

**Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
XLI/1272/2008
Rady m.st. Warszawy
z dnia 2 października 2008 r.
w sprawie uchwalenia wieloletniego
programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem miasta stołecznego Warszawy na
lata 2008-2012**

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 1

Miasto st. Warszawa prowadzi racjonalną politykę czynszową, która ma na celu utrzymanie mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy na zadowalającym poziomie technicznym, estetycznym i użytkowym.

§ 2

Dochody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne są przeznaczane na utrzymanie, modernizację i poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

§ 3

1. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy są ustalane przez Prezydenta m. st. Warszawy, z wyłączeniem lokali o powierzchni powyżej 80 m² wynajmowanych w drodze przetargu w celu osiągnięcia najwyższej stawki czynszu.
2. Stawka bazowa w skali roku powinna wynosić nie więcej niż 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określanego przez Wojewodę Mazowieckiego dla m.st. Warszawy.
3. Stawkę bazową, o której mowa w ust. 2, podwyższa się raz w roku co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, nie więcej jednak niż o 10% dotychczasowej stawki bazowej.

§ 4

1. Ze względu na położenie budynku, w którym znajduje się lokal, wprowadza się czynniki obniżające lub podwyższające stawkę bazową określoną w §3 ust. 2 poprzez podział na strefy: centralną, miejską i peryferyjną.
2. Granice stref, o których mowa w ust. 1 określają Rady Dzielnic m. st. Warszawy w terminie do 2 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, mając na uwadze w szczególności:
 - a) dostęp do środków komunikacji,
 - b) dostęp do placówek oświatowych, kulturalnych, medycznych i usługowo-handlowych.

3. W przypadku nie podjęcia przez Radę Dzielnicy m.st. Warszawy uchwały, o której mowa w ust. 2, granice stref wskazanych w ust. 1 określi Zarząd danej Dzielnicy m.st. Warszawy.
4. W każdej z Dzielnic m.st. Warszawy można wyznaczyć nie więcej niż dwie strefy z zastrzeżeniem, że w danej Dzielnicy można utworzyć tylko strefy: centralną i miejską albo miejską i peryferyjną.
5. Dla strefy miejskiej stawka czynszu jest równa stawce bazowej określonej w §3 ust.2. Dla strefy centralnej stawkę bazową określoną przez Prezydenta m.st. Warszawy podwyższa się o 10%, a dla strefy peryferyjnej obniża się o 10%.

§ 5

1. Z uwagi na wartość użytkową lokalu wyznacza się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu określoną dla danej strefy zgodnie z §4 ust. 5:
 - a) brak instalacji zimnej wody i kanalizacji w lokalu – obniżka o 20%,
 - b) brak WC w lokalu – obniżka o 10%,
 - c) brak łazienki w lokalu – obniżka o 10%,
 - d) brak instalacji centralnego ogrzewania w lokalu – obniżka o 15%,
 - e) brak instalacji centralnej ciepłej wody w lokalu – obniżka o 5%,
 - f) brak kuchni w lokalu – obniżka o 10%,
 - g) kuchnia pozbawiona bezpośredniego oświetlenia naturalnego – obniżka o 2%,
 - h) brak instalacji gazowej przy jednoczesnym braku odpowiednio wzmocnionej instalacji elektrycznej – obniżka o 5%,
 - i) 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,
 - j) lokal usytuowany powyżej 3 piętra w budynku bez windy – obniżka o 5%;
 - k) lokal położony w suterenie budynku – obniżka o 15%,
 - l) lokal znajdujący się w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu – obniżka o 10%,
 - m) lokal wyłączony z eksploatacji w związku z decyzją organu nadzoru budowlanego – do czasu opróżnienia lokalu – obniżka o 50%.
2. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek wskazanych w ust. 1 nie może być mniejsza niż 50% stawki właściwej dla danej strefy.
3. Czynniki obniżających wartość użytkową lokali wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do stawki czynszu za lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wynajęte w drodze przetargu.

§ 6

1. Stawka czynszu za lokal socjalny jest ustalana przez Prezydenta m. st. Warszawy, przy czym stawka ta nie może przekraczać połowy najniższej stawki czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym m.st. Warszawy.
2. Czynniki obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali określonych w § 4 i § 5 nie stosuje się do stawki czynszu za lokal socjalny.

