

ZARZĄDZENIE NR 676/2026
PREZYDENTA MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z 16 kwietnia 2026 r.

**w sprawie zasad i trybu prowadzenia naboru oraz wyboru najemców lokali mieszkalnych
wybudowanych przez TBS Warszawa Południe sp. z o.o. z wykorzystaniem wsparcia ze środków
z planu rozwojowego**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436 oraz z 2026 r. poz. 252) zarządza się, co następuje:

§ 1. Zarządzenie reguluje zasady i procedurę naboru, rozpatrywania wniosków oraz wskazywania osób, które będą uprawnione do zawarcia z TBS Warszawa Południe sp. z o.o. umowy najmu lokalu wybudowanego z wykorzystaniem wsparcia ze środków z planu rozwojowego.

§ 2. Ilekroć w zarządzeniu jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę 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) uchwale – należy przez to rozumieć uchwałę Nr XXIX/1076/2025 Rady m.st. Warszawy z dnia 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 (Dz. Urz. Woj. Maz z 2025 r. poz. 10513);
- 3) 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);
- 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 uchwale na okres 9 lat;
- 6) kategorii lokalu – należy przez to rozumieć grupę lokali o tej samej liczbie pokoi lub grupę lokali dostosowanych dla osób z niepełnosprawnością ruchową o takiej samej liczbie pokoi;
- 7) wniosku – należy przez to rozumieć kompletny wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu TBS wraz z wymaganymi załącznikami;
- 8) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę lub osoby fizyczne, które złożyły wniosek;
- 9) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć wnioskodawcę oraz osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania;
- 10) Komisji – należy przez to rozumieć Komisję Kwalifikacyjną rozpatrującą wnioski osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu;
- 11) liście podstawowej – należy przez to rozumieć listę wnioskodawców zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu TBS, w liczbie odpowiadającej liczbie dostępnych lokali mieszkalnych danej kategorii;

- 12) liście rezerwowej – należy przez to rozumieć listę wnioskodawców, spełniających kryteria określone w uchwale, którzy nie zostali ujęci na liście podstawowej z uwagi na brak dostępnych lokali TBS danej kategorii.

§ 3. Lokal TBS może zostać wynajęty wnioskodawcy, którego gospodarstwo domowe spełnia kryteria określone w uchwale.

§ 4. 1. Ogłoszenie o prowadzonym naborze przekazuje się do Urzędów Dzielnic m.st. Warszawy i do Biura Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy oraz podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie TBS i Urzędów Dzielnic m.st. Warszawy, na stronach internetowych: TBS, Urzędów Dzielnic m.st. Warszawy oraz na stronie <https://mieszkania.um.warszawa.pl>. Ogłoszenie o naborze zawiera co najmniej następujące informacje:

- 1) lokalizację inwestycji;
- 2) liczbę lokali TBS z podziałem na kategorie lokali, przewidywany termin oddania lokali do użytkowania oraz wysokość stawki czynszu za 1 m²;
- 3) miejsce i termin składania wniosków o najem wraz z informacją, że termin zostanie zachowany jeżeli wniosek wpłynie do TBS przed jego upływem;
- 4) kryteria, których spełnienie jest warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu TBS;
- 5) czas na jaki zostanie zawarta umowa najmu lokalu TBS;
- 6) wzmiankę o braku obowiązku TBS do zawarcia umowy najmu lokalu TBS, pomimo złożenia wniosku i spełnienia kryteriów.

2. Wzór wniosku wraz z załącznikami zostanie opublikowany na stronie internetowej TBS wraz z ogłoszeniem o naborze.

3. Wniosek powinien obejmować dokumenty wskazane w § 5, a także:

- 1) informację o osobach wchodzących w skład gospodarstwa domowego w zakresie: imię, nazwisko, stopień pokrewieństwa względem wnioskodawcy i nr PESEL;
- 2) oznaczenie wyboru kategorii lokalu, przy czym w przypadku:
 - a. lokali 1-pokojowych niedostosowanych dla osób z niepełnosprawnością informację, czy wnioskodawca wyraża zgodę na lokal z antresolą,
 - b. lokali dostosowanych dla osób z niepełnosprawnością ruchową informację, że lokale te w pierwszej kolejności przeznaczone są dla wnioskodawców, których członek gospodarstwa domowego jest osobą z dysfunkcją narządu ruchu;
- 3) adres do korespondencji;
- 4) oświadczenie potwierdzające, że wnioskodawca zapoznał się z § 7 uchwały i jego dane osobowe będą publikowane na stronie <https://mieszkania.um.warszawa.pl>;
- 5) oświadczenie, że wnioskodawca nie jest osobą, o której mowa w art. 24 fa ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

4. Każdy wniosek otrzyma numer porządkowy, z uwzględnieniem kolejności jego wpływu. Informacja o numerze porządkowym jest przekazywana wnioskodawcy.

