



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 2 stycznia 2013 r.

Poz. 5

UCHWAŁA Nr XLVIII/1303/2012
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

z dnia 13 grudnia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
miasta stołecznego Warszawy na lata 2013-2017.**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.¹⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta stołecznego Warszawy na lata 2013-2017 stanowiący załączniki nr 1 i 2 do uchwały.

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

§ 3.1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2005r. Nr 69, poz. 626, z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218, z 2010r. Nr 3, poz. 13 oraz z 2011r. Nr 224, poz. 1342.

Przewodnicząca Rady m. st. Warszawy:
Ewa Malinowska-Grupińska

Załącznik nr 1
do uchwały nr XLVIII/1303/2012
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia 13 grudnia 2012 r.

**Wieloletni Program Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy
na lata 2013 – 2017**

Spis treści

WSTĘP.....	3
ROZDZIAŁ 1. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu m. st. Warszawy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne	
1.1. Wielkość mieszkaniowego zasobu m. st. Warszawy	5
1.2. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy, w tym liczba wyroków zobowiązujących Miasto do dostarczenia lokalu socjalnego.....	9
1.2.1. Liczba gospodarstw oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony	14
1.2.2. Liczba gospodarstw oczekujących na najem lokalu socjalnego.....	15
1.2.3. Realizacja obowiązków ustawowych w zakresie dostarczania lokali socjalnych z tytułu orzeczonych eksmisji.....	17
1.3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu m. st. Warszawy na lata 2013-2017 na podstawie analizy danych z lat ubiegłych	
1.3.1. Dynamika zmian wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2007 – 2011	20
1.3.2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta na lata 2013 – 2017	22
1.4. Stan techniczny i standard wyposażenia zasobu mieszkaniowego m. st. Warszawy	
1.4.1. Stan techniczny budynków mieszkalnych	29
1.4.2. Stan wyposażenia budynków mieszkalnych.....	32
1.4.3. Stan techniczny lokali mieszkalnych.....	34
1.4.4. Stan wyposażenia lokali mieszkalnych	36
1.4.5. Prognoza poprawy stanu technicznego budynków mieszkalnych oraz stanu wyposażenia lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych	41
ROZDZIAŁ 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2013-2017	
2.1.1. Potrzeby remontowe	46
2.1.2. Plan remontów na lata 2013-2017	49
2.2. Polityka remontowa	57
ROZDZIAŁ 3. Mieszkaniowe budownictwo komunalne w latach 2013-2017.....	60
ROZDZIAŁ 4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.....	66
ROZDZIAŁ 5. Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu m. st. Warszawy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie	67
ROZDZIAŁ 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej m. st. Warszawy oraz wysokość wydatków w kolejnych latach	71
ROZDZIAŁ 7. Działania w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem m. st. Warszawy.....	77

WSTĘP

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym m.st. Warszawy stanowi realizację obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) zwana dalej Ustawą.

Pierwszy program dla m.st. Warszawy został przyjęty przez Radę m.st. Warszawy w dniu 2 października 2008r. Uchwałą Nr XLI/1272/2008 *w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta stołecznego Warszawy na lata 2008-2012* (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 188, poz. 6785 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy należy do podstawowych zadań własnych gminy, która na zasadach i w wypadkach przewidzianych w tej Ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy uregulowane są w odrębnej uchwale Rady m.st. Warszawy. W szczególności pomoc mieszkaniowa adresowana jest do następujących członków wspólnoty samorządowej:

- gospodarstw domowych, którym Miasto jest zobowiązane dostarczyć lokal socjalny na mocy wyroku sądu;
- osób zamieszkujących w lokalach usytuowanych w budynkach (lub ich częściach), które wymagają opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu bądź zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie;
- gospodarstw domowych o niskich dochodach, a w szczególności osób bezdomnych lub pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych, a także zamieszkujących w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego;
- lokatorów osiągających niskie dochody i zamieszkujących w budynkach zwróconych dawnym właścicielom lub ich następcom prawnym;
- rodzin wielodzietnych;
- osób, które opuściły placówkę opiekuńczo-wychowawczą, zawodową rodzinę zastępczą, niezawodową rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości.

Istotnym i charakterystycznym dla Warszawy problemem, mającym wpływ na politykę mieszkaniową jest trwający proces zwrotu nieruchomości w trybie dekretu z 26 października 1945r. *o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy* (Dz. U. Nr 50, poz. 279). W związku z tym istnieje potrzeba udzielenia pomocy mieszkaniowej szerszej grupie osób, w tym obowiązek dostarczenia większej liczby lokali socjalnych.

Biorąc pod uwagę powyższe, przy opracowywaniu Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2013-2017, przyjęto kontynuowanie polityki zmierzającej do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy i postawiono następujące cele:

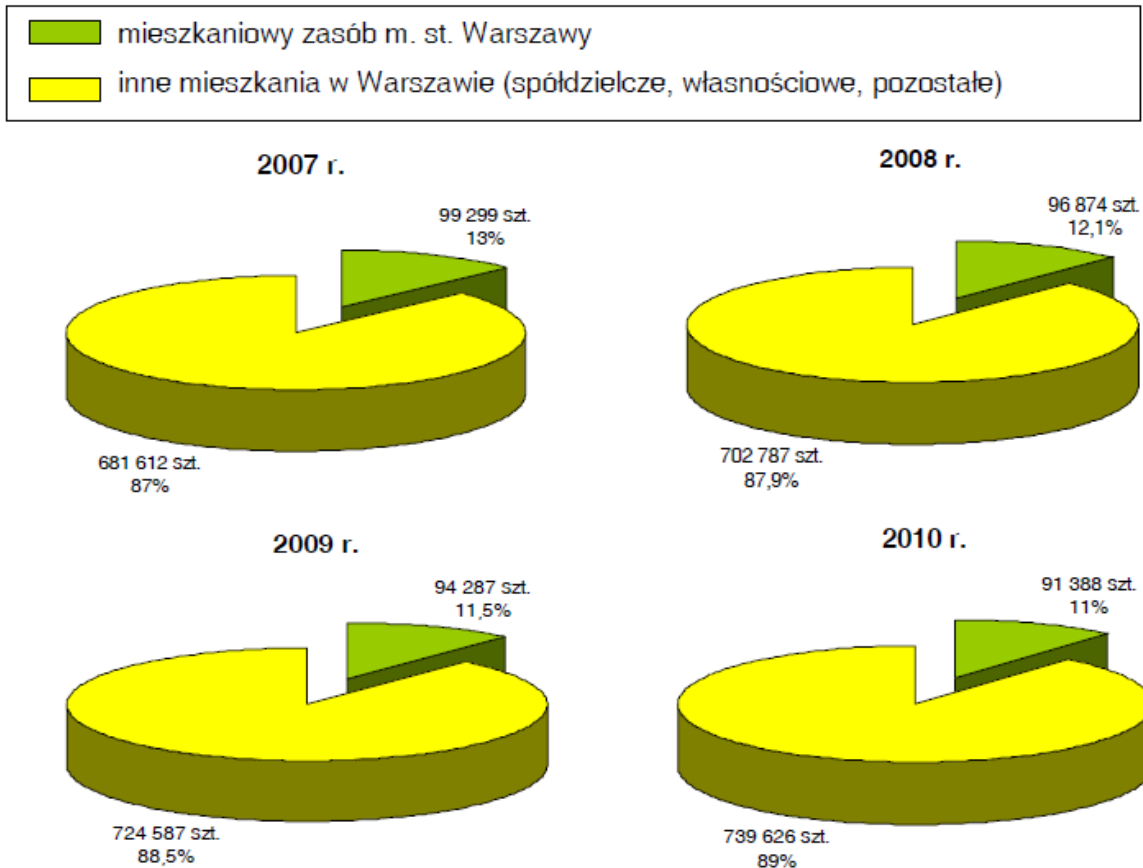
- zwiększenie liczby lokali socjalnych;
- zwiększenie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na wynajęcie lokali socjalnych i zamiennych oraz gospodarstw domowych o niskich dochodach, zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej;
- poprawa stanu technicznego zasobu poprzez prowadzenie świadomej polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb oraz planów remontów i modernizacji na kolejne lata;
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania budynków i lokali;
- kontynuowanie budownictwa mieszkaniowego realizowanego przez m.st. Warszawa;
- rozszerzenie zakresu pomocy najemcom poprzez zwiększenie możliwości udzielania obniżek gospodarstwom domowym uzyskującym niskie dochody;
- wzrost liczby lokali przeznaczonych na realizację programów polityki społecznej, w tym mieszkań chronionych;
- poprawę jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta m.in. poprzez podniesienie jakości działań administratorów oraz sprawny system windykowania należności;
- poprawę systemu informowania lokatorów zamieszkujących w budynkach, w stosunku do których toczy się postępowanie o zwrot nieruchomości, o planowanym zwrocie budynków dawnym właścicielom lub ich następcom prawnym oraz możliwości i warunkach udzielenia pomocy mieszkaniowej przez Miasto.

ROZDZIAŁ 1. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu m. st. Warszawy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1.1. Wielkość mieszkaniowego zasobu m. st. Warszawy

Na koniec 2011r. udział mieszkaniowego zasobu Miasta w ogólnej liczbie mieszkań na terenie Warszawy stanowił mniej niż 11%. Kształtowanie się tego wskaźnika w latach ubiegłych przedstawiono poniżej.

Wykres 1. Udział mieszkaniowego zasobu Miasta w ogólnej liczbie mieszkań na terenie Warszawy w latach 2007 - 2010



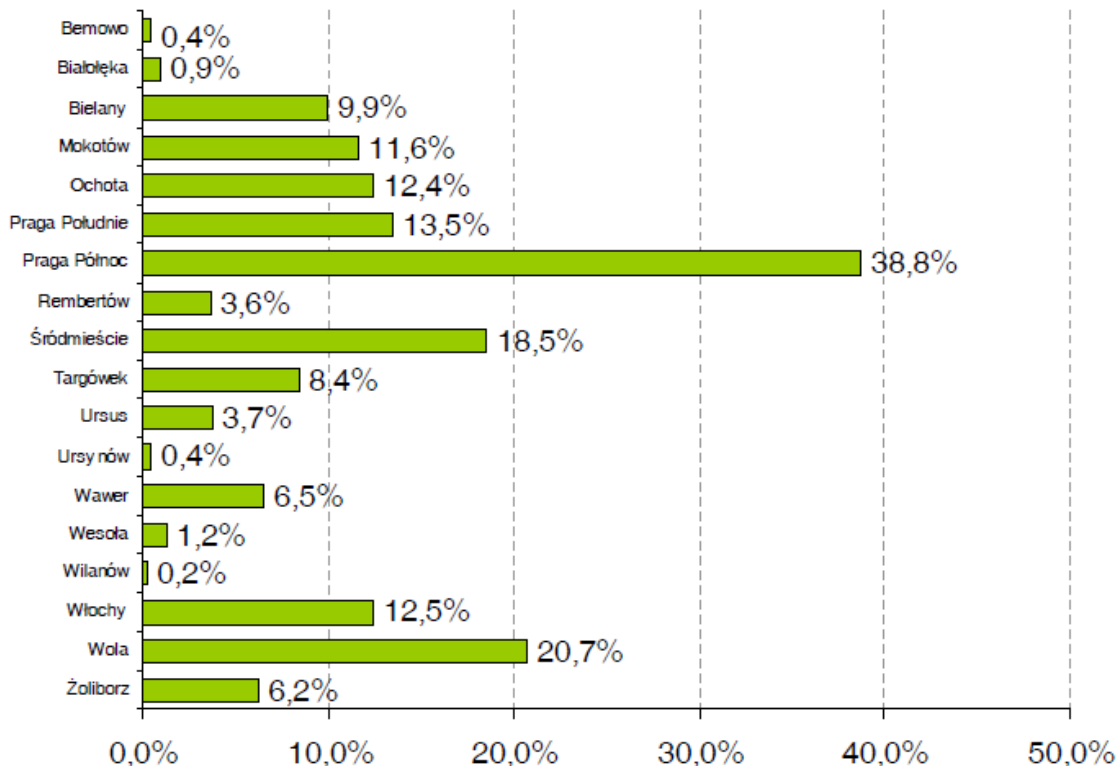
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic oraz danych GUS

Poniżej przedstawiono udział mieszkaniowego zasobu Miasta w danej dzielnicy w ogólnej liczbie mieszkań położonych na jej terenie. Z uwagi na brak danych GUS za 2011r. wykorzystano dane na koniec 2010r.

Tabela 1. Udział mieszkaniowego zasobu Miasta w danej dzielnicy w ogólnej liczbie mieszkań na terenie tej dzielnicy wg stanu na 31.12.2010 roku

Dzielnica	Liczba mieszkań ogółem (szt.)	Liczba komunalnych lokali mieszkalnych (szt.)	% udział mieszkań Miasta w liczbie mieszkań ogółem kol. 3 : 2 (%)
1	2	3	4
Bemowo	49 687	194	0,4
Białołęka	43 384	405	0,9
Bielany	60 770	6 039	9,9
Mokotów	117 142	13 584	11,6
Ochota	45 410	5 651	12,4
Praga Południe	87 235	11 776	13,5
Praga Północ	32 529	12 610	38,8
Rembertów	8 993	328	3,6
Śródmieście	74 407	13 764	18,5
Targówek	52 147	4 357	8,4
Ursus	24 292	909	3,7
Ursynów	65 045	239	0,4
Wawer	26 744	1 745	6,5
Wesoła	8 451	104	1,2
Wilanów	14 118	30	0,2
Włochy	18 850	2 350	12,5
Wola	75 696	15 673	20,7
Żoliborz	26 114	1 630	6,2
Razem	831 014	91 388	11,0

Wykres 2. Udział mieszkaniowego zasobu Miasta w danej dzielnicy w ogólnej liczbie mieszkań na terenie tej dzielnicy wg stanu na 31.12.2010 roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic oraz danych GUS.

Z powyższego wykresu wynika, że na terenie dzielnicy Praga Północ występuje największy udział mieszkań komunalnych w ogólnej liczbie mieszkań na terenie dzielnicy i wynosi prawie 39%. Jest to blisko dwukrotnie większy wskaźnik niż w dzielnicy Wola (druga pod względem wielkości udziału), która dysponuje największą liczbą mieszkań komunalnych (Tab. 2). Tak wysoki wskaźnik na Pradze Północ na tle pozostałych dzielnic centralnych wynika z niewielkiej liczby mieszkań ogółem na terenie tej dzielnicy.

Według danych na koniec 2011 roku Miasto dysponowało łącznie liczbą **89 364** lokali mieszkalnych o różnym standardzie, powierzchni użytkowej oraz statusie. Mieszkaniowy zasób Miasta kształtuje się następująco:

- liczba lokali mieszkalnych położonych w nieruchomościach stanowiących własność Miasta wynosi **28 235**, co stanowi 31,6% ogólnej liczby lokali. W liczbie tej zostało ujętych 290 lokali usytuowanych w budynkach oświatowych;
- liczba lokali mieszkalnych położonych w nieruchomościach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe a Miasto jest jednym z właścicieli lokali wynosi **58 816**, co stanowi 65,8% ogólnej liczby lokali;
- liczba lokali mieszkalnych położonych w innych nieruchomościach zarządzanych przez Miasto wynosi **2 118**, co stanowi 2,4 % ogólnej liczby lokali;
- liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego wynosi **195**, co stanowi 0,2 % ogólnej liczby lokali. Dane liczbowe umieszczone w dalszej części dokumentu nie uwzględniają tej kategorii lokali z uwagi na charakter własności (własność spółek) oraz planowaną zmianę ustawową.

Liczbę oraz powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych m. st. Warszawy z podziałem na 18 dzielnic ilustruje Tabela 2. Przeciętna powierzchnia lokalu wynosiła 41 m².

Tabela 2. Mieszkaniowy zasób Miasta z podziałem na dzielnice wg stanu na dzień 31.12.2011r.

Dzielnica	Liczba lokali mieszkalnych (szt.)	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (m ²)	% udział mieszkaniowego zasobu dzielnicy wg liczby lokali w stosunku do zasobu Miasta ogółem (%)
1	2	3	4
Bemowo	193	7 964	0,2
Białoleka	455	18 121	0,5
Bielany	6 066	241 547	6,8
Mokotów	13 138	537 496	14,7
Ochota	5 489	222 413	6,2
Praga Południe	11 513	449 972	12,9
Praga Północ	12 351	498 698	13,9
Rembertów	330	10 967	0,4
Śródmieście	13 302	619 865	14,9
Targówek	4 275	165 296	4,8
Ursus	880	33 269	1,0
Ursynów	240	9 873	0,3
Wawer	1 707	71 434	1,9
Wesoła	104	3 816	0,1
Wilanów	30	1 560	0,03
Włochy	2 208	81 084	2,5
Wola	15 234	583 443	17,1
Zoliborz	1 654	79 576	1,9
Razem	89 169	3 636 393	100,0

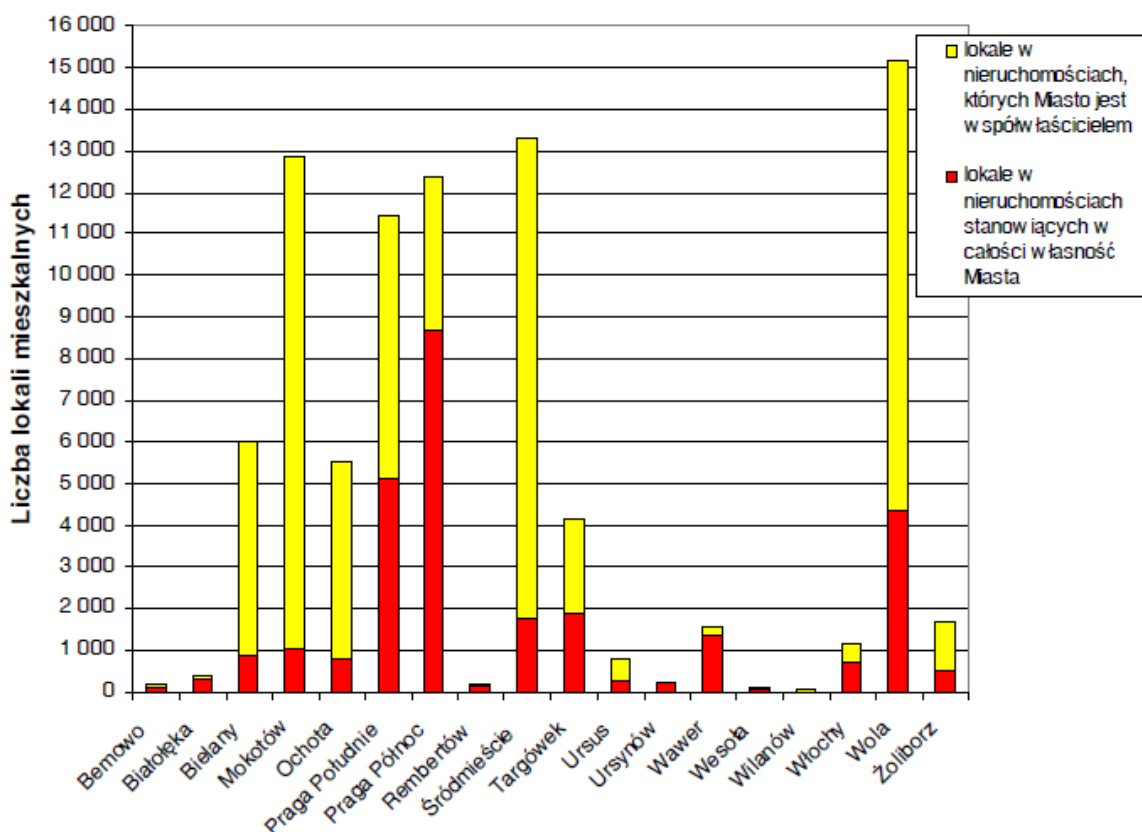
Zródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Największa liczba lokali, tj. 73,5% w stosunku do całego mieszkaniowego zasobu Miasta, usytuowana jest w 5 dzielnicach centralnych: Wola (15 234), Śródmieście (13 302), Mokotów (13 138), Praga Północ (12 351) oraz Praga Południe (11 513).