§ 7

Stawka czynszu dla lokali znajdujących się w budynkach wybudowanych po 1995 r. o powierzchni powyżej 80m² oddawanych w najem w drodze przetargu ograniczonego do osób, które opróżniły samodzielny lokal wynajmowany z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy lub przenieśli na rzecz m.st. Warszawy prawo własności lokalu znajdującego się na terenie m.st. Warszawy, jest ustalana przez Prezydenta m.st. Warszawy, przy czym stawka ta nie może być mniejsza niż 150% stawki właściwej dla danej strefy, jednak w skali roku nie więcej niż 4% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określanego przez Wojewodę Mazowieckiego dla m.st. Warszawy.

§ 8

1. Stawka czynszu dla lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80m², oddanych w najem w drodze przetargu publicznego, w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu za 1m² obowiązuje w wysokości określonej w przetargu.
2. Stawkę czynszu ustaloną w sposób określony w ust. 1, podwyższa się raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

§ 9

1. W stosunku do najemców o niskich dochodach Prezydent m. st. Warszawy stosuje obniżki czynszu naliczonego dla danego lokalu zgodnie z zasadami wskazanymi w § 3-5.
2. Obniżka czynszu przysługuje, z zastrzeżeniem ust. 9, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 200% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
3. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku. W przypadku, gdy niski dochód gospodarstwa domowego utrzymuje się w granicach określonych w ust. 2, na wniosek najemcy, udziela się obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.
4. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.
5. 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.

6. 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.
7. Kwotę obniżki różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i określa się według poniższej tabeli z zastrzeżeniem ust. 8:

| Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym | Dochód w gospodarstwie jednoosobowym | Obniżka naliczonego czynszu wyrażona w % |
|---|---|--|
| Do 75% najniższej emerytury | Do 125% najniższej emerytury | 60% |
| Powyżej 75% do 100% najniższej emerytury | Powyżej 125% do 150% najniższej emerytury | 40% |
| Powyżej 100% do 150% najniższej emerytury | Powyżej 150% do 200% najniższej emerytury | 20% |

Obniżka naliczonego czynszu najemcy, który korzysta z dodatku mieszkaniowego, nie może powodować, że łączna kwota sumy czynszu i opłat niezależnych od właściciela, będzie niższa niż 20% kwoty, do zapłaty której najemca byłby zobowiązany nie otrzymując obniżki czynszu i dodatku mieszkaniowego.

Obniżki czynszu nie udziela się:

- a. najemcy, który nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą,
 - b. najemcy, który nie dostarczył na żądanie zaświadczenia, o którym mowa w ust. 6,
 - c. najemcom, którzy wynajęli lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² w drodze przetargu,
 - d. najemcom lokali socjalnych,
 - e. najemcom, którzy odmówili przyjęcia zaproponowanego przez wynajmującego lokalu spełniającego warunki lokalu zamiennego, o niższych kosztach utrzymania,
 - f. najemcy, który zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny chyba, że zostanie z nim zawarta umowa określająca spłatę zaległości.
8. Odstępuje się od obniżenia czynszu, jeżeli:
- a. 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,
 - b. najemca utracił tytuł do zajmowanego lokalu,
 - c. najemca nie wywiązuje się z warunków umowy określającej spłatę zaległości.
9. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić właścicielowi 200 % kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

§ 10

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

§ 11

1. Wysokość miesięcznego odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się w skali roku w wysokości 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określanego przez Wojewodę Mazowieckiego dla m. st. Warszawy, za 1m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Osobom, które utraciły tytuł prawny do lokalu z uwagi na zaległości, opłacającym w pełnej wysokości bieżące należności oraz wywiązującym się z postanowień umowy określającej spłatę zaległości będzie naliczone odszkodowanie w wysokości czynszu za lokal, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.
3. Odszkodowanie w wysokości czynszu dla danego lokalu, określonego zgodnie z zasadami wskazanymi w § 3-5, ustala się osobom:
 - a. pozostałym w lokalu po śmierci najemcy, do czasu ustalenia stosunku prawnego do lokalu przez sąd i opłacającym w pełnej wysokości bieżące należności,
 - b. pozostałym w lokalu po opuszczeniu lokalu przez najemcę, pod warunkiem, że Zarząd Dzielnicy pozytywnie rozpatrzył wniosek o wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu m. st. Warszawy,
 - c. zamieszkującym w lokalach socjalnych po upływie okresu dotychczasowego najmu, które złożyły wnioski o ponowny najem lokalu z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy.