



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 8 grudnia 2025 r.

Poz. 10513

UCHWAŁA Nr XXIX/1076/2025 RADY MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY

z 20 listopada 2025 r.

w sprawie kryteriów do najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przez TBS Warszawa Południe sp. z o.o. z wykorzystaniem wsparcia ze środków z planu rozwojowego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) w związku z art. 22d ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304 oraz z 2025 r. poz. 680 i 1077) oraz w związku z art. 4 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała określa kryteria uprawniające osobę fizyczną do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego wybudowanego przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe sp. z o.o. w ramach przedsięwzięcia realizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach planu rozwojowego.

2. Uchwała nie ma zastosowania do lokali, w stosunku do których zawarto umowę, o której mowa w art. 5a ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304 oraz z 2025 r. poz. 680 i 1077).

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych;
- 2) ustawie o ochronie praw lokatorów – 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 2023 r. poz. 725);
- 3) ustawie o samorządzie gminnym - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153);
- 4) TBS – należy przez to rozumieć Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe sp. z o.o.;
- 5) lokalu TBS – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny stanowiący własność TBS, pozostający w dyspozycji m.st. Warszawy w związku z zawartą z TBS umową, który zostanie wynajęty wnioskodawcy spełniającemu kryteria określone w niniejszej uchwale na okres 9 lat;
- 6) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która złoży wniosek o najem lokalu TBS;
- 7) dochodzie – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego wnioskodawcy za poprzedni rok kalendarzowy w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2021 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);

- 8) przeciętnym wynagrodzeniu – należy przez to rozumieć wysokość przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie mazowieckim za ubiegły rok ustalonego w sposób, o którym mowa w art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2025 r. poz. 1273);
- 9) maksymalnym dochodzie – 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;
- 10) mieszkaniowym zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób, o którym mowa w ustawie o ochronie praw lokatorów, o której mowa w pkt 2;
- 11) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć wnioskodawcę oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania z wnioskodawcą we wniosku o najem lokalu TBS;
- 12) 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;
- 13) kategorii lokalu – należy przez to rozumieć grupę lokali o takiej samej liczbie pokoi albo lokali dostosowanych dla osób z niepełnosprawnością ruchową o takiej samej liczbie pokoi;
- 14) dostosowaniu lokalu do struktury gospodarstwa - należy przez to rozumieć lokal, którego liczba pokoi wynosi dla gospodarstwa:
 - a) 1-osobowego – 1,
 - b) 2-osobowego – 1 do 2,
 - c) 3-osobowego lub większego – minimum 2 pokoje.

§ 3. 1. Do najmu lokali TBS w danej kategorii, z zastrzeżeniem ust. 2-4 oraz § 4, może zostać zakwalifikowany i wskazany wnioskodawca, który spełnia łącznie następujące kryteria:

- 1) stale zamieszkuje i rozlicza 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 ust. 5;
- 2) łączny dochód jego gospodarstwa domowego nie jest:
 - a) niższy niż iloczyn maksymalnego dochodu i współczynnika 0,5,
 - b) wyższy niż maksymalny dochód;
- 3) spełnia przesłankę określoną w art. 22d ust. 4 ustawy na dzień zawarcia umowy najmu lokalu TBS, przy czym warunek ten dotyczy również osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania z wnioskodawcą;
- 4) nie zachodzą w stosunku do wnioskodawcy i członków jego gospodarstwa domowego przesłanki z art. 11 ust. 2 pkt 1-3 ustawy o ochronie praw lokatorów;
- 5) ubiega się o lokal dostosowany do struktury gospodarstwa domowego;
- 6) 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 dniem złożenia wniosku o najem lokalu TBS;
- 7) nie jest osobą, o której mowa w art. 24fa ustawy o samorządzie gminnym.

2. Wnioskodawca będący najemcą lokalu z mieszkaniowego zasobu, zobowiązany jest załączyć oświadczenie, że znany jest mu obowiązek wynikający z art. 6e ustawy o ochronie praw lokatorów.

3. Przed wskazaniem do najmu lokalu TBS wnioskodawca i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania, które posiadają tytuł prawny inny niż wskazany w § 3 ust. 1 pkt 6 zobowiązani są rozwiązać umowę zajmowanego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego bądź jego części najpóźniej na dzień przed podpisaniem umowy najmu lokalu TBS z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Wnioskodawca ubiegający się o najem lokalu TBS, który posiada tytuł prawny do lokalu z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy lub z zasobu TBS, zobowiązany jest opróżnić i przekazać ten lokal protokołem zdawczo-odbiorczym zarządcy lokalu w ciągu miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu lokalu TBS.