Niewielki zasób lokali komunalnych występuje w dzielnicach obrzeżnych: Bemowo, Białoleka, Rembertów, Ursus, Ursynów, Wesoła i Wilanów.

Liczba lokali Miasta w poszczególnych dzielnicach przedstawiona została na Wykresie 3 z uwzględnieniem podziału na lokale w nieruchomościach stanowiących wyłączną własność Miasta i w nieruchomościach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe a Miasto jest jednym z właścicieli lokali.

Wykres 3. Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta z podziałem na dzielnice



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Największy zasób lokali położonych w nieruchomościach będących w 100% własnością Miasta znajduje się w dzielnicach: Praga Północ (8 709), Praga Południe (5 124) i Wola (4 387).

Charakterystyczną cechą zasobu gminnego na Pradze Północ jest najwyższy udział mieszkań komunalnych położonych w nieruchomościach stanowiących w 100% własność Miasta w stosunku do wszystkich lokali komunalnych w tej dzielnicy i stanowi 70,5%. Jest to ponad dwukrotnie więcej niż analogiczny wskaźnik dla całego mieszkaniowego zasobu Miasta (31,6%).

Dla porównania, w dzielnicach Praga Południe i Wola udział ten wynosi odpowiednio 44,5% i 28,8%.

Biorąc pod uwagę skalę i wiek zasobu stanowiącego w 100% własność Miasta w dzielnicy Praga Północ (co zostanie przedstawione w dalszej części tego dokumentu poświęconej diagnozie stanu technicznego zasobu Miasta) należy podkreślić potrzebę dodatkowego wsparcia finansowego dla tej dzielnicy.

1.2. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy, w tym liczba wyroków zobowiązujących Miasto do dostarczenia lokalu socjalnego

Liczba gospodarstw domowych oczekujących na wynajęcie lokalu komunalnego (w tym lokalu socjalnego) ustalona została na podstawie:

- liczby gospodarstw domowych zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej wg rodzaju udzielanej pomocy z uwzględnieniem wielkości gospodarstwa domowego w poszczególnych dzielnicach, według stanu na dzień 31.01.2012r. (tj. po ostatniej aktualizacji rocznych list);
- liczby spraw zarejestrowanych w rejestrze wyroków sądowych orzekających eksmisję z przyznanym uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego według stanu na dzień 31.12.2011r.

W Tabeli 3 przedstawiona została liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy w podziale na wielkość gospodarstwa domowego w poszczególnych dzielnicach.

Pozycja pierwsza tabeli tj. „najem lokalu na czas nieoznaczony” obejmuje najem na zasadach ogólnych wskazanych w uchwale Rady m.st. Warszawy *w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych* oraz najem lokali zamiennych na rzecz gospodarstw domowych z budynków:

- komunalnych przeznaczonych do remontu lub modernizacji;
- zagrożonych i przeznaczonych do rozbiórki ze względu na ich stan techniczny (PINB);
- wymagających wykwaterowania w związku z inwestycjami komunalnymi.

W pozycji drugiej umieszczone zostały sprawy gospodarstw domowych oczekujących na zmianę zajmowanego lokalu na inny lokal z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy z inicjatywy najemcy lub wynajmującego zgodnie z uchwałą Rady m.st. Warszawy *w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych*.

W pozycji trzeciej umieszczone zostały sprawy gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu socjalnego z tytułu pozostawania w niedostatku *zgodnie z uchwałą Rady m.st. Warszawy w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych*.

W czwartej pozycji tabeli wykazana została liczba wyroków orzekających eksmisję z przyznanym uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego.

Tabela 3. Liczba gospodarstw domowych zakwalifikowanych i umieszczonych na liście osób oczekujących na najem lokalu wg stanu na dzień 31.01.2012r. oraz liczba zarejestrowanych wyroków eksmisyjnych z przyznanym uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego wg stanu na dzień 31.12.2011r.

Porzycia	Liczba osób w gospodarstwie domowym	Bemowo	Białejka	Bełany	Młokowo	Ochoza	Praga Północ	Praga Południe	Siedzinie	Targówek	Ursus	Ursynów	Warsaw	Warszawa	Włochy	Wola	Zoliborz	Razem	
1 najem lokalu na czas nieoznaczony	1	3	14	62	32	67	9	47	10	14	42	32	44	4	0	48	61	19	517
	2	0	19	23	20	38	3	32	6	11	16	5	21	6	1	37	29	7	290
	3	5	21	32	12	50	8	27	5	8	13	5	32	2	0	44	25	2	319
	4	8	18	37	4	25	5	25	5	7	10	0	27	2	0	33	13	1	236
	5	1	1	6	3	2	2	5	1	2	2	0	9	4	0	9	6	3	56
	6	1	1	2	1	1	1	0	1	0	0	0	4	3	0	3	1	0	18
	7 i więcej	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	2	2	1	7
	razem	18	74	163	72	183	27	138	27	42	83	125	111	14	1	176	137	33	1443
2 najem lokali z tytułu zamieszkania	1	1	2	4	16	20	17	37	1	16	15	0	15	1	0	2	17	8	172
	2	0	0	7	14	19	11	16	1	20	10	4	0	4	0	2	11	3	132
	3	1	0	6	12	9	12	15	0	7	8	0	3	3	0	2	13	2	93
	4	2	0	6	8	10	5	14	1	8	5	1	4	8	0	2	7	2	83
	5	1	0	0	1	9	2	5	0	3	1	0	1	2	0	1	3	1	30
	6	0	0	1	1	2	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
7 i więcej	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	3	
	razem	5	2	24	53	69	50	89	3	54	39	5	38	8	0	9	52	16	521
3 najem lokalu socjalnego z tytułu pozostawania w niedostatku	1	3	18	30	24	14	16	21	1	3	6	17	39	17	2	22	55	13	320
	2	3	4	5	9	2	9	9	0	1	1	1	6	5	1	7	17	9	100
	3	5	5	15	2	7	5	10	1	0	1	4	9	3	0	4	5	4	97
	4	4	3	6	2	2	1	3	0	0	1	7	4	17	0	6	8	2	68
	5	2	3	2	1	1	0	2	0	0	0	1	2	2	0	2	2	4	26
	6	1	4	0	0	0	1	0	1	0	2	0	0	1	0	0	0	0	10
7 i więcej	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	1	2	1	0	0	6	
	razem	18	37	58	38	27	31	47	2	4	12	30	40	31	3	42	87	32	627

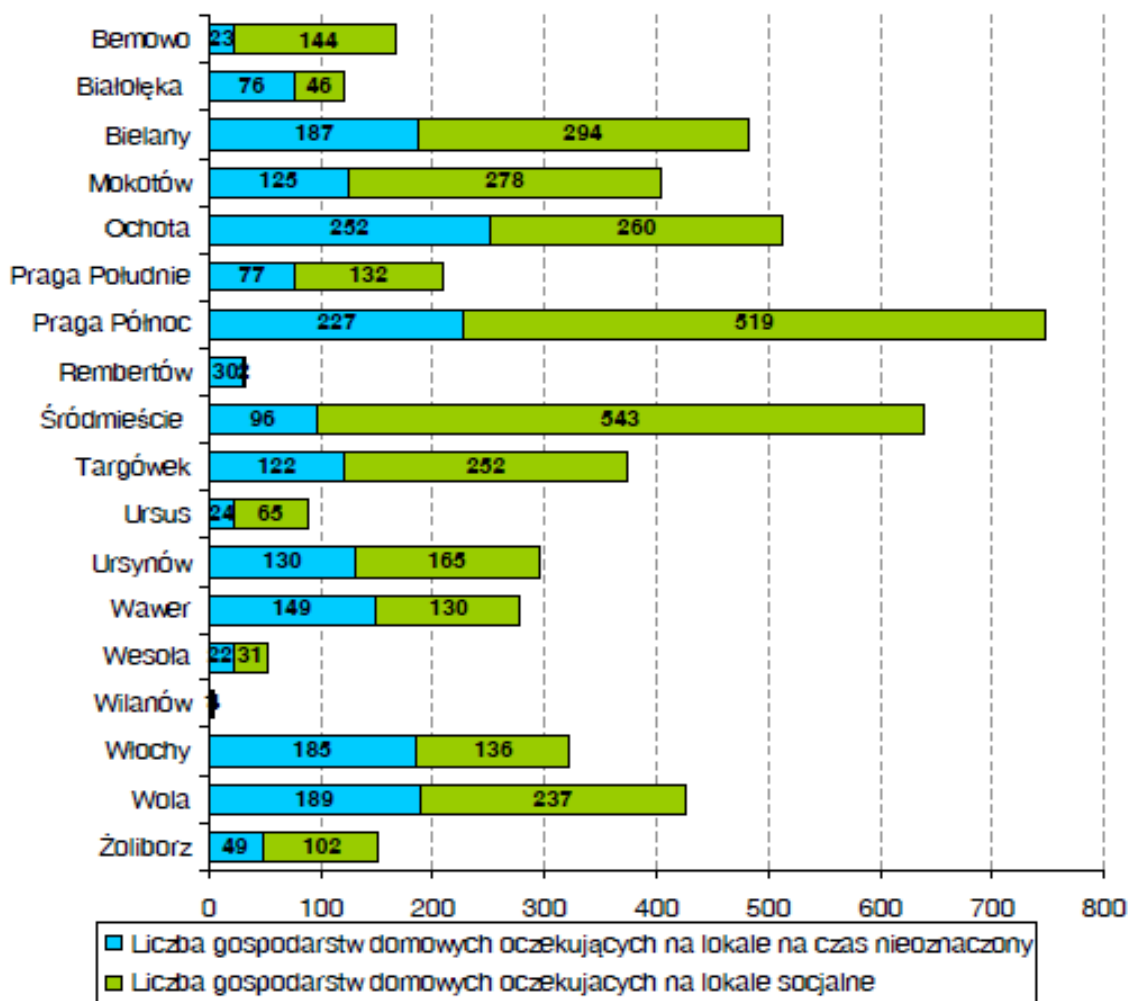
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych przysłanych z dzielnic.

Pozycja	Liczba osób w gospodarstwie domowym	Bemowo	Białobłota	Bielany	Mokosów	Ochota	Praga Południe	Praga Południe	Praga Północ	Rembosów	Środulskie	Targówek	Ułasz	Ursynów	Wawer	Wesoła	Wilanów	Włochy	Wola	Zoliborz	Razem
4	1	35	1	65	78	72	13	100	0	154	53	8	52	18	0	0	0	35	36	30	750
	2	28	6	40	57	41	21	90	0	124	51	4	28	8	0	0	0	16	34	15	563
	3	24	1	48	59	64	17	98	0	108	46	6	21	7	0	0	0	19	23	6	547
	4	22	1	44	32	29	21	68	0	71	46	10	19	5	0	0	0	12	36	15	431
	5	10	0	29	7	14	19	73	0	37	26	5	3	3	0	1	8	13	13	2	250
	6	3	0	6	4	4	7	3	27	0	29	10	2	2	1	0	0	0	2	3	2
	7 i więcej	4	0	4	3	6	7	16	0	16	8	0	0	0	0	0	0	2	5	0	71
	razem	126	9	236	240	233	101	472	0	539	240	35	125	42	0	1	94	150	150	70	2713
4A	1	1	0	25	52	32	8	89	0	138	12	5	0	8	0	0	0	7	34	19	430
	2	1	2	26	43	28	16	76	0	113	13	3	1	7	0	0	0	9	33	11	382
	3	1	0	33	46	42	16	86	0	92	18	0	1	5	0	0	0	9	23	5	377
	4	1	0	30	23	20	16	60	0	68	13	4	1	5	0	0	0	5	31	6	283
	5	0	0	17	7	10	12	64	0	34	11	2	0	2	0	0	0	3	13	2	177
	6	0	0	5	4	6	3	27	0	29	3	0	0	0	0	0	0	0	3	2	2
	7 i więcej	0	0	1	3	5	5	15	0	15	5	0	0	0	0	0	0	2	5	0	56
	razem	4	2	137	178	143	76	417	0	489	75	14	3	27	0	0	0	35	142	45	1787
4B	1	34	1	40	26	40	5	11	0	16	41	3	52	10	0	0	0	28	2	11	320
	2	27	4	14	14	13	5	14	0	11	38	1	27	1	0	0	0	7	1	4	181
	3	23	1	15	13	22	1	12	0	16	28	6	20	2	0	0	0	10	0	1	170
	4	21	1	14	9	9	5	8	0	3	33	6	18	0	0	0	0	7	5	9	148
	5	10	0	12	0	4	7	9	0	3	15	3	3	3	1	0	1	5	0	0	73
	6	3	0	1	0	1	0	0	0	0	7	2	2	1	0	0	0	2	0	0	0
	7 i więcej	4	0	3	0	1	2	1	0	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15
	razem	122	7	99	62	90	25	55	0	50	165	21	122	15	0	8	1	59	8	25	926

źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z działek.

Powyższą tabelę można zilustrować za pomocą następującego wykresu:

Wykres 4. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem lokalu socjalnego w poszczególnych dzielnicach



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z dzielnic

Ogółem liczba spraw do realizacji wynosi 5 304. Należy jednak zauważyć, że w przypadku zamian, a także dostarczania lokali socjalnych dla gospodarstw domowych zajmujących lokale w zasobie Miasta następuje zwolnienie lokali, które mogą być następnie przeznaczone na realizację innych potrzeb. Dlatego w celu realizacji spraw oczekujących w 2012 roku (bez zamian i wyroków orzekających eksmisję z zasobu mieszkaniowego m.st. Warszawy z przyznanym uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego oraz przyszłych potrzeb w tym zakresie) Miasto powinno posiadać 2 996 gotowych do zasiedlenia lokali, tj.:

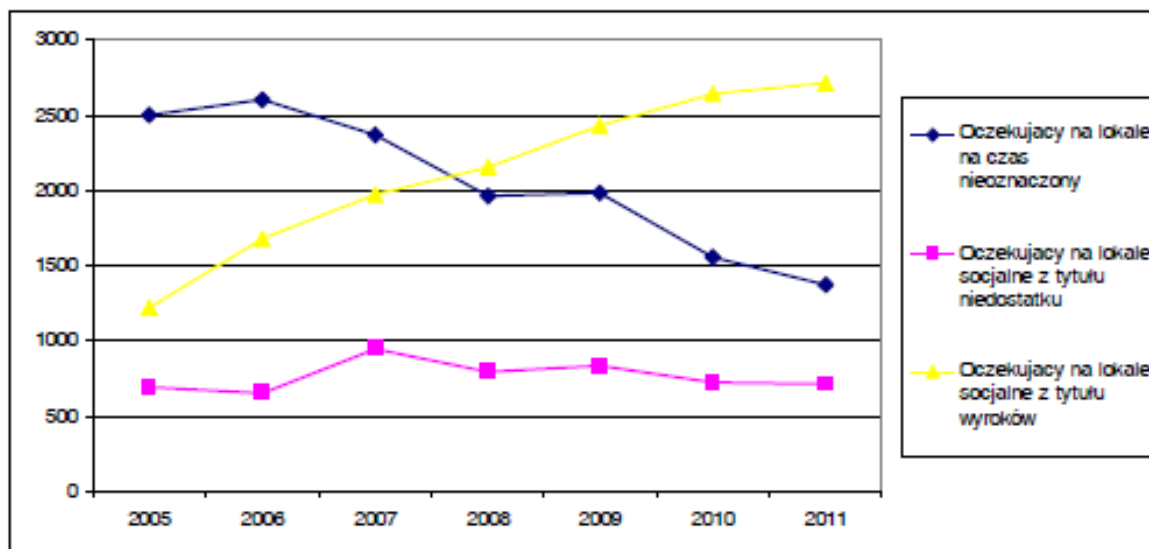
- 1 443 lokale – najem na czas nieoznaczony,
- 1 553 lokale – najem lokalu socjalnego.

Z powyższych danych wynika, że najwięcej gospodarstw domowych oczekuje na najem w dzielnicach Praga Północ (746) i Śródmieście (639).

Obecnie w ogólnej liczbie gospodarstw domowych oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej tj. w liczbie 5 304, aż 63% oczekuje na wynajęcie lokalu socjalnego.

Na przestrzeni ostatnich lat odnotowywany jest spadek liczby gospodarstw zakwalifikowanych do najmu lokalu na czas nieoznaczony i wzrost oczekujących na najem lokalu socjalnego. Zostało to zobrazowane na Wykresie nr 5.

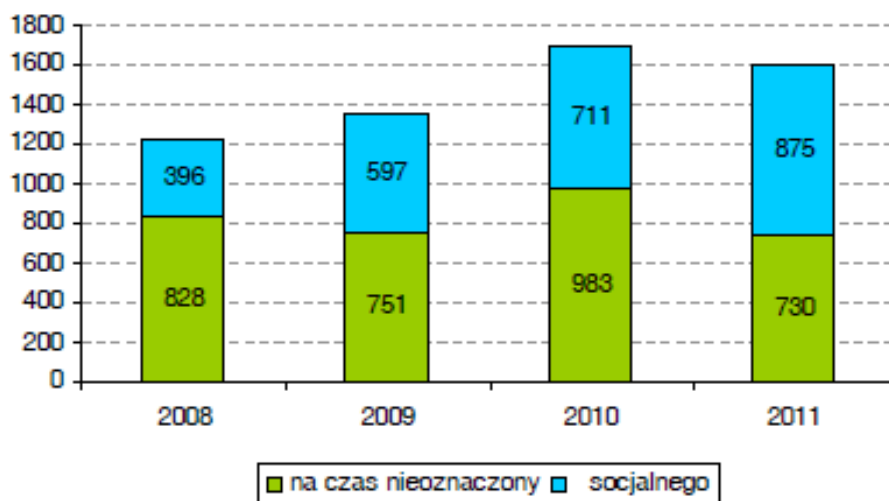
Wykres 5. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony, najem lokalu socjalnego w latach 2005 - 2011.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z dzielnic

Sprawy zrealizowane w poprzednich latach obrazuje poniższy wykres.

