

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

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

§ 2. 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.

§ 3. 1. Ze względu na położenie budynku, w którym znajduje się lokal, wprowadza się czynniki obniżające lub podwyższające stawkę bazową określoną w §2 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. 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.

5. Dla strefy miejskiej stawka czynszu jest równa stawce bazowej określonej w §2 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%.

§ 4. 1. Z uwagi na wartość użytkową lokalu wyznacza się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu określoną dla danej strefy zgodnie z § 3 ust. 5 albo ustaloną na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.):

- a) brak instalacji zimnej wody – obniżka o 15%,
- b) brak kanalizacji w lokalu – obniżka o 15%,
- c) brak WC w lokalu – obniżka o 10%,
- d) brak łazienki w lokalu – obniżka o 10%,
- e) brak instalacji centralnego ogrzewania w lokalu – obniżka o 15%,
- f) brak instalacji centralnej ciepłej wody w lokalu – obniżka o 5%,
- g) brak pomieszczenia kuchennego albo wnęki kuchennej w lokalu – obniżka o 10%,
- h) pomieszczenie kuchenne albo wnęki kuchenna pozbawiona bezpośredniego oświetlenia naturalnego – obniżka o 2%,
- i) brak instalacji gazowej przy jednoczesnym braku odpowiednio wzmocnionej instalacji elektrycznej – obniżka o 5%,
- j) 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,
- k) brak odpowiednich urządzeń technicznych, umożliwiających dostęp do lokalu osobom niepełnosprawnym poruszającym się na wózku i zamieszkującym w tym lokalu – obniżka o 20%,
- l) lokal usytuowany powyżej 4 kondygnacji nadziemnej w budynku bez windy – obniżka o 5%,
- m) lokal położony w suterenie budynku – obniżka o 15%,
- n) lokal znajdujący się w budynku wymagającym napraw co najmniej dwóch głównych elementów konstrukcyjnych (fundamenty, ściany konstrukcyjne, stropy, konstrukcja schodów i dach) – obniżka o 20%,
- o) lokal powinien być opróżniony w związku z decyzją organu nadzoru budowlanego – do czasu tego opróżnienia – 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.

§ 5. 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 § 3 i § 4 nie stosuje się do stawki czynszu za lokal socjalny.

§ 6. 1. Stawka czynszu dla lokali znajdujących się w budynkach wybudowanych po 1995 r. o powierzchni powyżej 80m² oddawanych w najem w drodze przetargu pisemnego ograniczonego, jest ustalana przez Prezydenta m.st. Warszawy.

2. Stawka, o której mowa w ust. 1, 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.

§ 7. 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, z zastrzeżeniem, że stawka ta nie może być mniejsza niż 150% stawki właściwej dla danej strefy.

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.

3. Stawkę czynszu ustaloną na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) podwyższa się raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, z zastrzeżeniem, że stawka czynszu w skali roku nie może przekraczać 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określanego przez Wojewodę Mazowieckiego dla m.st. Warszawy.

§ 8. 1. W stosunku do najemców o niskich dochodach Prezydent m.st. Warszawy stosuje obniżki czynszu naliczonego dla danego lokalu zgodnie z zasadami wskazanymi w §2 - §4 albo ustalonego na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

2. Obniżka czynszu przysługuje, z zastrzeżeniem ust. 11, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 160% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 220% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

3. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

4. Przy udzielaniu obniżki uwzględnia się kwotę najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 153, poz. 1227 z późn. zm.).

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Wysokość obniżki naliczonego czynszu (wyrażoną w pełnych procentach), oznaczoną symbolem „O”, oblicza się według następującego wzoru:

- a) dla gospodarstwa jednoosobowego: $O = (1,3 - \frac{D}{2 \cdot NE}) \cdot 100\%$,
- b) dla gospodarstwa wieloosobowego: $O = (1 - \frac{D}{2 \cdot NE}) \cdot 100\%$,

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

NE – kwota najniższej emerytury

D – średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy w przeliczeniu na 1 osobę.

10. Wysokość obniżki, o której mowa w ust. 9 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: $[80\% \cdot (C + Op)] - (Dd - R)$, 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).

11. Obniżki czynszu 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 w ust. 8,
- 3) najemcy, który wynajął lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² w drodze przetargu,
- 4) najemcy lokalu socjalnego,
- 5) najemcy, który 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 miesiące 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 1% kwoty najniższej emerytury w dniu przyznania tej obniżki.

12. 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.

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

14. Wnioski, które zostały złożone do 31 grudnia 2012 r., podlegają rozpatrzeniu na podstawie Zasad polityki czynszowej obowiązujących w dacie złożenia wniosku.

§ 9. 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.

§ 10. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2 miesięczne odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się w wysokości czynszu naliczonego dla danego lokalu, określonego zgodnie z zasadami wskazanymi w § 2 - § 4.

2. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1 ustala się w wysokości czynszu naliczonego dla danego lokalu:

- 1) według stawki obowiązującej w lokalu socjalnym – osobom, które po upływie dotychczasowego okresu najmu lokalu socjalnego złożyły wnioski o ponowny najem lokalu z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy;
- 2) określonego zgodnie z zasadami wskazanymi w § 2 - § 3, 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 lokalu.