5. W przypadku wnioskodawców o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 4 okres rozliczania podatku w m.st. Warszawie lub zameldowania na pobyt stały na terenie m.st. Warszawy wynosi co najmniej 2 lata.

§ 4. 1. Dla wnioskodawców spełniających kryteria, o których mowa w § 3, określa się następujące kryteria pierwszeństwa do wskazania do najmu lokalu TBS, dostosowanego do struktury gospodarstwa domowego:

- 1) osoby, które są najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy na zasadach określonych w umowie, o której mowa w art. 5 ust. 3 pkt 3 ustawy;
- 2) co najmniej jedna osoba z gospodarstwa domowego jest niepełnosprawna w stopniu znacznym lub w orzeczeniu o niepełnosprawności wskazano konieczność stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji;
- 3) co najmniej jedna osoba z gospodarstwa domowego wnioskodawcy jest byłym wychowankiem pieczy zastępczej i z wnioskiem o najem lokalu TBS wystąpiła nie później niż do ukończenia 30 roku życia;
- 4) co najmniej jedna osoba z gospodarstwa domowego jest:
 - a) nauczycielem zatrudnionym przez okres co najmniej 2 lat i nie więcej niż 5 lat w publicznym przedszkolu, szkole lub placówce oświatowej dla których organem prowadzącym jest m.st. Warszawa lub
 - b) pracownikiem zatrudnionym przez okres co najmniej 2 lat w instytucji kultury, dla której organizatorem jest m.st. Warszawa lub prowadzonej wspólnie przez m.st. Warszawę z innymi podmiotami lub
 - c) pracownikiem zatrudnionym przez okres co najmniej 2 lat w instytucji pomocy społecznej, wspierania rodziny i pieczy zastępczej, opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 prowadzonej przez m.st. Warszawę lub
 - d) ratownikiem medycznym zatrudnionym przez okres co najmniej 2 lat w podmiotach leczniczych dla których podmiotem tworzącym lub jedynym udziałowcem jest m.st. Warszawa;
- 5) wszystkie osoby w gospodarstwie domowym wskazane we wniosku o najem lokalu TBS są osobami starszymi w rozumieniu art. 4 pkt. 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1705 oraz z 2024 r. poz. 834);
- 6) w przypadku, gdy o lokal TBS w danej kategorii, ubiega się więcej niż jeden wnioskodawca, pierwszeństwo najmu mają osoby o najniższych średnich dochodach gospodarstwa domowego na osobę zgodnie z art. 22d ust.1 ustawy.

2. W przypadku zbiegu kryteriów pierwszeństwa wynikających z ust. 1 stosuje się kolejność określoną w tym przepisie z tym, że w przypadku lokali dostosowanych dla osób z niepełnosprawnością ruchową - pierwszeństwo wskazania do najmu tych lokali mają osoby z dysfunkcją narządu ruchu.

3. W przypadku, gdy średnie dochody gospodarstw domowych wnioskodawców są identyczne, pierwszeństwo wskazania do najmu lokalu TBS ma wnioskodawca, który wcześniej złożył wniosek o najem.

§ 5. TBS może wynająć lokal wnioskodawcy, jeżeli spełnione są warunki określone w art. 22d ust. 4 ustawy i nie zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 24fa ustawy o samorządzie gminnym, przy czym umowa najmu lokalu TBS może być zawarta tylko z wnioskodawcą.

§ 6. Dane osobowe wnioskodawców ubiegających się o najem lokalu TBS przetwarza się w zakresie niezbędnym do realizacji zadań wynikających z niniejszej uchwały oraz ustawy.

§ 7. W celu zapewnienia transparentności postępowania oraz umożliwienia społecznej kontroli przed wskazaniem do najmu lokalu TBS dane osobowe obejmujące imię i nazwisko wnioskodawcy, numer porządkowy wniosku oraz nazwę ulicy zamieszkania podaje się do publicznej wiadomości. Dane te udostępnia się poprzez publikację listy na stronie internetowej na okres 14 dni.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

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

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

Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy

Ewa Malinowska-Grupińska