Wykres 6. Liczba zrealizowanych spraw w latach 2008 - 2011



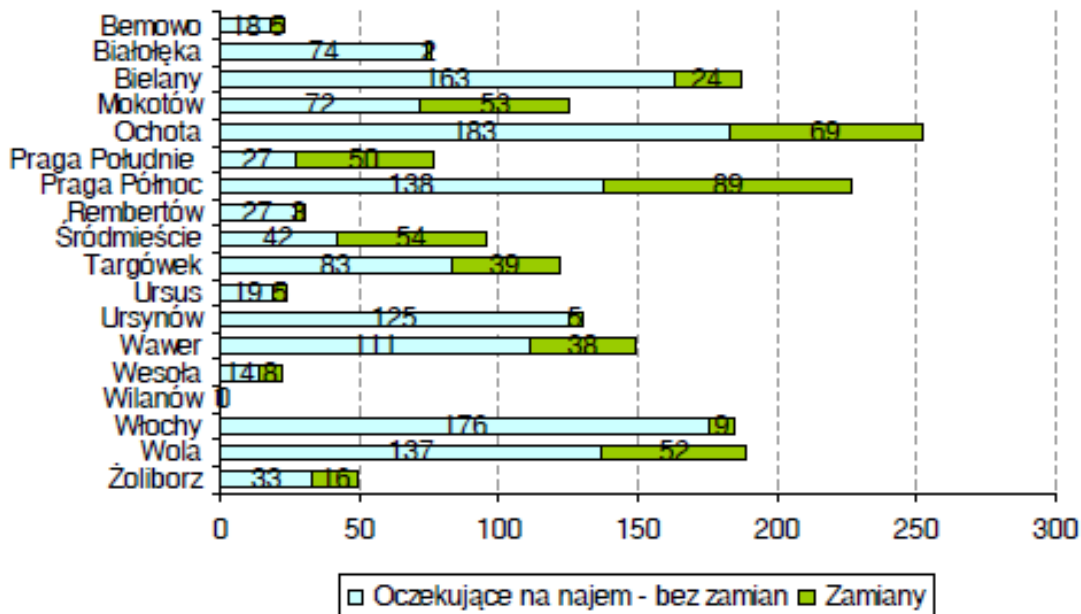
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z dzielnic

Z analizy Wykresu nr 5 i nr 6 wynika, że pomimo rosnącej liczby wynajmowanych lokali socjalnych przy jednoczesnym, ustabilizowanym zapotrzebowaniu na lokale socjalne z tytułu niedostatku, występuje zauważalna tendencja wzrostowa zapotrzebowania na te lokale. Główną przyczyną tego jest rosnąca liczba wyroków sądowych przyznających uprawnienie do lokalu socjalnego. Zjawisko to jest na tyle silne, że pomimo dynamicznej poprawy w zakresie realizacji tego typu spraw (od 2008r. ponad dwukrotny wzrost liczby dostarczonych przez Miasto lokali socjalnych), nie udało się go zatrzymać.

1.2.1. Liczba gospodarstw oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony

Na najem lokalu na czas nieoznaczony, według stanu na dzień 31.01.2012r. oczekiwało ogółem 1 964 gospodarstw domowych, w tym 521 oczekiwało na zmianę zajmowanego lokalu na inny lokal z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy. Sytuację tą z podziałem na dzielnice przedstawia Wykres nr 7.

Wykres 7. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony

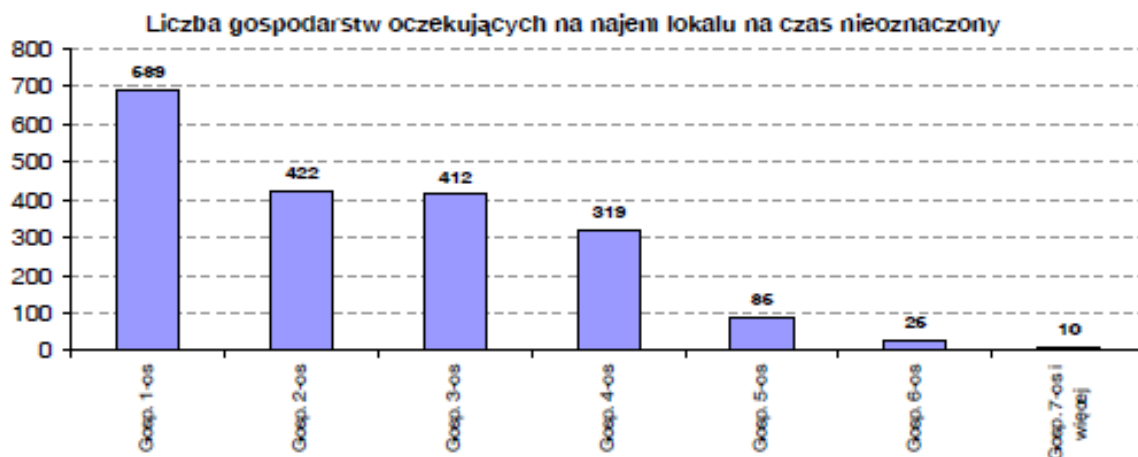


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z dzielnic

Ogółem najwięcej gospodarstw domowych oczekuje na wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony w dzielnicach: Ochota (252), Praga Północ (227).

Zapotrzebowanie na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony w podziale wg wielkości gospodarstwa domowego przedstawia Wykres nr 8.

Wykres 8. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony w podziale na wielkość gospodarstwa domowego



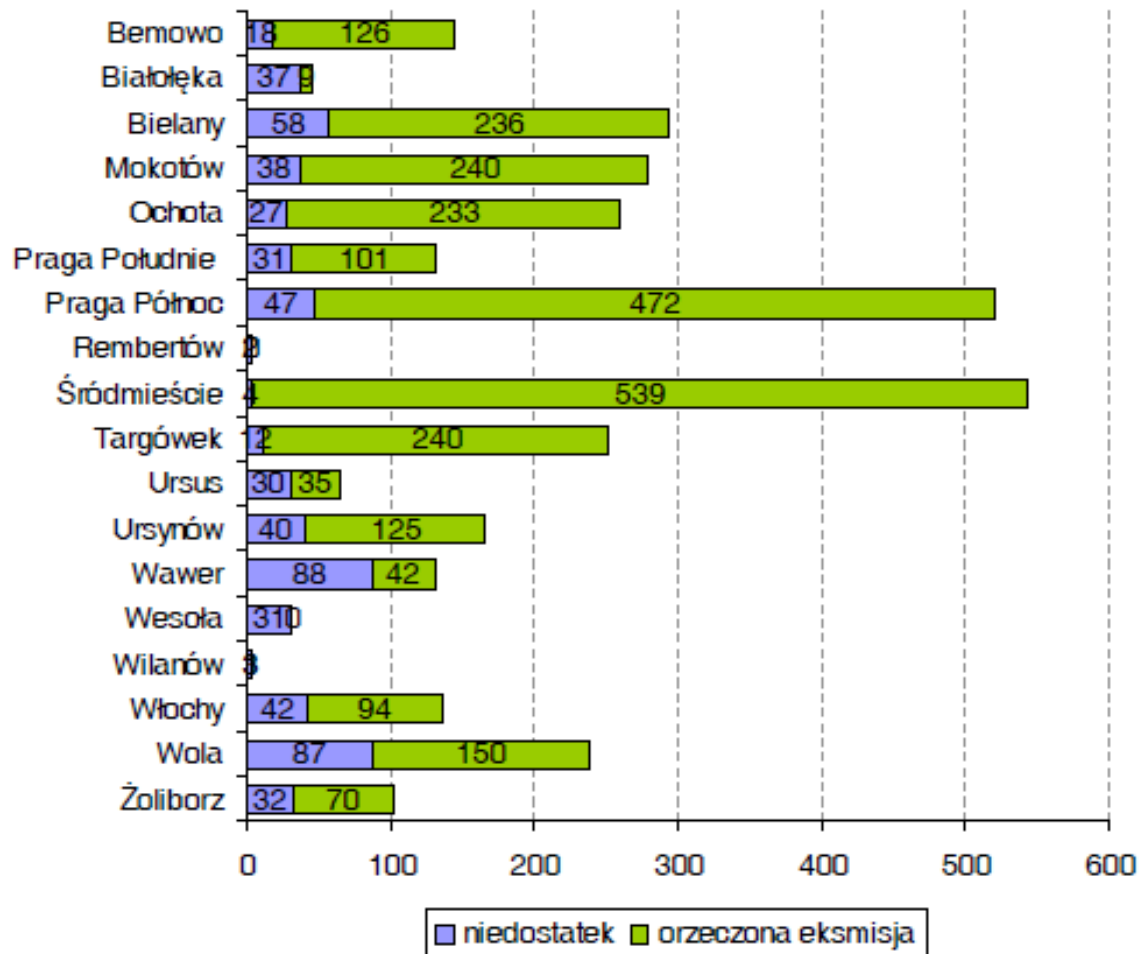
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z dzielnic

Z powyższego wynika, że największe zapotrzebowanie występuje na małe lokale dla gospodarstw 1-osobowych.

1.2.2. Liczba gospodarstw oczekujących na najem lokalu socjalnego

Jak wcześniej zauważono w Warszawie od kilku lat obserwowany jest stały wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne, w tym na realizację wyroków orzekających eksmisję i przyznających osobom eksmitowanym uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Na początku 2012r. na najem lokalu socjalnego oczekiwało 3 340 gospodarstw domowych, z czego 2 713 w związku z orzeczoną eksmisją.

Wykres 9. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu socjalnego z uwzględnieniem gospodarstw oczekujących z tytułu niedostatku i realizację wyroków orzekających eksmisję



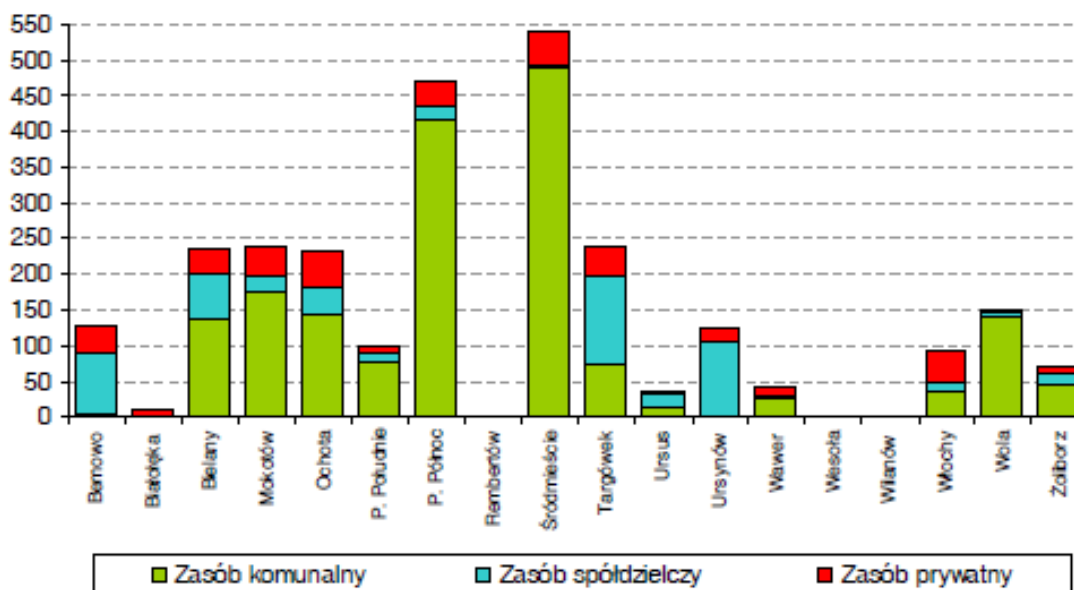
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z dzielnic

Najwięcej gospodarstw domowych oczekuje na wynajęcie lokalu socjalnego w dzielnicach Śródmieście (543) i Praga Północ (519).

Największa liczba wyroków eksmisyjnych zarejestrowana jest w Dzielnicy Śródmieście – 539, co stanowi blisko 20% ogółu wyroków zarejestrowanych w Mieście. Druga co do wielkości liczba wyroków zarejestrowana jest w Dzielnicy Praga Północ – 472, co stanowi ponad 17% w ogólnej liczbie wyroków.

Wykres nr 10 przedstawia zapotrzebowanie na lokale socjalne niezbędne do realizacji wyroków eksmisyjnych z podziałem wg rodzaju zasobu, z którego nastąpi eksmisja.

Wykres 10. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu socjalnego w związku z orzeczoną eksmisją i przyznanym uprawnieniem do otrzymania takiego lokalu, w podziale wg zasobu z którego ma nastąpić eksmisja



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych niszczanych z dzielnic

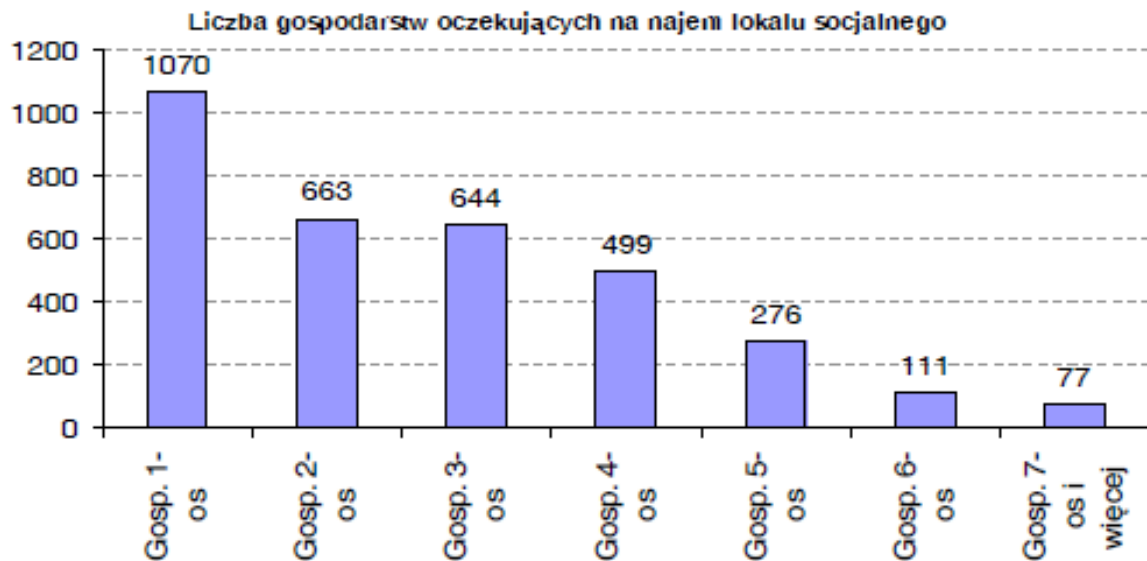
Najwięcej wyroków z przyznanym prawem do lokalu socjalnego w zasobie komunalnym występuje w dzielnicach: Śródmieście – 489 (27,4% w ogólnej liczbie zarejestrowanych wyroków z zasobu komunalnego) i Praga Północ – 417 (23,3% w ogólnej liczbie zarejestrowanych wyroków z zasobu komunalnego).

Natomiast najwięcej wyroków z przyznanym prawem do lokalu socjalnego z zasobu spółdzielczego występuje w dzielnicach: Targówek – 122 (ponad 23% w ogólnej liczbie zarejestrowanych wyroków z zasobu spółdzielczego), Ursynów – 103 (blisko 20% w ogólnej liczbie zarejestrowanych wyroków z zasobu spółdzielczego) i Bemowo – 87 (blisko 17% w ogólnej liczbie zarejestrowanych wyroków z zasobu spółdzielczego).

W przypadku wyroków eksmisyjnych z zasobu prywatnego ich największa liczba zarejestrowana jest w dzielnicach: Ochota – 52 (co stanowi blisko 13% w ogólnej liczbie zarejestrowanych wyroków z zasobu prywatnego), Śródmieście – 47 i Mokotów - 43 (co stanowi odpowiednio blisko 11% i 12% w ogólnej liczbie zarejestrowanych wyroków z zasobu prywatnego).

Wykres nr 11 przedstawia zapotrzebowanie na lokale socjalne w podziale wg wielkości gospodarstwa domowego (wykres obejmuje zarówno gospodarstwa domowe oczekujące na realizację wyroku jak i te, które znajdują się w niedostatku).

Wykres 11. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu socjalnego w podziale na wielkość gospodarstwa domowego.



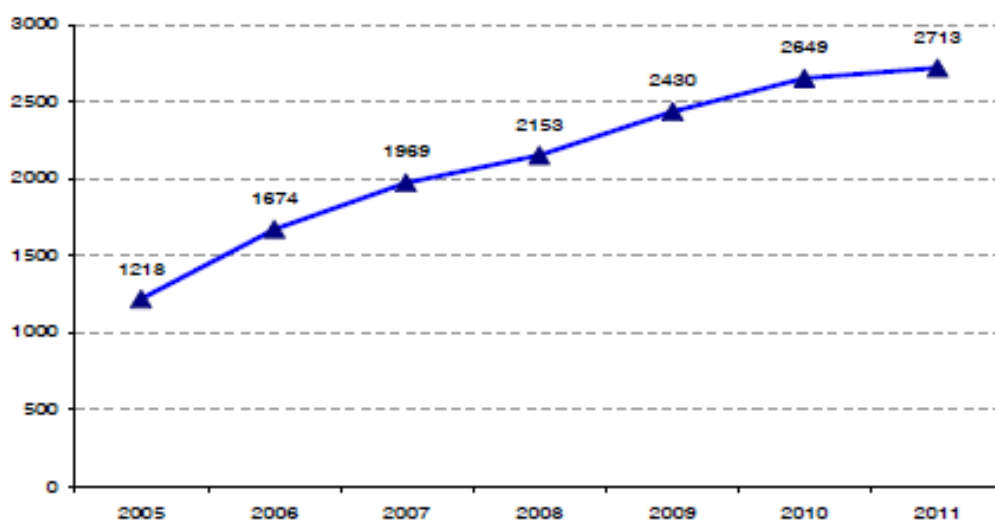
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z dzielnic

Podobnie jak w przypadku osób oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony największe zapotrzebowanie występuje na małe lokale socjalne dla gospodarstw 1-osobowych.

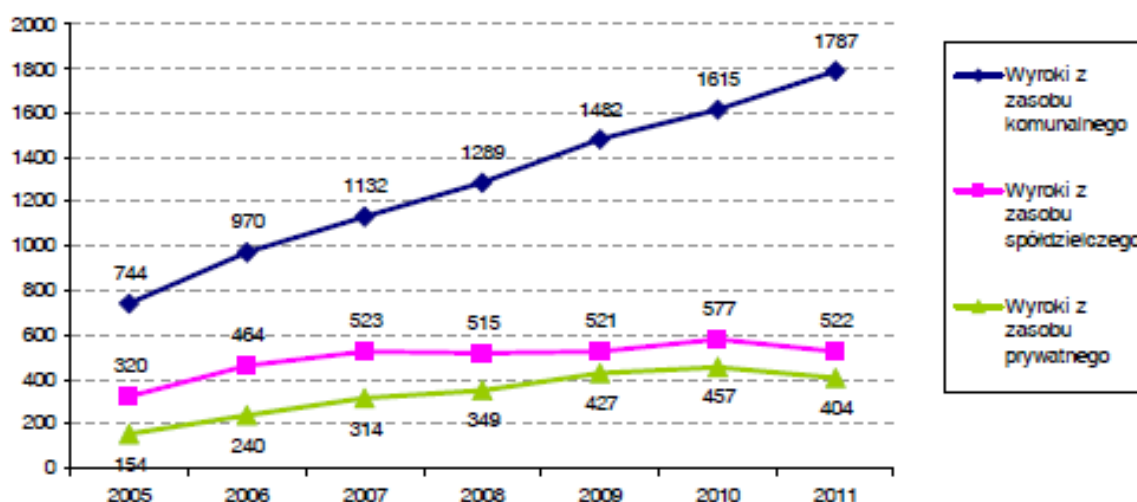
1.2.3. Realizacja obowiązków ustawowych w zakresie dostarczania lokali socjalnych z tytułu orzeczonej eksmisji

Od kilku lat w Warszawie odnotowywany był systematyczny wzrost liczby niezrealizowanych wyroków orzekających eksmisję z przyznanym uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego. Średni roczny przyrost niezrealizowanych wyroków w latach 2006-2010 wynosił około 300. Podjęte działania spowodowały, że 2011r. był pierwszym rokiem, w którym nastąpiło zahamowanie przyrostu liczby tego typu spraw. Oznacza to, że w 2011 roku po raz pierwszy udało się zbilansować liczbę zrealizowanych w danym roku wyroków z przyznanym uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego z liczbą nowozarejestrowanych takich wyroków. W efekcie stan zarejestrowanych w m.st. Warszawa na koniec 2011 roku oczekujących na realizację wyroków z przyznanym uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego był nieznacznie wyższy od stanu wyroków zarejestrowanych na koniec 2010 roku. Zostało to zobrazowane na poniższym wykresie.

Wykres 12. Liczba wyroków przyznających uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego w latach 2005 -2011



Wykres 13. Liczba pozostałych do zrealizowania wyroków z przyznanym uprawnieniem do lokalu socjalnego w podziale wg zasobu na koniec danego roku w latach 2005 -2011 (narastająco)



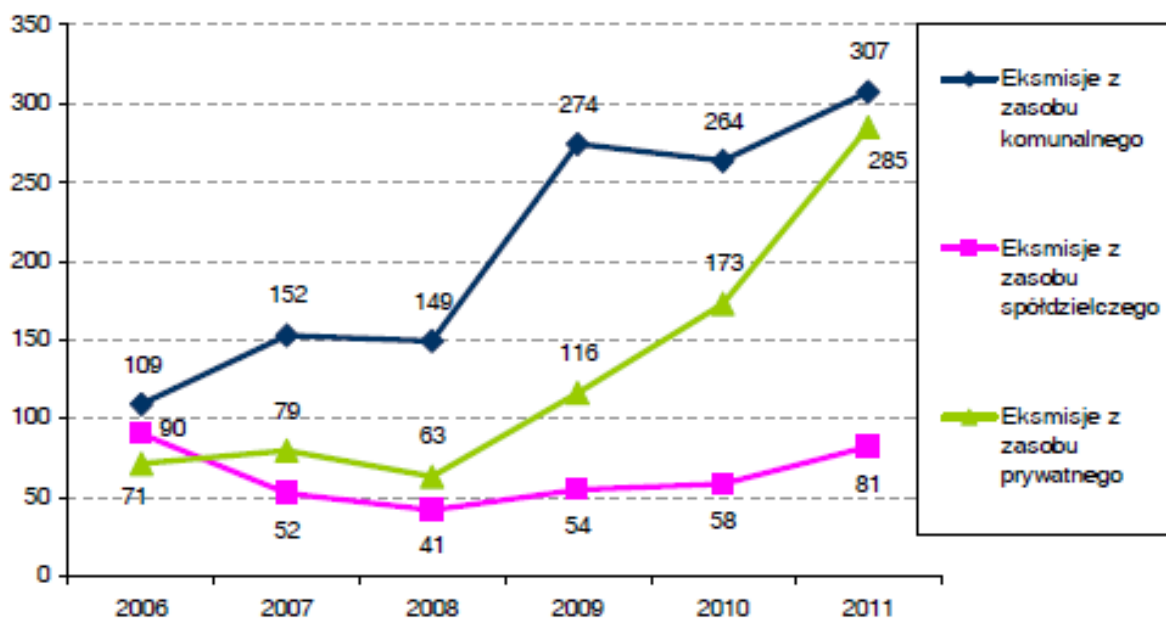
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z dzielnic

Według stanu na dzień 31.12.2011r. w m.st. Warszawie zarejestrowanych było 2 713 wyroków eksmisyjnych z przyznanym uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego, z czego w zasobie: komunalnym – 1 787 (co stanowiło 66% zarejestrowanych wyroków), spółdzielczym – 522 (co stanowiło 19% zarejestrowanych wyroków) i prywatnym – 404 (co stanowiło 15% zarejestrowanych wyroków).

Zahamowanie przyrostu liczby gospodarstw domowych oczekujących na realizację wyroków eksmisyjnych spowodowane było wydzielaniem większej liczby lokali socjalnych w zasobie, co umożliwiło wzrost liczby realizowanych wyroków.

Wykres nr 14 przedstawia realizację wyroków eksmisyjnych z uprawnieniem do lokalu socjalnego w latach 2006 – 2011.

Wykres 14. Liczba zrealizowanych w latach 2006 - 2011 wyroków przyznających uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego w podziale według zasobu



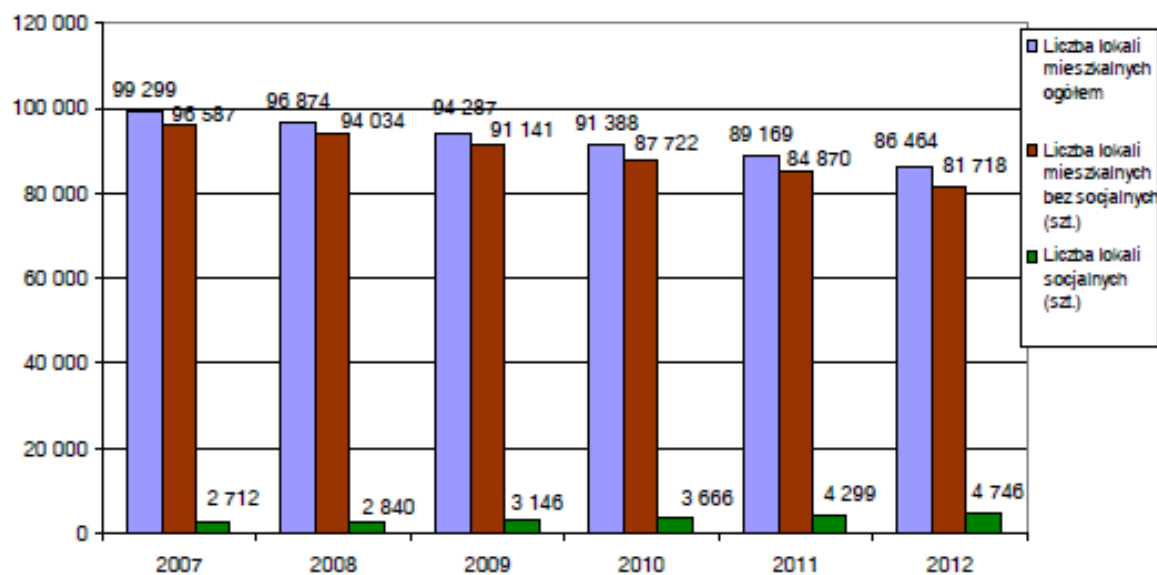
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z dzielnic

1.3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu m. st. Warszawy na lata 2013-2017 na podstawie analizy danych z lat ubiegłych

1.3.1. Dynamika zmian wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2007 - 2011

Liczba komunalnych lokali mieszkalnych na przestrzeni lat 2007-2011 ulegała systematycznemu zmniejszeniu. Na dynamikę zmian liczby mieszkań komunalnych miał wpływ zarówno ubytek lokali, w głównej mierze z powodu prowadzonej sprzedaży oraz zwrotów nieruchomości dawnym właścicielom lub ich następcom prawnym, jak również przyrost lokali w wyniku realizacji budownictwa komunalnego.

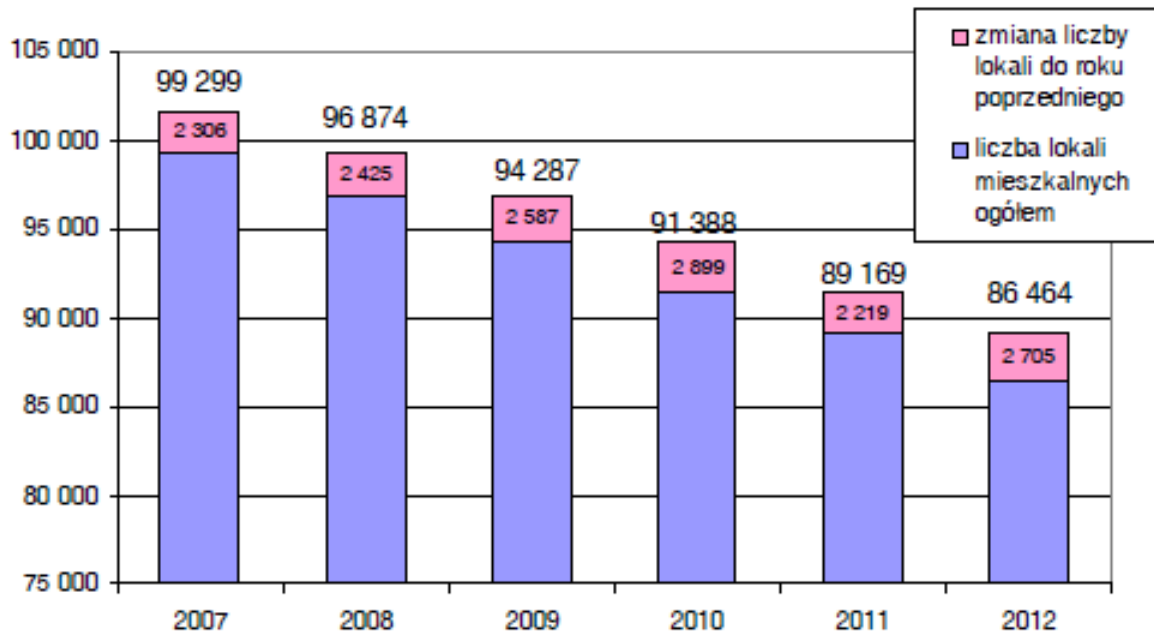
Wykres 15. Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2007-2011 i założenia na 2012r. z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne (dane na koniec roku)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Z Wykresu 15 wynika, że w na koniec grudnia 2011r. liczba lokali mieszkalnych ogółem uległa zmniejszeniu o 10 130 lokali tj. o 10% w stosunku do grudnia 2007r. Zauważalna jest zmiana struktury zasobu – wzrosła liczba lokali socjalnych (o ok. 60%) przy jednoczesnym spadku liczby pozostałych lokali (o ok. 12%). W 2007r. udział lokali socjalnych stanowił 2,7% wszystkich lokali. Wg założeń dzielnic przyjętych do poprzedniego programu udział ten na koniec 2012r. miał wynosić 3,5%. Założenie to zostało zrealizowane już na początku 2010r., a na koniec 2011r. wskaźnik ten wynosił 4,8%. Zakłada się, że w grudniu 2012r. wskaźnik będzie wynosił 5,5%.

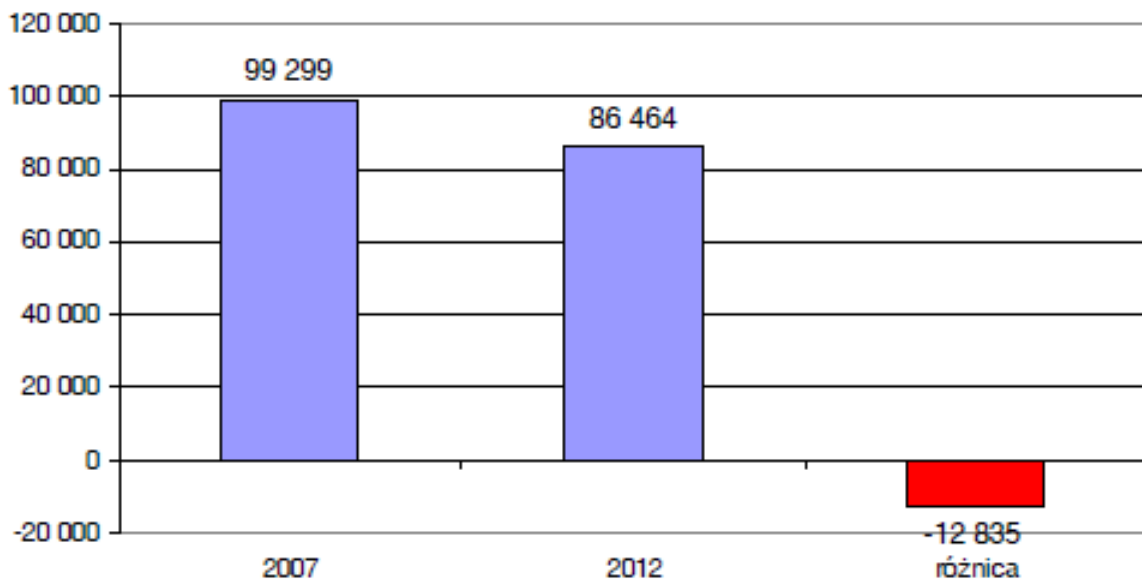
Wykres 16. Dynamika zmian wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2007-2011 i założenia na 2012r. (dane na koniec roku)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

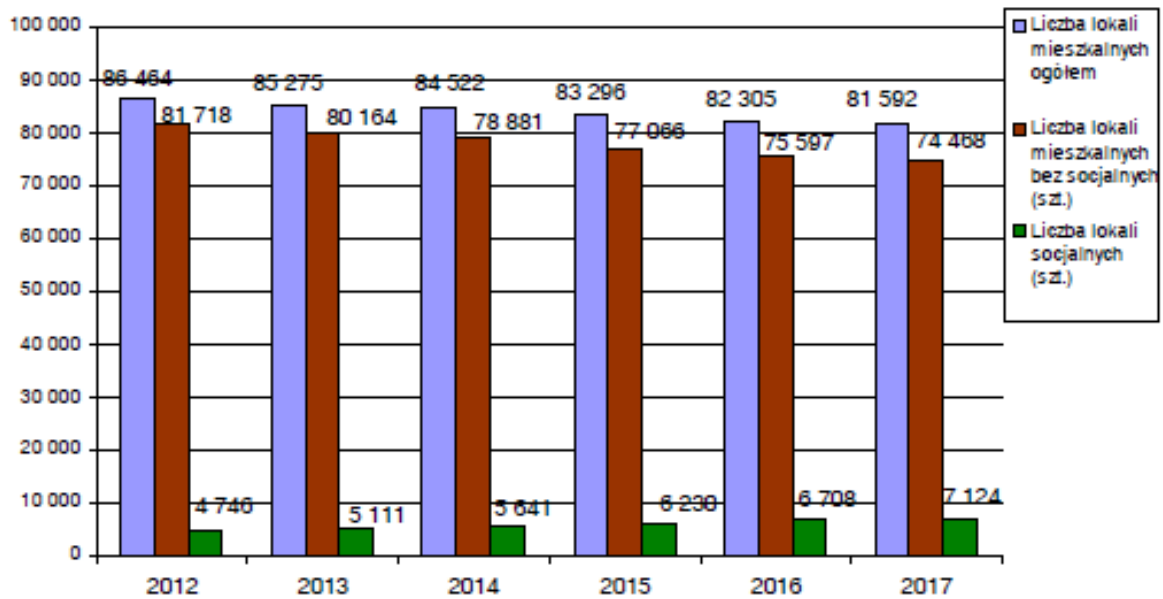
W okresie 2007 – 2011 roczny spadek liczby lokali mieszkalnych wynosił średnio ok. 2 500 lokali. Na wykresie ujęto również założenia na 2012r. wg danych pozyskanych z dzielnic.

Wykres 17. Zmiana liczby lokali mieszkalnych Miasta w okresie 2007-2011 i założenia na 2012r. (dane na koniec roku)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Wykres 19. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta na lata 2012-2017 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

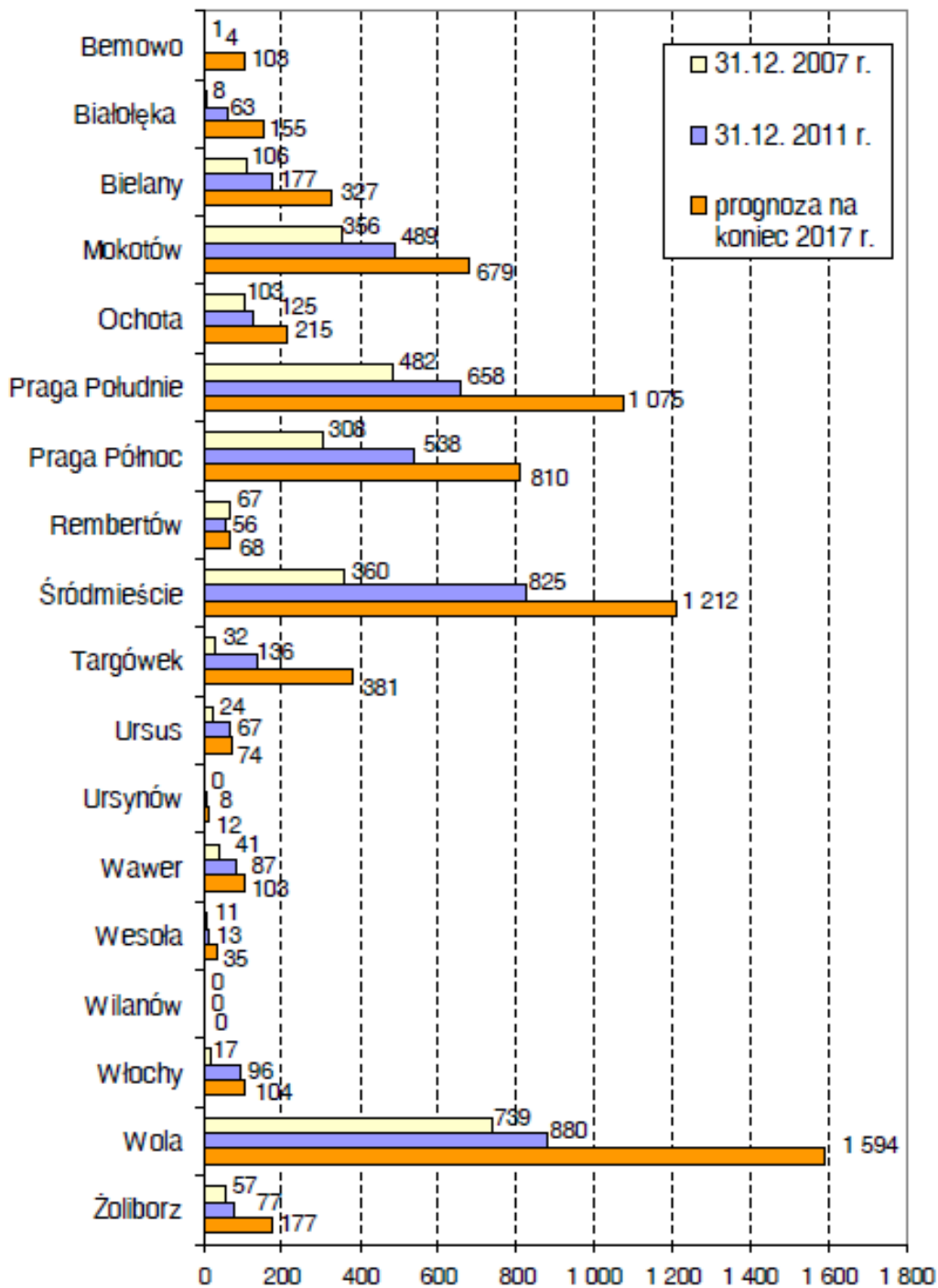


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Powyższa prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta wskazuje, iż na przestrzeni lat 2013-2017 zasób mieszkaniowy ulegnie zmniejszeniu o 4 872 lokale tj. o 5,6%. Przewiduje się wzrost liczby lokali socjalnych do poziomu 7 124 lokale, co oznacza, że zasób tych lokali zwiększy się o 50% w stosunku do 2012r. Szacuje się, że udział % lokali socjalnych w liczbie lokali ogółem wzrośnie do poziomu ok. 9% w ostatnim roku obowiązywania programu. Jednocześnie nastąpi spadek liczby pozostałych lokali mieszkalnych o 7 250.

Zakłada się kontynuowanie polityki w zakresie pozyskiwania lokali socjalnych w drodze przekształcania z istniejącego zasobu lokali, w szczególności o obniżonym standardzie. Oczekuje się, że proces przekwalifikowywania lokali na lokale socjalne w ramach obecnego zasobu zostanie zintensyfikowany zwłaszcza w dzielnicach, które dotychczas nie podejmowały tych działań na wystarczającym poziomie. Będzie to możliwe również dzięki równoległym działaniom w zakresie komunalnego budownictwa mieszkaniowego.

Wykres 20. Liczba lokali socjalnych wg stanu koniec 2007r. i 2011r. oraz prognoza na koniec 2017r. w podziale na dzielnice



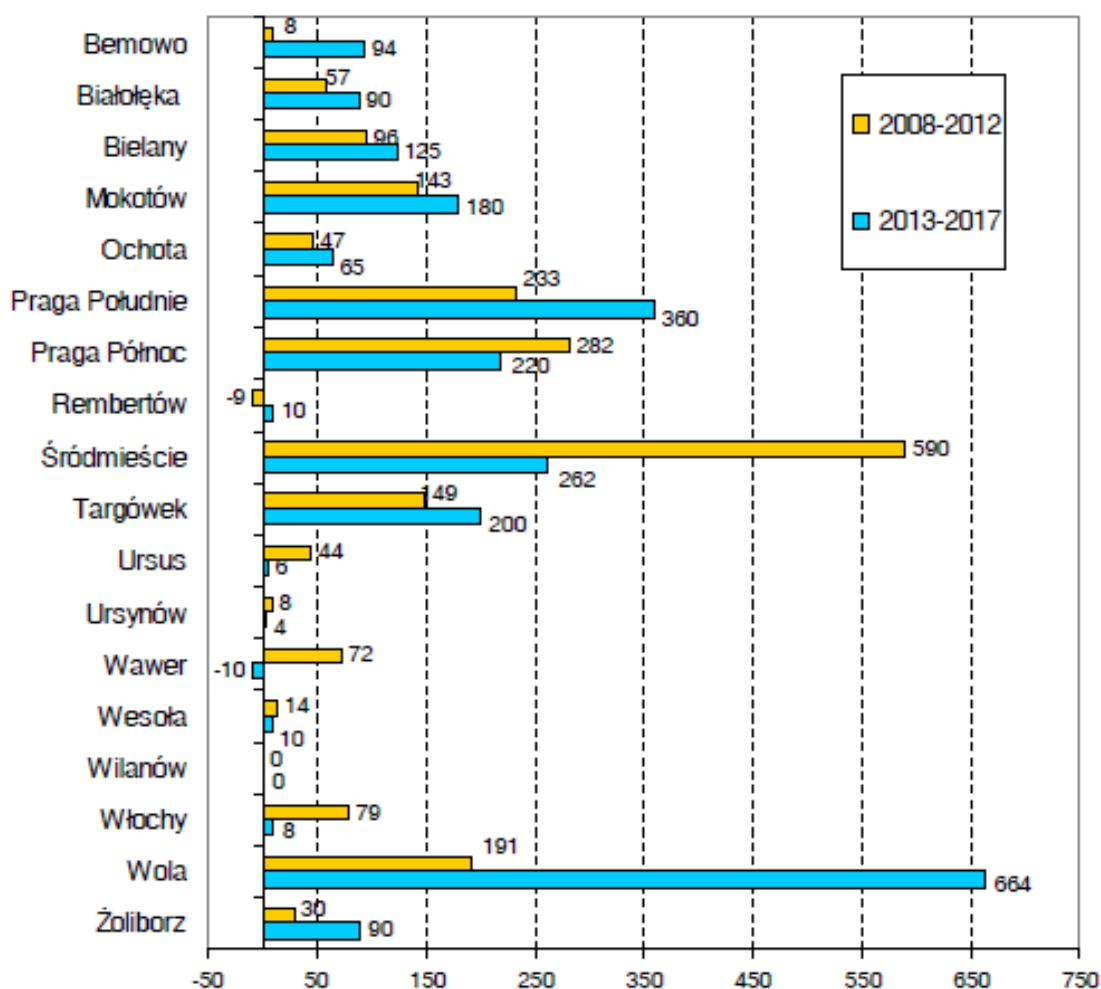
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Łączna liczba lokali socjalnych we wszystkich dzielnicach m.st. Warszawy na koniec 2007r. wynosiła 2 712. Natomiast na koniec 2011r. obserwujemy znaczny wzrost (o ok. 60%) liczby tych lokali w stosunku do 2007r. do poziomu 4 299. Wg szacunków dzielnic w ostatnim roku programu liczba lokali socjalnych wyniesie 7 124.

Z wykresu powyżej wynika, że najwięcej lokali socjalnych posiadają dzielnice o największym zasobie mieszkaniowym Miasta - na koniec 2011r. najwięcej lokali socjalnych wykazała Wola – 880 oraz Śródmieście - 825, zaś najmniej (w tej grupie) Mokotów z liczbą 489 lokali socjalnych.

Dzielnice Wola, Śródmieście i Praga Południe zakładają, że prognozowana pula lokali socjalnych na koniec 2017r. przekroczy 1 000. Natomiast najmniejszą liczbą takich lokali w ostatnim roku programu – spośród dzielnic o największym zasobie mieszkaniowym – będzie dysponować Mokotów.

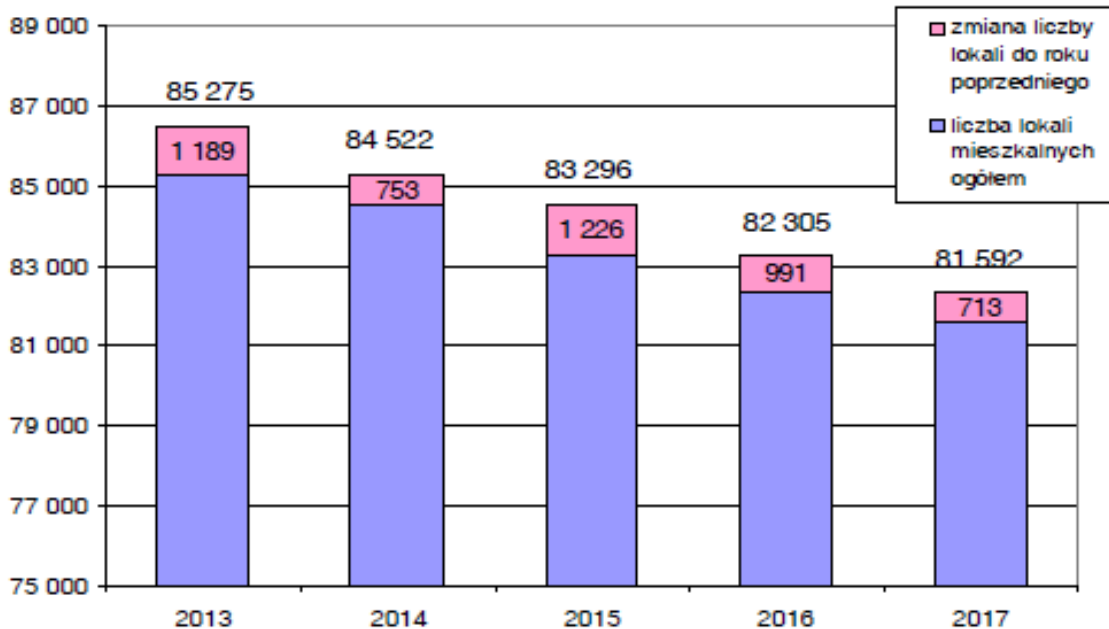
Wykres 21. Liczba lokali socjalnych, które zostały wydzielone w latach 2008-2012 oraz prognoza na lata 2013 - 2017 w podziale na dzielnice



Z porównania Wykresów nr 20 i 21 wynika, że Śródmieście i Wola, które już na koniec 2011 roku dysponowały największym zasobem lokali socjalnych, planują w kolejnych latach kontynuować proces wydzielania takich lokali. Wyróżnia się tu również dzielnica Praga Południe z trzecią co do wielkości liczbą lokali socjalnych na koniec 2011r. (658), która w latach 2013-2017 planuje wydzielić najwięcej, po dzielnicy Wola, lokali socjalnych.

W skali całego Miasta na przestrzeni lat 2008-2012 wydzielono 2 034 lokale socjalne, natomiast w kolejnym okresie objętym programem prognozowane jest wydzielenie kolejnych 2 378 lokali socjalnych.

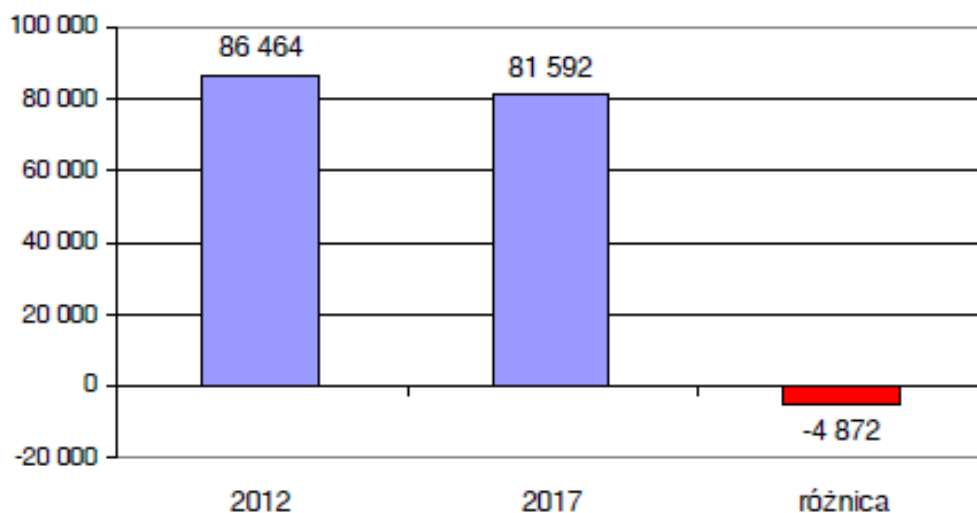
Wykres 22. Prognoza dynamiki zmian wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta na lata 2013-2017



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

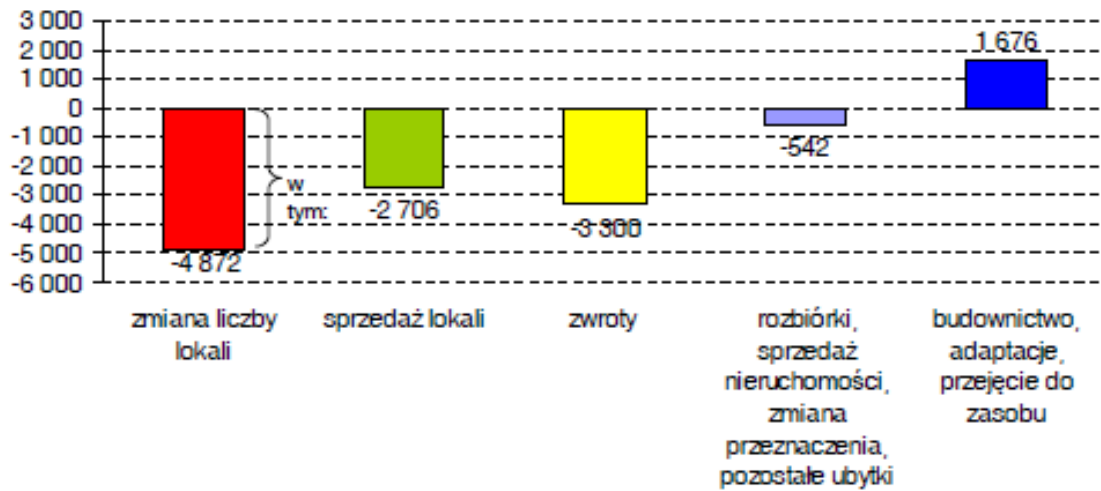
W prognozowanej wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta widoczne jest znaczne zahamowanie tempa spadku liczby lokali. W okresie 2013 – 2017 roczna skala spadku kształtuje się na poziomie od 713 do 1 189 lokali, a więc średnio ok. 980 lokali rocznie.

Wykres 23. Prognozowana zmiana liczby lokali mieszkalnych Miasta w okresie 2012-2017 (dane na koniec roku)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Wykres 24. Przyczyny prognozowanych zmian liczby lokali mieszkalnych Miasta na lata 2013-2017



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Z prognozy na lata 2013-2017 wynika, że w okresie planowania nastąpi mniejszy spadek liczby lokali niż w latach 2008 – 2012. Należy przypomnieć, że w okresie obowiązywania poprzedniego programu spadek wyniósł 12 835 lokali, czego główną przyczyną była duża skala sprzedaży lokali na rzecz ich najemców.

Tabela 4. Stan zasobu i prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta na lata 2013-2017

Tab. 4	Pozycja	Jednostka	Stan zasobu						Prognoza wielkości zasobu					
			2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
1	Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta na koniec roku	szt.	99 299	96 874	94 287	91 388	89 169	86 464	85 275	84 522	83 296	82 305	81 592	
2	Zmiana liczby lokali w stosunku do roku poprzedniego	szt.	2 306	2 425	2 587	2 899	2 219	2 705	1 189	753	1 226	991	713	
2a	w tym ubytki lokali w danym roku (rozbiórki, sprzedaż nieruchomości, zmiana przeznaczenia, pozostałe ubytki)	szt.	2 759	2 740	3 077	3 127	2 472	3 517	1 324	1 222	1 610	1 266	1 126	
2b	w tym przyrost liczby lokali (budownictwo komunalne, adaptacje, przejęcie do zasobu)	szt.	453	315	490	228	253	812	135	469	384	275	413	
3	Udział mieszkaniowego zasobu Miasta w stosunku do roku 2011	% (dane z poz. 1)	111%	109%	106%	102%	100%	97%	96%	95%	93%	92%	91,5%	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnice

1.4. Stan techniczny i standard wyposażenia zasobu mieszkaniowego m. st. Warszawy

1.4.1. Stan techniczny budynków mieszkalnych

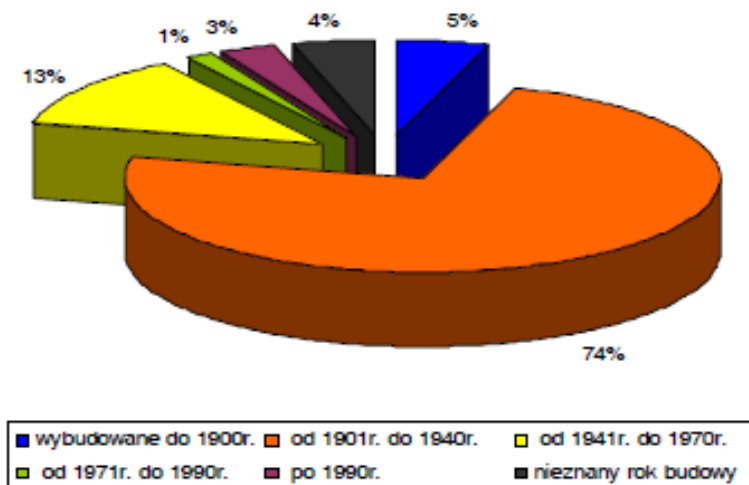
Z ogólnej liczby 2 049 budynków stanowiących w 100% własność m. st. Warszawy, 1 608 (tj. prawie 80%) powstało przed II wojną światową. Najliczniejszą grupę w strukturze wiekowej stanowią budynki wybudowane w latach 1901÷1940 – stanowią blisko 74% całego zasobu. Wraz z budynkami wybudowanymi do roku 1900 (5%) stanowią one zasób o największym stopniu zużycia naturalnego. Wśród tych 1 608 budynków najwięcej, bo aż 1 005 (63%) usytuowanych jest w dzielnicach: Praga Południe, Praga Północ i Wawer. Liczbę budynków odpowiadającą przedziałom wiekowym przedstawia Tabela 5.

Tabela 5. Struktura wiekowa budynków mieszkalnych stanowiących w 100% własność m. st. Warszawy wg stanu na dzień 31.12.2011r.

Okres budowy	Liczba budynków mieszkalnych	Udział w %
do 1900r.	101	5
1901 ÷ 1940	1 507	74
1941 ÷ 1970	259	13
1971 ÷ 1990	28	1
po 1990r.	63	3
brak danych odnośnie roku budowy	91	4
Ogółem	2 049	100

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z dzielnic.

Wykres 25. Charakterystyka struktury wiekowej budynków mieszkalnych stanowiących własność m. st. Warszawy



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Na podstawie informacji otrzymanych z dzielnic dotyczących stanu technicznego i niezbędnych robót do wykonania w tych budynkach dokonano charakterystyki zasobu m. st. Warszawy i przedstawiono ją w podziale na 4 grupy:

- 1) **awaryjny** – elementy budynku zniszczone, stany awaryjne przekroczone, grozi katastrofą budowlaną, remont kapitalny jest ekonomicznie nieuzasadniony, budynki kwalifikowane do rozbiórki (w tym wyłączone z eksploatacji);
- 2) **niezadawalający** – w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Celowe jest wykonanie remontu kapitalnego, względnie wymiana elementów konstrukcji lub wyposażenia;
- 3) **dostateczny** – elementy budynku utrzymane należyście lub występują uszkodzenia i ubytki, które jednak nie zagrażają bezpieczeństwu. Celowe są:
 - naprawy główne polegające na wymianie co najmniej jednego elementu budynku lub
 - naprawy bieżące, które mają na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym;
- 4) **dobry** – elementy budynku (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie) są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Celowe jest wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.

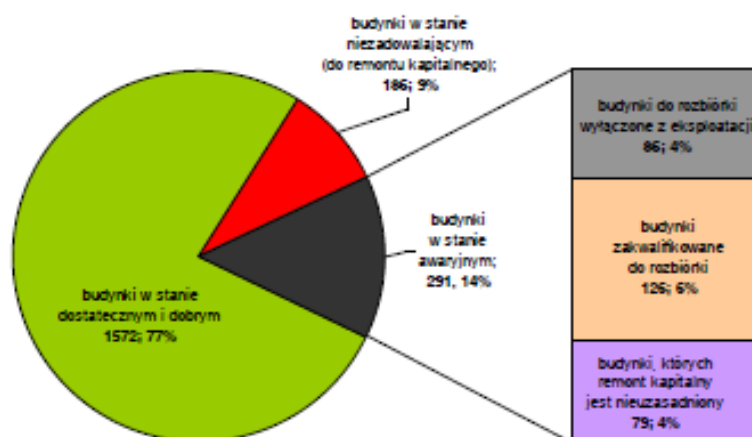
Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan zasobu są m.in.: wiek budynku, konstrukcja, sposób wykonania i użytkowania, zużycie techniczne oraz funkcjonalne budynku. Do oceny stanu technicznego zasobu nie brano pod uwagę estetyki budynków i ich otoczenia.

Poniżej na podstawie ww. grup określono stan techniczny zasobu mieszkaniowego:

- w budynkach mieszkalnych stanowiących w 100% własność m. st. Warszawy, zwanych dalej „budynkami Miasta” oraz
- w budynkach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe a m. st. Warszawa jest jednym z właścicieli lokali, zwanych dalej „budynkami wspólnotowymi”.

Na Wykresie 26 przedstawiono charakterystykę stanu technicznego budynków Miasta z wyszczególnieniem znaczących kryteriów opisujących poszczególne wyżej wymienione grupy.

Wykres 26. Charakterystyka stanu technicznego budynków Miasta



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Zgodnie z przyjętym powyżej podziałem na grupy stan techniczny budynków Miasta kształtuje się następująco:

- 14% (291 budynków) w stanie awaryjnym,
- 9% (186) niezadowolającym,
- 77% (1572) dostatecznym i dobrym.

W stanie awaryjnym występują budynki do rozbiórki - wyłączone z eksploatacji (4%), budynki zakwalifikowane do rozbiórki (6%) oraz budynki, których remont kapitalny jest nieuzasadniony ze względów ekonomicznych, technicznych lub własnościowych (4%).

Po analizie danych stwierdzono, iż stan techniczny zasobu w poszczególnych dzielnicach jest różnicowany. Dla zobrazowania tej różnicy wybrano 7 dzielnic o największej liczbie budynków Miasta, których suma stanowi 84% ogólnego zasobu budynków Miasta.

Stan techniczny budynków w ww. dzielnicach przedstawiono w Tabeli 6.

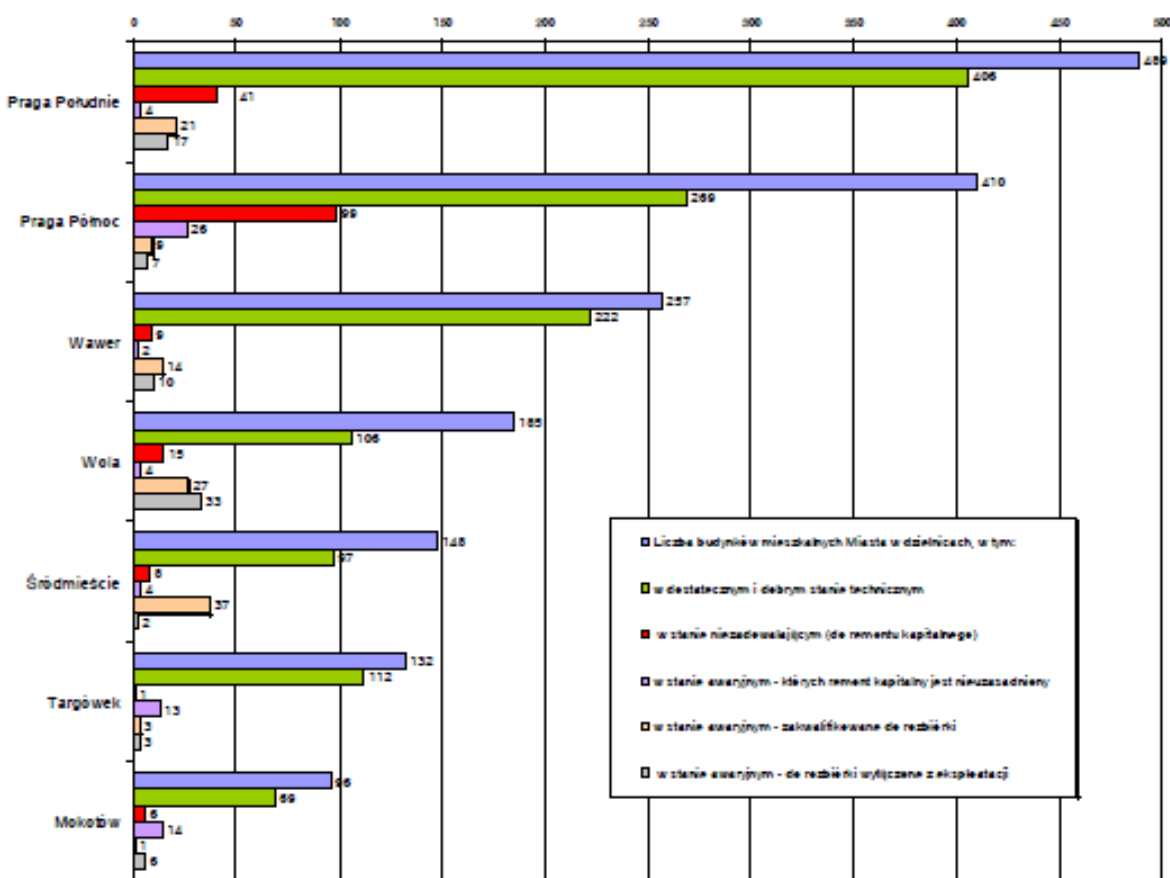
Tabela 6. Stan techniczny budynków Miasta na przykładzie siedmiu wybranych dzielnic (na dzień 31.12.2011r.)

Dzielnice	Ogólna liczba budynków mieszkalnych Miasta	Liczba budynków w poszczególnych grupach		
		stan awaryjny	stan niezadowolający	stan dostateczny i dobry
Praga Południe	489	42	41	406
Praga Północ	410	42	99	269
Wawer	257	26	9	222
Wola	185	64	15	106
Śródmieście	148	43	8	97
Targówek	132	19	1	112
Mokotów	96	21	6	69

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Z powyższych danych wynika, iż największa liczba budynków w stanie awaryjnym i niezadowolającym występuje w dzielnicy Wola (43% budynków Miasta w dzielnicy). W pozostałych sześciu dzielnicach wskaźnik ten utrzymuje się na poziomie: Praga Północ (34%), Śródmieście (34%), Mokotów (28%), Praga Południe (17%), Targówek (15%) i Wawer (14%).

Wykres 27. Charakterystyka stanu technicznego budynków Miasta na przykładzie siedmiu wybranych dzielnic



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Stan techniczny w przypadku budynków wspólnotowych wg ww. grup kształtuje się następująco:

- 0,07% (3 budynki mieszkalne) w stanie awaryjnym,
- 0,43% (20) niezadowolającym,
- 99,50% (4 604) dostatecznym i dobrym.

Lepszy stan techniczny budynków wspólnotowych wynika m.in. z prowadzonej w poprzednich latach polityki sprzedaży – sprzedawano głównie lokale w budynkach o dobrym stanie technicznym i lepiej wyposażonych.

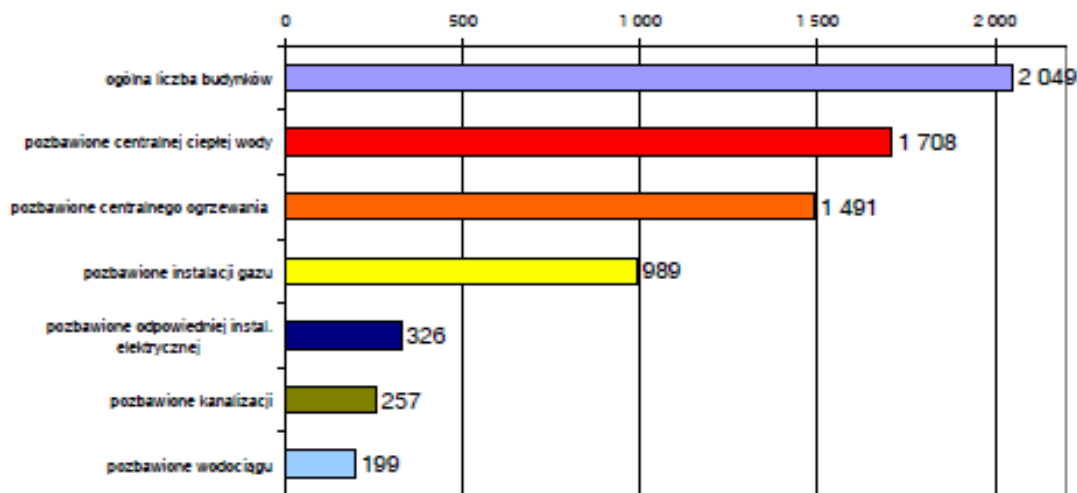
1.4.2. Stan wyposażenia budynków mieszkalnych

Z danych na koniec 2011r. wynika, iż z ogólnej liczby 2 049 budynków Miasta:

- 341 budynków (16,6 %) korzysta z centralnej ciepłej wody,
- 558 (27,2 %) posiada instalacje centralnego ogrzewania,
- 1 060 (51,7 %) posiada instalacje gazu,
- 1 723 (84,1 %) jest wyposażonych w odpowiednią instalację elektryczną,
- 1 792 (87,5 %) podłączonych jest do kanalizacji,
- 1 850 (90,3 %) podłączonych jest do wodociągu.

Liczbę budynków Miasta nieposiadających ww. instalacji przedstawia Wykres 28.

Wykres 28. Liczba budynków Miasta nieposiadających instalacji (na dzień 31.12.2011r.).

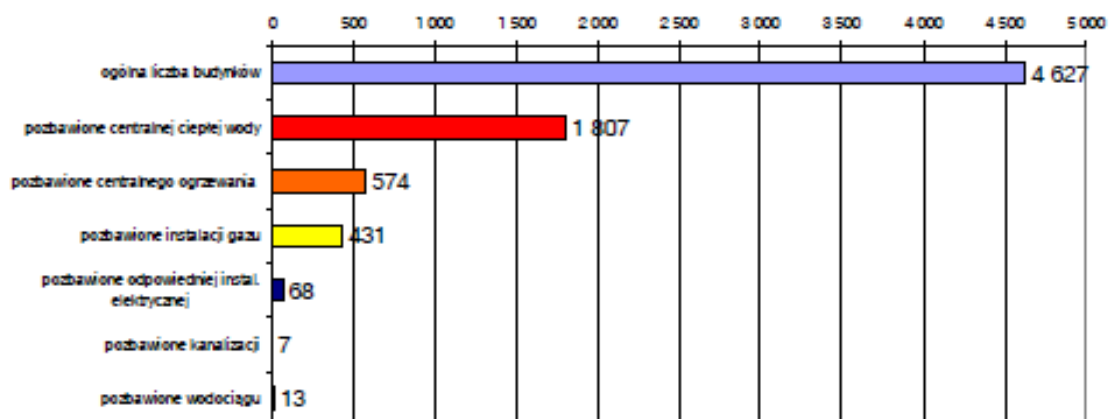


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

W budynkach wspólnotowych poziom wyposażenia w instalacje (4 627 budynków), kształtuje się następująco:

- 2 820 budynków (60,9 %) korzysta z centralnej ciepłej wody,
- 4 053 (87,6 %) posiada instalacje centralnego ogrzewania,
- 4 196 (90,7 %) posiada instalacje gazu,
- 4 559 (98,5 %) jest wyposażonych w odpowiednią instalację elektryczną,
- 4 620 (99,8 %) podłączonych jest do kanalizacji,
- 4 614 (99,7 %) podłączonych jest do wodociągu.

Wykres 29. Liczba budynków wspólnotowych nieposiadających instalacji (na dzień 31.12.2011r.).



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Z 2 049 budynków Miasta, 53%, tj. 1 088 budynków wymaga remontu instalacji przynajmniej jednej branży. W przypadku 4 627 budynków wspólnotowych wskaźnik ten kształtuje się na poziomie 25% (1 175 budynków). Należy zauważyć, iż liczba budynków wspólnotowych, w których zachodzi potrzeba wymiany instalacji nominalnie jest podobna do liczby budynków Miasta.

Dane dotyczące stanu wyposażenia budynków mieszkalnych pokazują też, iż 46% budynków Miasta należałoby doposażyć w instalacje przynajmniej jednej z branż (937 budynków). W budynkach wspólnotowych doposażenia w instalacje wymaga blisko 601 budynków (13%).

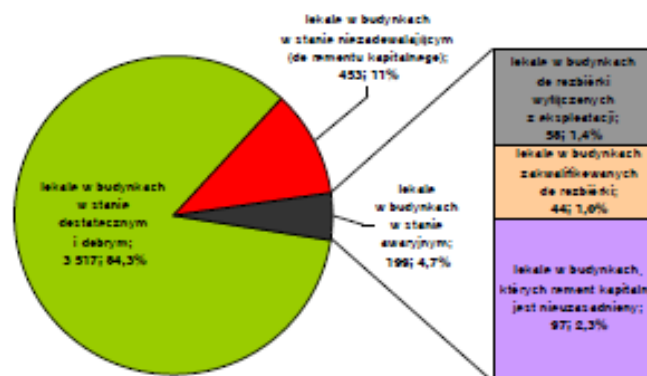
1.4.3. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Zasób mieszkaniowy Miasta tworzą lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne, które usytuowane są w budynkach Miasta i w budynkach wspólnotowych.

Zgodnie z przyjętymi grupami opisującymi stan techniczny budynków, liczba lokali socjalnych Miasta w tych budynkach kształtuje się następująco¹:

- 199 lokali socjalnych (4,7%) w budynkach o stanie awaryjnym,
- 453 (11,0%) w budynkach o stanie niezadowolającym,
- 3 517 (84,3%) w budynkach o stanie dostatecznym i dobrym.

Wykres 30. Charakterystyka stanu lokali socjalnych w budynkach Miasta i budynkach wspólnotowych (na dzień 31.12.2011r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

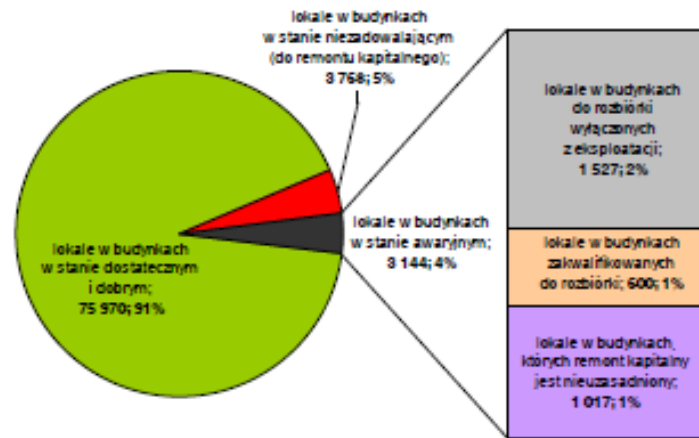
W przypadku pozostałych lokali mieszkalnych ich stan liczbowy przedstawia się następująco²:

- 3 144 lokale (4%) w budynkach o stanie awaryjnym,
- 3 768 (5%) w budynkach o stanie niezadowolającym,
- 75 970 (91%) w budynkach o stanie zadowolającym i dobrym.