5. W toku prowadzonego postępowania kwalifikacyjnego, TBS komunikuje się z wnioskodawcami za pomocą poczty elektronicznej. W przypadku, gdy wnioskodawca nie wskaże we wniosku adresu e-mail, pisma do wnioskodawcy kierowane będą na adres do doręczeń elektronicznych (ADE) lub listem poleconym na adres do korespondencji wskazany we wniosku.

§ 5. 1. Wnioskodawca składa w wyznaczonym w ogłoszeniu terminie i miejscu wniosek w zaklejonej i podpisanej kopercie oraz wymagane załączniki:

- 1) deklarację o dochodach gospodarstwa domowego;
- 2) zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego potwierdzające wymagany okres rozliczania podatku w Warszawie, przy czym w przypadku osób, które rozliczyły podatek w krótszym okresie niż 5 lat, a w przypadku osób, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 4 uchwały w okresie krótszym niż 2 lata, dokument potwierdzający zameldowane na pobyty stały w Warszawie w tym okresie;
- 3) dokumenty potwierdzające wysokość dochodów wykazanych w deklaracji, a w szczególności:
 - a) zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów opodatkowanych i nieopodatkowanych uzyskanych przez wnioskodawcę oraz osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania w roku poprzedzającym rok złożenia wniosku, zawierające informacje o przychodzie, kosztach uzyskania przychodu, odprowadzonych składkach na ubezpieczenie społeczne, odprowadzonych składkach na ubezpieczenie zdrowotne, jeżeli dany urząd podaje takie dane, a także należny podatek dochodowy,
 - b) deklarację PIT-11 za rok poprzedzający rok złożenia wniosku w przypadku osób zatrudnionych na podstawie umowy o pracę, umów cywilnoprawnych lub osób bezrobotnych pobierających zasiłki, a w przypadku innych form zatrudnienia dokument potwierdzający wysokość składki zdrowotnej zapłaconej przez wnioskodawcę oraz wszystkie osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania,
 - c) dokumenty z ZUS poświadczające wysokość emerytury lub renty, w tym również dodatkowego rocznego świadczenia pieniężnego dla emerytów i rencistów (trzynasta emerytura), kolejnego dodatkowego rocznego świadczenia pieniężnego dla emerytów i rencistów (czternasta emerytura), świadczenia uzupełniającego dla osób niezdolnych do samodzielnej egzystencji,
 - d) prawomocny wyrok sądowy lub potwierdzenie z historii rachunku bankowego poświadczające wysokość otrzymanych lub płaconych alimentów,
 - e) deklaracja PIT, jeżeli w roku poprzedzającym rok złożenia wniosku, wnioskodawca uzyskał zwrot niewykorzystanej ulgi prorodzinnej;
- 4) oświadczenie dotyczące posiadania lub nieposiadania tytułów prawnych do innych nieruchomości, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 3 i 6 uchwały, złożone przez wnioskodawcę oraz wszystkie osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania z uwzględnieniem ust. 2 i 3;
- 5) w przypadku, gdy wnioskodawca lub osoba zgłoszona przez wnioskodawcę do wspólnego zamieszkania jest:

- a) byłym wychowankiem pieczy zastępczej – dokument potwierdzający status byłego wychowanka pieczy zastępczej wydany przez: Warszawskie Centrum Pomocy Rodzinie – w przypadku osoby, które była objęta pieczą zastępczą na terenie m.st. Warszawy, albo właściwy miejscowo powiat – w przypadku osoby, wobec której piecza zastępcza była wykonywana poza m.st. Warszawą,
- b) nauczycielem – oświadczenie dot. okresu zatrudnienia wraz z dokumentem potwierdzającym to zatrudnienie przez okres co najmniej 2 lat i nie dłużej niż 5 lat w publicznym przedszkolu, szkole lub placówce oświatowej, dla której organem prowadzącym jest m.st. Warszawa,
- c) pracownikiem instytucji kultury – oświadczenie dot. okresu zatrudnienia wraz z dokumentem potwierdzającym zatrudnienie przez okres co najmniej 2 lat w instytucji kultury, dla której organizatorem jest m.st. Warszawa lub współorganizowanej przez m.st. Warszawa,
- d) pracownikiem instytucji pomocy społecznej, wspierania rodziny, pieczy zastępczej lub opieki nad dziećmi do lat 3 w instytucji prowadzonej przez m.st. Warszawę – oświadczenie dot. okresu zatrudnienia wraz z dokumentem potwierdzającym zatrudnienie przez okres co najmniej 2 lat,
- e) ratownikiem medycznym – oświadczenie dot. okresu zatrudnienia wraz z dokumentem potwierdzającym zatrudnienie przez okres co najmniej 2 lat w podmiocie leczniczym, którego podmiotem tworzącym lub jedynym udziałowcem jest m.st. Warszawa,
- f) osobą z dysfunkcją narządu ruchu – orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu znacznym lub umiarkowanym, równoważne orzeczenie albo – jeśli osoba nie posiada orzeczenia – zaświadczenie lekarskie potwierdzające przewlekłą niesprawność ruchową,
- g) lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów – dokument potwierdzający, że w stosunku do wnioskodawcy i członków jego gospodarstwa domowego nie zachodzą przesłanki z art. 11 ust. 2 pkt 1-3 ustawy o ochronie praw lokatorów, wydany przez zarządcę, administratora lub właściciela lokalu.

2. W przypadku posiadania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego bądź jego części innego niż własność oraz spółdzielcze prawo do lokalu, wnioskodawca i osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania zobowiązane są złożyć oświadczenie, że do dnia zawarcia umowy najmu lokalu TBS wyzbędą się posiadanego tytułu prawnego.

3. W przypadku, gdy wnioskodawca lub osoba zgłoszona przez niego do wspólnego zamieszkania jest najemcą lokalu z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy, to osoby te zobowiązane są złożyć oświadczenie, w którym zobowiążą się ten lokal opróżnić, wyremontować i przekazać m.st. Warszawie w terminie umożliwiającym zawarcie z TBS umowy najmu lokalu TBS.

§ 6. 1. Wnioski rozpatrywane są przez Komisję, którą powołuje TBS uchwałą zarządu TBS.

2. Komisja składa się z 9 członków.

3. W skład Komisji wchodzi:

- 1) 4 osoby wskazane przez Biuro Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy;
- 2) 2 osoby wskazane przez Burmistrza dzielnicy m.st. Warszawy, na terenie której znajduje się inwestycja TBS wybudowana z wykorzystaniem wsparcia ze środków z planu rozwojowego;
- 3) 3 osoby wskazane przez TBS.

4. Członkiem Komisji nie może być wnioskodawca, członek jego gospodarstwa domowego ani członek Zarządu lub Rady Nadzorczej TBS.

5. Członkowie Komisji składają oświadczenie o braku okoliczności mogących budzić wątpliwości co do ich bezstronności po zapoznaniu się z listą wnioskodawców.

6. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 5, wniosek podlega rozpatrzeniu bez udziału członka Komisji podlegającego wyłączeniu.

7. Jeżeli na skutek wyłączenia członków Komisji, ich liczba będzie mniejsza niż 3, niezwłocznie powołuje się nowy skład Komisji.

§ 7. 1. Komisja odrzuca wnioski niekompletne. Po złożeniu wniosku nie przewiduje się możliwości jego uzupełnienia.

2. Komisja dokonuje weryfikacji wniosków pod względem spełnienia warunków formalnych oraz na podstawie kryteriów określonych w uchwale. Komisja odrzuca wnioski, które nie spełniają warunków i kryteriów, o których mowa w zdaniu pierwszym.

3. Po zakończeniu weryfikacji, Komisja, na podstawie kryteriów pierwszeństwa określonych w § 4 uchwały, sporządza listę podstawową oraz listę rezerwową wnioskodawców z podziałem na kategorie lokali, z uwzględnieniem numerów porządkowych wynikających z § 4 ust. 4.

4. Listy, o których mowa w ust. 3 w zakresie wynikającym z § 7 uchwały podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie na stronie <https://mieszkania.um.warszawa.pl>.

5. W terminie 7 dni od dnia podania do publicznej wiadomości list, o których mowa w ust. 3 wnioskodawcom przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej TBS.

6. Odwołanie zostaje uwzględnione, jeżeli z przedłożonych do wniosku dokumentów lub ustaleń Komisji wynika, że odwołanie jest zasadne.

7. Odwołanie powinno zostać rozpatrzone przez Radę Nadzorczą TBS na najbliższym posiedzeniu, nie później jednak niż w terminie 21 dni od dnia upływu terminu na złożenie odwołania. Decyzja Rady Nadzorczej TBS jest ostateczna.

8. O wyniku rozpatrzenia odwołania TBS informuje wnioskodawcę na piśmie lub w formie elektronicznej.

§ 8. 1. Po rozpatrzeniu odwołań lub upływie terminu na ich wniesienie, Komisja sporządza ostateczną listę podstawową oraz ostateczną listę rezerwową, które publikuje się w zakresie wynikającym z § 7 uchwały na stronie <https://mieszkania.um.warszawa.pl>

2. Przyporządkowanie lokali wnioskodawcom ujętym na ostatecznej liście podstawowej następuje w drodze losowania przeprowadzonego przez Komisję w obecności notariusza.

3. Losowanie odbywa się w ten sposób, że członek Komisji losuje numer lokalu z urny zawierającej numery lokali danej kategorii i odczytuje go.

4. Numery wylosowanych lokali przyporządkowuje się wnioskodawcom zgodnie z kolejnością na ostatecznej liście podstawowej. W przypadku wylosowania lokalu z antresolą dla wnioskodawcy, który nie wyraził we wniosku zgody na taki lokal, losowanie lokalu dla tego wnioskodawcy się powtarza.

5. Przebieg losowania jest protokołowany.

6. O wyniku losowania TBS informuje wnioskodawcę na piśmie lub w formie elektronicznej i na jego prośbę umożliwia obejrzenie wylosowanego lokalu.

§ 9. 1. TBS przekazuje do Biura Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy ostateczną listę podstawową oraz ostateczną listę rezerwową wraz z wysokością kaucji za dany lokal w celu dokonania wskazań do najmu lokali TBS.

2. Wskazania do najmu lokalu TBS dokonuje Dyrektor Biura Polityki Lokalowej lub jego Zastępca. Wskazanie określa termin 14 dni od dnia doręczenia wskazania, na dokonanie wpłaty kaucji oraz na stawienie się w siedzibie TBS w celu podpisania umowy najmu lokalu TBS.

3. W przypadku złożenia oświadczenia o rezygnacji z zawarcia umowy skreśla się wnioskodawcę z ostatecznej listy podstawowej, a wskazanie do najmu lokalu TBS kieruje się do pierwszej osoby z ostatecznej listy rezerwowej w danej kategorii lokalu.

4. W przypadku, gdy wnioskodawca ujęty na ostatecznej liście podstawowej nie zawrze umowy najmu lokalu TBS z przyczyn leżących po jego stronie lub nie uiszcza kaucji w wyznaczonym terminie, ust. 3 stosuje się odpowiednio.

5. Wskazanie do najmu lokalu TBS oraz umowa najmu lokalu TBS może zostać zawarta wyłącznie z wnioskodawcą, którego gospodarstwo domowe obejmuje te same osoby, które zostały wskazane we wniosku, chyba że zmiana wynika z urodzenia lub śmierci członka jego gospodarstwa domowego.

6. W przypadku urodzenia lub śmierci członka gospodarstwa domowego wskazanie do najmu lokalu TBS oraz umowa najmu lokalu może być zawarta jeżeli spełniony jest warunek, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 2 uchwały, a wylosowany lokal nadal jest dostosowany do struktury gospodarstwa domowego.

§ 10. TBS przekazuje kopie zawartych umów najmu lokali TBS do Biura Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy w terminie 14 dni od dnia ich zawarcia.

§ 11. W umowie, o której mowa w art. 5 ust. 3 pkt 3 ustawy, zostaną zawarte zasady i tryb wyboru najemców według zasad określonych w niniejszym zarządzeniu, w szczególności zagwarantowana zostanie realizacja obowiązków określonych w § 4, 6-10.

§ 12. Burmistrzowie dzielnic wyznaczają co najmniej jednego pracownika do udzielania wnioskodawcom informacji niezbędnych do prawidłowego wypełnienia wniosku – na okres od dnia publikacji ogłoszenia, do upływu terminu składania wniosków określonego w ogłoszeniu, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 3.

§ 13. 1. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Biura Polityki Lokalowej Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy oraz Burmistrzom Dzielnic Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy.

2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY
/-/ Aldona Machnowska-Góra
Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy