach?

Nie, kaucja musi zostać wniesiona jednorazowo w terminie 14 dni od dnia otrzymania wskazania do najmu.

3. Jaka jest wysokość czynszu oraz dodatkowych opłat?

Czynsz wynosi **28,85 zł za m²** powierzchni lokalu. Dodatkowo najemca zobowiązany jest do ponoszenia opłat za wywóz odpadów oraz zaliczek na media (ok. 400 zł miesięcznie) a także zawarcia indywidualnej umowy na dostawę energii elektrycznej.

4. Na jaki okres zawierana jest umowa najmu?

Umowa najmu zawierana jest na czas oznaczony wynoszący 9 lat.

5. Co dzieje się po okresie 9 lat?

Po zakończeniu umowy najmu istnieje możliwość zawarcia kolejnej umowy, pod warunkiem że najemca nadal spełnia kryteria. Najemca zostanie poinformowany o konieczności złożenia wniosku najpóźniej 2 miesiące przed zakończeniem umowy.

6. Ile miejsc postojowych przewidziano w garażu podziemnym?

W budynku znajduje się 78 miejsc postojowych w garażu podziemnym, w tym 4 przeznaczone dla osób z niepełnosprawnościami. W sprawie najmu tych miejsc należy się ubiegać odrębnie – bezpośrednio w TBS.

7. Jaka jest wysokość opłaty za miejsce postojowe?

Szacunkowy miesięczny czynsz wynosi **350 zł netto** powiększone o podatek VAT.

8. Do kiedy należy uiszczać opłaty?

Wszelkie należności należy regulować do 10-go dnia każdego miesiąca z góry, na rachunek wskazany przez TBS.

9. Czy dopuszczalne są zmiany adaptacyjne w lokalu?

Nie. Z uwagi na obowiązujące gwarancje i rękojmię zabrania się dokonywania jakichkolwiek zmian. Naruszenie zakazu skutkuje obowiązkiem przywrócenia stanu pierwotnego oraz możliwością nałożenia kary umownej w wysokości 5 000 zł, a także dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.

10. Czy w budynku przewidziano komórki lokatorskie?

Nie, budynek nie posiada komórek lokatorskich, posiada 82 pomieszczenia gospodarcze do wynajęcia do wynajęcia na podstawie odrębnej umowy.

III. Dochody

1. Czy muszę dostarczyć zaświadczenie z Urzędu Skarbowego do wniosku?

Tak, należy zwrócić uwagę czy w zaświadczeniu o wysokości dochodów wykazane zostały wszystkie dochody osiągnięte w 2025 r. (opodatkowane jak i nieopodatkowane)

2. Czy muszę dostarczyć zaświadczenie z Urzędu Skarbowego dla pełnoletniej osoby, która nie ma dochodu?

Tak (aby uzyskać zaświadczenie z Urzędu Skarbowego, należy złożyć „zerowy” PIT-37 za rok 2025)

3. Jakie dokumenty powinienem dołączyć do wniosku, które będą potwierdzały moje dochody?

Podstawowym i obowiązkowym dokumentem jest zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów opodatkowanych i nieopodatkowanych, ale także deklaracja PIT-11 za 2025 r. (w przypadku osób zatrudnionych na podstawie umowy o pracę, umów cywilnoprawnych lub

osób bezrobotnych pobierających zasiłki) bądź inny dokument potwierdzający wysokość składki zdrowotnej zapłaconej przez wnioskodawcę oraz wszystkie osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania. Przykładowo dla:

a) Emerytów i rencistów należy dodatkowo dostarczyć:

- dokument potwierdzający wysokość składki zdrowotnej, np. PIT-40A/PIT-11A albo inny właściwy dokument,
- dokument z ZUS potwierdzający otrzymanie dodatkowego świadczenia z tytułu trzynastej i/lub czternastej emerytury/renty (uwaga świadczenia te mogą być wykazane w zaświadczeniu z urzędu skarbowego jako dochód, ale nie liczą się do dochodu w rozumieniu ustawy o świadczeniach rodzinnych. Zatem w przypadku wykazania tych świadczeń w zaświadczeniu z Urzędu Skarbowego - należy je odliczyć od dochodów.

b) **osób małoletnich osiągających dochody** (np. z tytułu renty rodzinnej lub umów cywilnoprawnych czy stypendia) należy dodatkowo dostarczyć:

- PIT-11 potwierdzający wysokość składki zdrowotnej
- potwierdzenie otrzymanego dodatkowego świadczenia z tytułu trzynastej i/lub czternastej renty (analogicznie jak w przypadku emerytów i rencistów)

c) **Osób prowadzących działalność gospodarczą – ryczałt** należy dodatkowo dostarczyć PIT-28

Dochód należy wyliczyć zgodnie z art. 5 ust. 7a ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych oraz zgodnie z Obwieszczeniem Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 23 lipca 2025 r. w sprawie wysokości dochodu z działalności opodatkowanej ryczałtem.

d) **Osób prowadzących działalność gospodarczą – karta podatkowa** należy dodatkowo dostarczyć decyzję Naczelnika Urzędu Skarbowego z której wynika kwota podatku

Dochód należy wyliczyć zgodnie z art. 5 ust. 7a ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych oraz zgodnie z Obwieszczeniem Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 23 lipca 2025 r. w sprawie wysokości dochodu z działalności opodatkowanej ryczałtem.

e) **Osób, które otrzymują lub płacą alimenty** - prawomocny wyrok sądowy lub potwierdzenie z historii rachunku bankowego za 2025 rok (uwaga alimenty otrzymywane są doliczane do dochodu, a płacone są odliczane od dochodu)

f) **Osoby posiadające tytuł prawny do gospodarstwa rolnego** - zaświadczenie z Urzędu Gminy o powierzchni gospodarstwa rolnego ustalonego zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1344)