¹ w poniższych danych nie ujęto 130 lokali socjalnych znajdujących się w nieruchomościach, o których mowa na str. 7 w punkcie c

² w poniższych danych nie ujęto 1988 pozostałych lokali znajdujących się w nieruchomościach, o których mowa na str. 7 w punkcie c

Wykres 31. Charakterystyka stanu pozostałych lokali mieszkalnych w budynkach Miasta i budynkach wspólnotowych (na dzień 31.12.2011r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

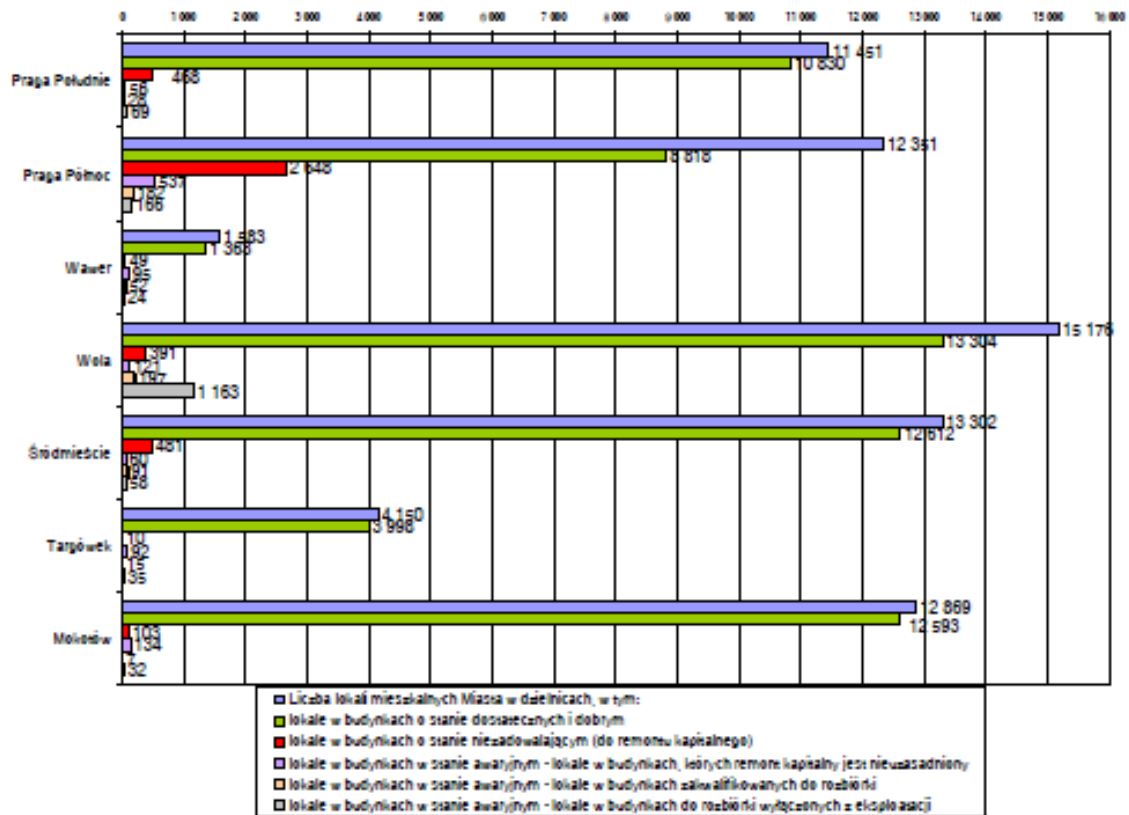
Z powyższych danych wynika, iż około 91% zasobu mieszkaniowego Miasta znajduje się w budynkach o dostatecznym i dobrym stanie technicznym. Około 4% tego zasobu występuje w stanie awaryjnym i 5% w stanie niezadawalającym.

Na przykładzie wyżej wskazanych 7 dzielnic przedstawiono różnice stanu technicznego zasobu lokalowego w dzielnicach, których suma lokali stanowi blisko 80% ogólnego mieszkaniowego zasobu Miasta. Stan techniczny lokali w ww. dzielnicach przedstawia się następująco:

Tabela 7. Stan techniczny lokali Miasta na przykładzie siedmiu wybranych dzielnic (na dzień 31.12.2011r.)

Dzielnice	Ogólna liczba lokali mieszkalnych Miasta	Liczba lokali mieszkalnych w poszczególnych grupach		
		stan awaryjny	stan niezadawalający	stan dostateczny i dobry
Praga Południe	11 451	153	468	10 830
Praga Północ	12 351	885	2 648	8 818
Wawer	1 583	171	49	1 363
Wola	15 176	1 481	391	13 304
Sródmięście	13 302	209	481	12 612
Targówek	4 150	142	10	3 998
Mokotów	12 869	173	103	12 593

Wykres 32. Charakterystyka stanu technicznego lokali w budynkach Miasta na przykładzie siedmiu wybranych dzielnic (na dzień 31.12.2011r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Z powyższych danych wynika, iż największa liczba lokali w stanie awaryjnym i niezadawalającym występuje w dzielnicy Praga Północ (28,6% zasobu lokali mieszkalnych w dzielnicy). W pozostałych sześciu dzielnicach wskaźnik ten wynosi: Wawer (14,0%), Wola (12,3%), Praga Południe (5,4%), Śródmieście (5,2%), Targówek (3,7%), Mokotów (2,1%).

1.4.4. Stan wyposażenia lokali mieszkalnych

Według danych na koniec 2011r. w budynkach Miasta, które wymagają remontu przynajmniej jednej instalacji znajduje się:

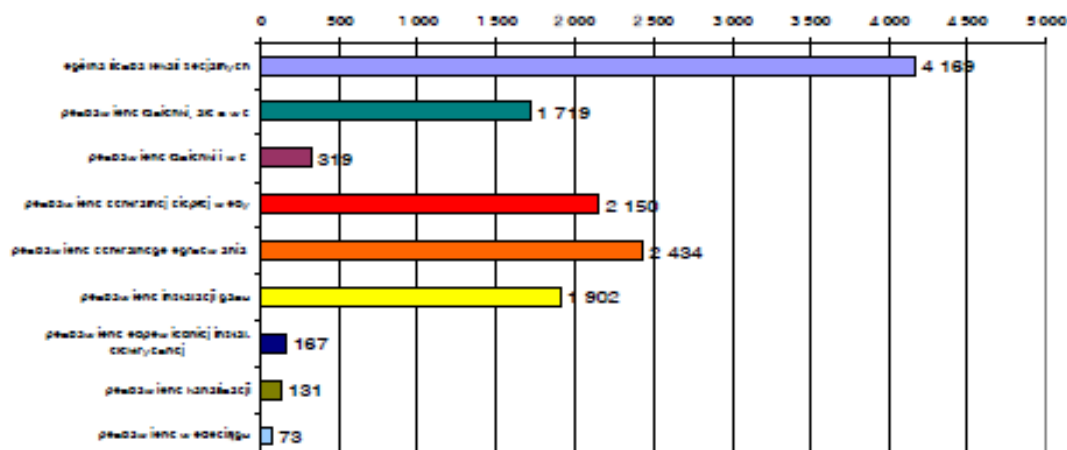
- 1 448 lokali socjalnych (35% zasobu lokali socjalnych Miasta),
- 28 126 pozostałych lokali mieszkalnych (34%).

W budynkach wymagających doposażenia w instalację przynajmniej jednej branży znajduje się:

- 1 561 lokali socjalnych (37% zasobu lokali socjalnych Miasta),
- 17 732 pozostałych lokali mieszkalnych (21%).

Stan wyposażenia technicznego lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych Miasta przedstawiono na Wykresach nr 33 i 34.

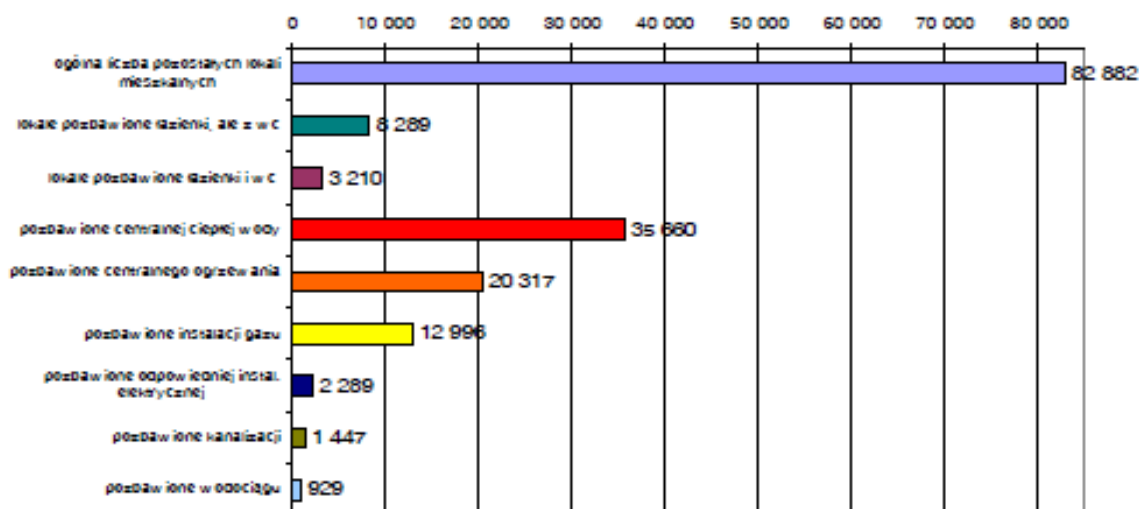
Wykres 33. Liczba lokali socjalnych nieposiadających instalacji (na dzień 31.12.2011r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Biorąc pod uwagę stan wyposażenia lokali socjalnych zasobu Miasta należy zauważyć, iż 58% tych lokali pozbawionych jest instalacji centralnego ogrzewania a 52 % centralnej ciepłej wody, 41% nie posiada łazienki w lokalu, natomiast 8% tych lokali nie posiada w.c. i łazienki w obrębie lokalu. Z ogólnej liczby lokali socjalnych Miasta tylko 1,7% nie jest podłączone do wodociągu, a 3 % do kanalizacji miejskiej.

Wykres 34. Liczba pozostałych lokali mieszkalnych nieposiadających instalacji (na dzień 31.12.2011r.)



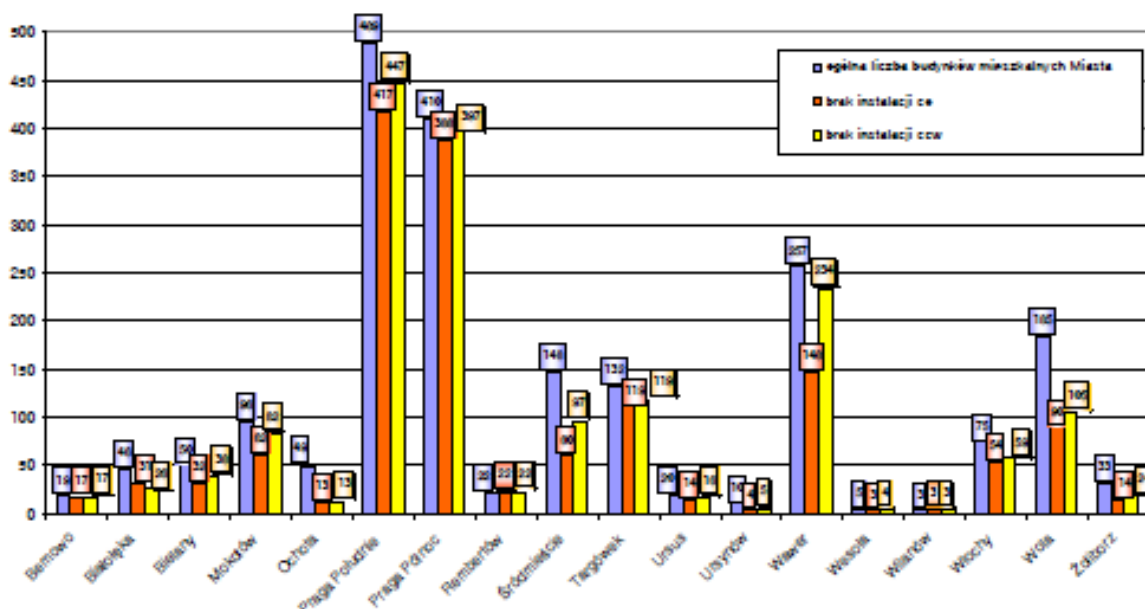
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

W przypadku pozostałych lokali mieszkalnych Miasta 25% pozbawionych jest instalacji centralnego ogrzewania, a 43% centralnej ciepłej wody. Z ogólnej liczby pozostałych lokali mieszkalnych Miasta tylko 1% nie jest podłączony do wodociągu, 1,7% do kanalizacji miejskiej. Łazienki i w.c. nie posiada 4% tych lokali, natomiast 10% nie jest wyposażone w łazienkę.

Wiedza na temat stanu wyposażenia budynków i lokali pozwala na określenie kierunku działań, jakie należy podjąć w zasobie lokalowym Miasta. Głównie dąży się do zmniejszenia

liczby lokali pozbawionych instalacji centralnego ogrzewania (73% budynków Miasta) i centralnej ciepłej wody (83%). Na Wykresie nr 35 pokazano skalę niedoposażenia w instalację centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody w poszczególnych dzielnicach m. st. Warszawy.

Wykres 35. Liczba budynków Miasta nieposiadających instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody (na dzień 31.12.2011r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

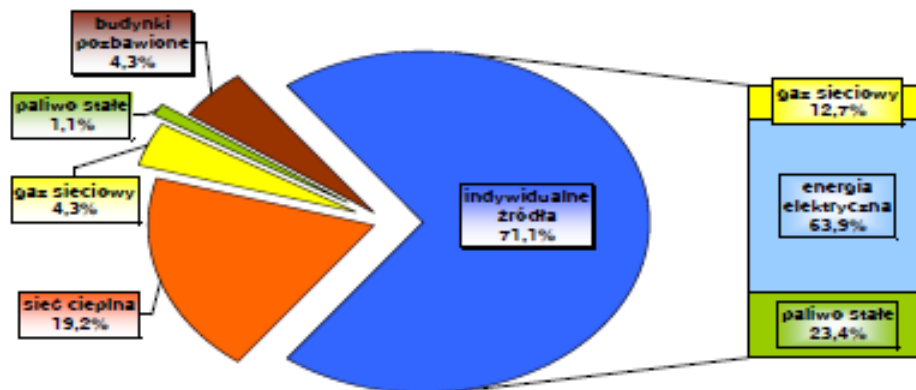
Największa liczba budynków Miasta wymagających doposażenia w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody występuje po prawej stronie Wisły, tj.: na Pradze Północ, Pradze Południe, Targówku, Rembertowie i Wawrze. Istnieją również dzielnice po lewej stronie Wisły, które posiadają znaczną liczbę budynków niedoposażonych w instalację – Bemowo, Ursus i Włochy.

Ponadto należy stwierdzić, iż znaczny udział w zasobie Miasta stanowią budynki, w których lokale posiadają indywidualne źródła ciepła. Przez indywidualne źródła ciepła należy rozumieć system grzewczy obejmujący zasięgiem jedno mieszkanie (centralne ogrzewanie etażowe). W zasobie Miasta występują budynki z jednorodnym systemem ogrzewania gdzie nośnikiem ciepła jest gaz, energia elektryczna, paliwo stałe oraz budynki z różnorodnym systemem ogrzewania lokali w tym samym budynku.

Na Wykresie nr 36 przedstawiono strukturę ogrzewania budynków Miasta w zależności od nośnika energii (rodzaju stosowanego paliwa).

Wielkości uwzględnione na wykresie nr 36 dotyczą budynków mieszkalnych i użytkowych (tj. biura, sklepy, bez garaży wolnostojących, w których przebywanie osób w czasie doby trwa powyżej 4 godzin), będących w 100% własnością Miasta.

Wykres 36. Struktura ogrzewania budynków mieszkalnych i użytkowych Miasta w zależności od rodzaju nośnika energii (na dzień 31.12.2008r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Według danych z dzielnic 71% budynków jest pozbawionych jednorodnej centralnej instalacji grzewczej, w tym 23% posiada w lokalach piece na paliwo stałe. Budynki te występują w większości w dzielnicach: Wawer, Praga Północ i Praga Południe.

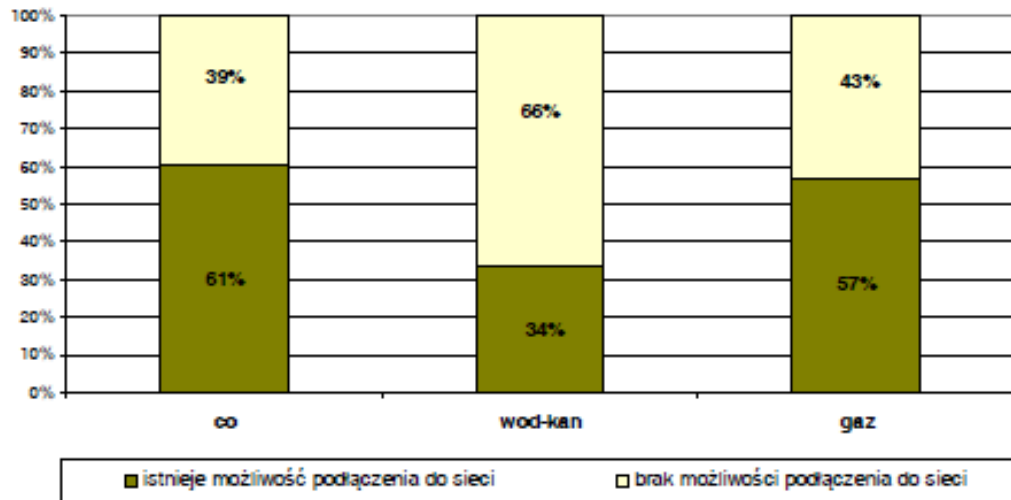
Biorąc pod uwagę powyższe dane należy zmierzać do likwidacji różnych indywidualnych źródeł ciepła w tych budynkach (jak m.in. piece kaflowe na węgiel, z grzałkami elektrycznymi) oraz podjąć działania mające na celu włączanie systemów grzewczych budynków do scentralizowanych systemów ciepłowniczych. Działania te doprowadzą do wprowadzenia w budynkach jednorodnych systemów ogrzewania, które zapewnią bezpieczeństwo i komfort jego użytkowania, a jednocześnie przyczynią się do poprawy efektywności energetycznej budynków oraz zmniejszenia emisji CO₂.

Przy wyborze rodzaju źródła ciepła, należy wziąć pod uwagę infrastrukturę badanego obszaru z uwagi na dostępność do sieci oraz ekonomiczno-techniczną możliwość podłączenia budynku (m.in. możliwość wydzielenia pomieszczenia na węzeł lub kotłownię).

Ponadto istnieją inne zagrożenia uniemożliwiające podłączenie, w tym m.in. mało rozbudowany system sieci ciepłowniczej i gazowej w rejonie usytuowania budynków w dzielnicach ościennych Miasta, lokalizacja sieci miejskich wzdłuż głównych arterii, duże zagęszczenie istniejącej infrastruktury podziemnej, brak zgody właścicieli sąsiadujących nieruchomości i inne.

Na Wykresie 37 pokazano ocenę możliwości doposażenia budynków z uwzględnieniem 3 rodzajów instalacji (na dzień 31.12.2011r.).

Wykres 37. Ocena możliwości doposażenia w instalacje budynków Miasta (na dzień 31.12.2011r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Biorąc pod uwagę powyższe czynniki możliwość doposażenia w instalacje istnieje w następującej liczbie budynków:

- centralnego ogrzewania 907 z 1 491 budynków niepodłączonych;
- wodociągowo-kanalizacyjną 87 z 257 budynków niepodłączonych;
- gazową 564 z 989 budynków niepodłączonych.

Wśród 1491 budynków pozbawionych instalacji centralnego ogrzewania niemal 40% nie ma możliwości podłączenia do sieci ciepłowniczej. W przypadku instalacji gazowej na 989 budynków pozbawionych tej instalacji - 34% nie ma możliwości podłączenia.

W dzielnicach ościennych tj. Bemowo, Białołęka, Rembertów, Ursynów, Wawer, Wesoła i Włochy występuje brak uzbrojenia terenu w sieć w rejonie budynków Miasta, dlatego też wskazują one na brak możliwości doposażenia budynków w instalacje. Dodatkowym utrudnieniem w dzielnicach Wola, Targówek i Praga Południe jest m.in. położenie budynków Miasta z dala od głównych arterii, wzdłuż których biegnie sieć miejska, co oznacza bardzo wysoki koszt podłączenia.

W Tabeli nr 8 przedstawiono ocenę możliwości doposażenia w instalacje w poszczególnych dzielnicach.

Tabela 8. Ocena możliwości podłączenia do sieci (na dzień 31.12.2011r.)

Lp.	Dzielnice m.st. Warszawy	co			gaz		
		Liczba budynków niepodłączonych	Istnieje możliwość podłączenia	Brak możliwości podłączenia	Liczba budynków niepodłączonych	Istnieje możliwość podłączenia	Brak możliwości podłączenia
1.	Bernowo	17	0	17	6	1	5
2.	Białoleka	31	6	25	36	14	22
3.	Bielany	32	32	0	19	19	0
4.	Mokotów	62	59	3	32	30	2
5.	Ochota	13	13	0	10	10	0
6.	Praga Południe	417	292	125	240	216	24
7.	Praga Północ	388	361	27	138	105	33
8.	Rembertów	22	0	22	20	18	2
9.	Śródmieście	60	51	9	65	60	5
10.	Targówek	119	54	65	92	30	62
11.	Ursus	14	10	4	10	10	0
12.	Ursynów	4	1	3	7	7	0
13.	Wawer	148	0	148	202	18	184
14.	Wesoła	3	0	3	3	0	3
15.	Wilanów	3	3	0	1	1	0
16.	Włochy	54	3	51	32	20	12
17.	Wola	90	8	82	72	1	71
18.	Zoliborz	14	14	0	4	4	0
OGÓLEM		1 491	907	584	989	564	425

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z dzielnic.

Część zadań z zakresu podłączania budynków do centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody z sieci miejskiej realizowanych jest przez dzielnice w ramach projektu pn. „Ciepło sieciowe w budynkach komunalnych”. Dzielnicie niezależnie od Projektu powinny zmierzać do przyłączania budynków do sieci miejskiej w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym m. st. Warszawy.

1.4.5. Prognoza poprawy stanu technicznego budynków mieszkalnych oraz stanu wyposażenia lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych

Prognoza przyjęta do *Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m. st. Warszawy na lata 2008-2012* zakładała, iż w latach obowiązywania programu wykonane zostaną prace mające na celu poprawę stanu technicznego i wyposażenia budynków Miasta. Poniżej przedstawiono przyjęte założenia i procent ich wykonania w okresie 2008-2011:

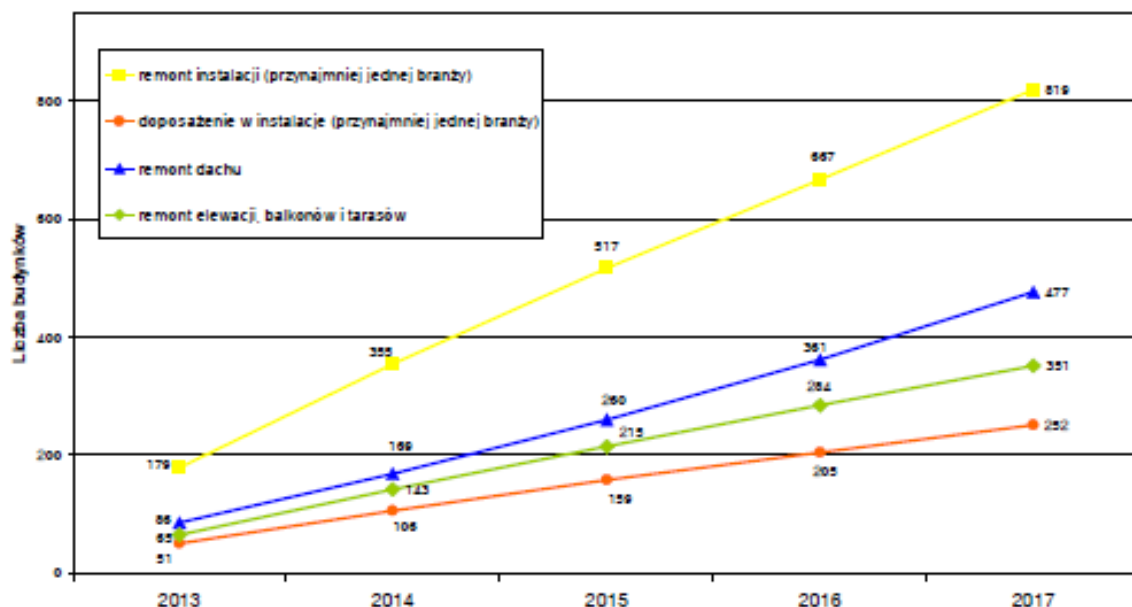
	Plan	Wykonanie	%
wymiany instalacji (przynajmniej jednej branży)	436	1 394	320
doposażenia w instalację (przynajmniej jednej branży)	206	274	133
remontu kapitalnego	39	26	67
rozbiórek	81	34	42

Utrzymanie stanu zasobu mieszkaniowego uzależnione jest od remontów przekraczających zakres napraw bieżących, konserwacji i usuwania awarii. Aby zapobiec pogarszaniu się stanu technicznego należy zwiększyć liczbę napraw głównych budynków, w tym remontów istniejących instalacji oraz doposażeń w nowe instalacje.

Prognoza stanu technicznego do 2017 roku przedstawia plany remontów na podstawie danych otrzymanych z poszczególnych dzielnic. Prognozowane działania Miasta w zakresie poprawy stanu technicznego i wyposażenia budynków w latach 2013-2017 przedstawia Wykres 38.

Prognoza zakłada, iż spośród 1 088 budynków wymagających przeprowadzenia remontu instalacji (przynajmniej jednej branży), w przeciągu 5 lat zostanie poddanych remontowi/wymianie instalacji 819 budynków (75%). Odnośnie doposażenia w instalacje (przynajmniej jednej branży) z 937 budynków wymagających doposażenia planuje się doposażyć 252 (27%).

Wykres 38. Prognoza wykonania wybranych napraw głównych w budynkach Miasta na lata 2013-2017 (narastająco)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Prognoza zakłada, że z ogólnej liczby budynków Miasta (2 049) do 2017 roku zostaną wykonane m.in. prace:

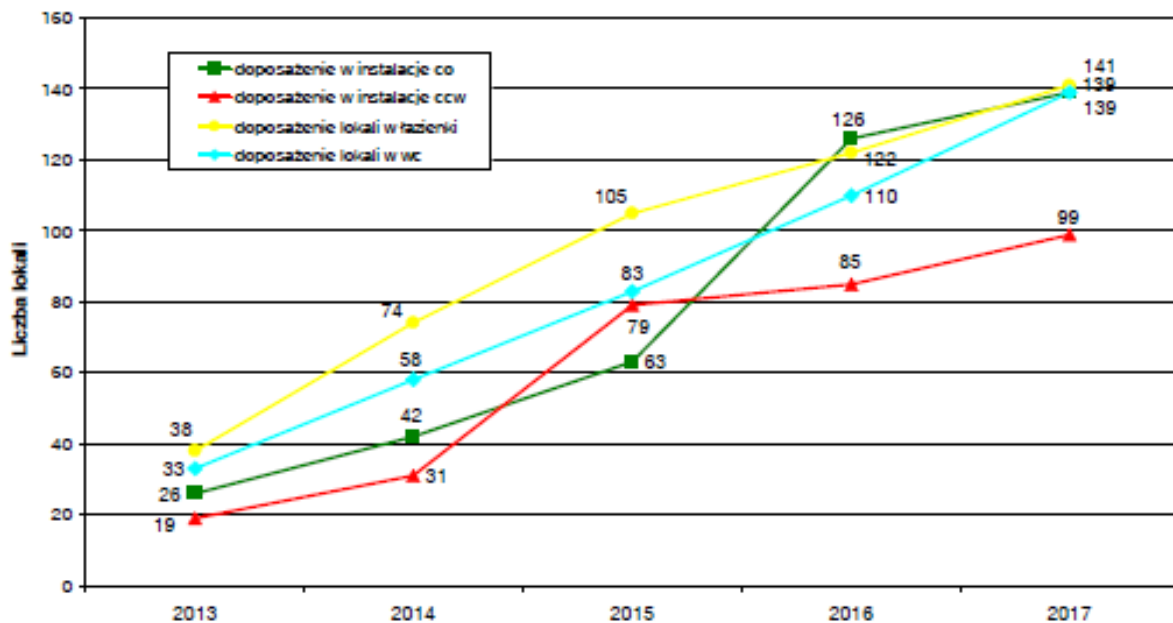
- remont elementów konstrukcyjnych	4%	ogólnego zasobu tj. 85 sztuk
- remont dachu	23%	477
- doposażenie/remont wentylacji	20%	416
- remont wind i klatek schodowych	21%	432
- remont elewacji, balkonów i tarasów	17%	351
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	22%	451
- docieplenie budynku i termomodernizacja	4%	73
- remont/wymiana istniejącej instalacji w budynku (przynajmniej jednej branży)	40%	819
- doposażenie w instalacje (przynajmniej jednej branży)	12%	252

Do 2017 roku prognoza przewiduje wykonanie następujących prac remontowych w lokalach socjalnych:

wymianę stolarki okiennej i drzwiowej	1 912
remont/wymianę instalacji jednej branży (wod-kan, co i ccw, gaz)	1 904
remont instalacji elektrycznej	1 646

Na Wykresach 39 i 40 przedstawiono prognozę poprawy stanu wyposażenia lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych w budynkach Miasta w zakresie wyposażenia technicznego.

Wykres 39. Prognoza poprawy stanu wyposażenia technicznego lokali socjalnych w latach 2013-2017 (narastająco)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

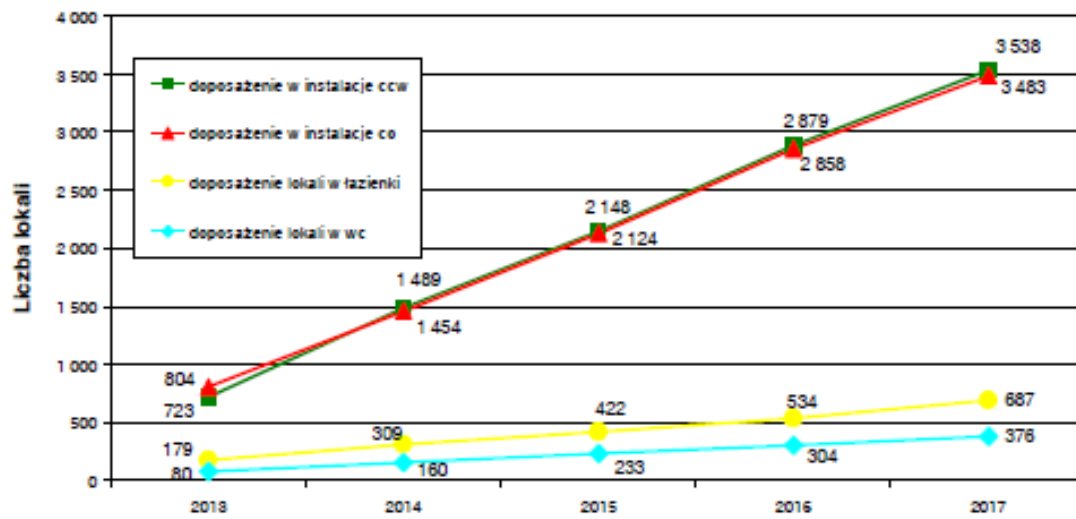
Mając na uwadze brak wyposażenia lokali socjalnych w instalację grzewczą (58% pozbawionych centralnego ogrzewania i 52 % centralnej ciepłej wody) oraz w pomieszczenia sanitarne (41% pozbawionych łazienek) do 2017 roku zostaną podjęte działania zmierzające do zmniejszenia liczby lokali socjalnych pozbawionych:

- instalacji centralnego ogrzewania o	139 lokali
- instalacji centralnej ciepłej wody	99
- pomieszczeń sanitarnych (łazienki)	141
- pomieszczeń sanitarnych (wc)	139

Do 2017 roku w pozostałych lokalach mieszkalnych prognoza przewiduje wykonanie następujących prac:

- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej	7 429
- remont instalacji wod-kan, co i ccw, gazowej	8 107
- remont instalacji elektrycznej	4 925
- doposażenie w instalację centralnego ogrzewania	3 483
- doposażenie w instalację centralnej ciepłej wody	3 538
- doposażenie w łazienkę	687
- doposażenie w wc	376

Wykres 40. Prognoza poprawy stanu wyposażenia pozostałych lokali mieszkalnych w latach 2013-2017 (narastająco)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Szczegółową prognozę poprawy stanu wyposażenia lokali zasobu mieszkaniowego Miasta w podziale na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia Tabela nr 9.

Tabela 9. Prognoza poprawy stanu wyposażenia technicznego lokali Miasta w budynkach sta nowiących własność m. st. Warszawy i w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych na lata 2013-2017													
L.p.	Zakres rzeczowy	2013		2014		2015		2016		2017		OGÓŁEM lata 2013-2017	
		Liczba lokali socjalnych	Liczba pozostałych lokali mieszkaniowych	Liczba lokali socjalnych	Liczba pozostałych lokali mieszkaniowych	Liczba lokali socjalnych	Liczba pozostałych lokali mieszkaniowych	Liczba lokali socjalnych	Liczba pozostałych lokali mieszkaniowych	Liczba lokali socjalnych	Liczba pozostałych lokali mieszkaniowych	Liczba lokali socjalnych	Liczba pozostałych lokali mieszkaniowych
1.	Lokale w budynkach stanowiących własność m. st. Warszawy												
1.1.	doposażenie/remont przewodów i kanałów wentylacyjnych, spalinyowych i dymowych	40	578	30	502	42	462	31	507	22	445	165	2494
1.2.	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	173	684	169	691	152	670	157	664	156	639	807	3348
1.3.	remont instalacji prężymyjnej jednej branży - wod-kan, oo i ocw, gaz	193	1121	200	1263	187	1088	181	1072	183	1031	944	5575
1.4.	doposażenie w instalację wodociagową	6	68	5	69	5	17	3	26	2	15	21	196
1.5.	doposażenie w instalację kanalizacyjną	31	89	4	20	5	28	3	26	2	20	45	183
1.6.	doposażenie w instalację ocw	19	723	12	766	48	639	6	731	14	639	99	3538
1.7.	doposażenie w instalację oo	26	804	16	650	21	670	63	734	13	625	139	3483
1.8.	doposażenie w instalację gazową	22	258	26	234	21	247	27	257	36	303	132	1299
1.9.	remont /wymiana instalacji elektrycznej	131	489	132	540	125	457	132	459	128	425	648	2370
1.10.	doposażenie lokali w łazienki	30	136	27	71	19	67	8	66	15	111	99	451
1.11.	doposażenie lokali w wc	31	76	24	77	23	69	23	70	22	69	123	361
2.	Lokale Miasta w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych												
2.1.	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	237	869	224	862	215	800	218	771	211	779	1105	4081
2.2.	remont/wymiana instalacji prężymyjnej jednej branży - wod-kan, oo i ocw, gaz	204	596	188	496	216	457	177	470	175	513	960	2532
2.3.	remont/wymiana instalacji elektrycznej	205	526	202	485	202	486	195	483	194	575	998	2535
2.4.	doposażenie lokali w łazienki	8	43	9	59	12	46	9	46	4	42	42	236
2.5.	doposażenie lokali w wc	2	4	1	3	2	4	4	1	7	3	16	15

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z działnic.

ROZDZIAŁ 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2013-2017

2.1.1. Potrzeby remontowe

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali Miasta ustalane są w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich kontroli stanu technicznego zgodnie z *art. 62 ust.1 ustawy Prawo budowlane z 07.07.1994r.*, ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz w wyniku systematycznych przeglądów budynków dokonywanych przez inspektorów nadzoru.

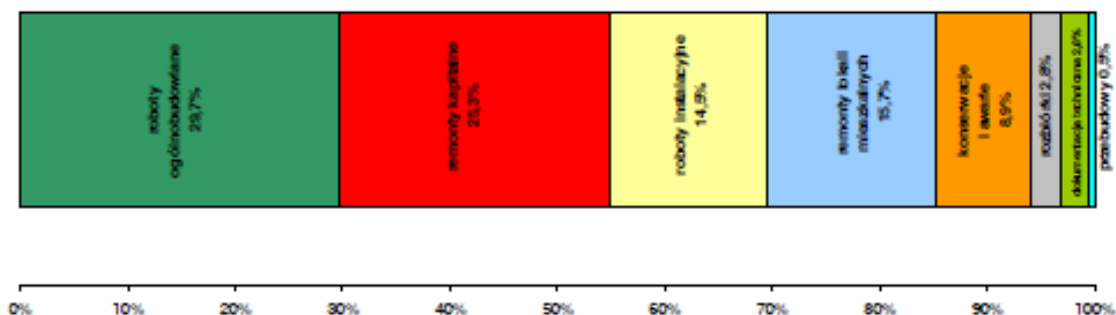
Przy uwzględnieniu zaległości remontowych spowodowanych brakiem dostatecznych nakładów finansowych w okresie ostatnich kilkadziesiąt lat, dzielnice dokonały oszacowania nakładów odzworowujących potrzeby remontowe na dzień 31.12.2011r. na kwotę 1 273 mln zł., z czego na poszczególne prace:

1) ogólnobudowlane	378 [mln zł]
2) remonty kapitalne budynków mieszkalnych	322
3) instalacyjne	185
4) remonty lokali mieszkalnych (w budynkach 100% Miasta i we Wspólnotach Mieszkaniowych)	200
5) konserwacje, awarie i drobne naprawy bieżące	113
6) rozbiórki budynków mieszkalnych	36
7) dokumentacja techniczna	33
8) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy	6

Łączne potrzeby na remonty budynków i lokali Miasta na lata 2013-2017, z uwzględnieniem zaliczki remontowej w wysokości 492 mln zł, kształtują się na poziomie 1 765 mln zł.

Poniżej na wykresie przedstawiony został udział procentowy nakładów na poszczególne grupy robót w całkowitych potrzebach remontowych Miasta.

Wykres 41. Udział prac remontowych w całkowitych potrzebach remontowych (na dzień 31.12.2011r.)

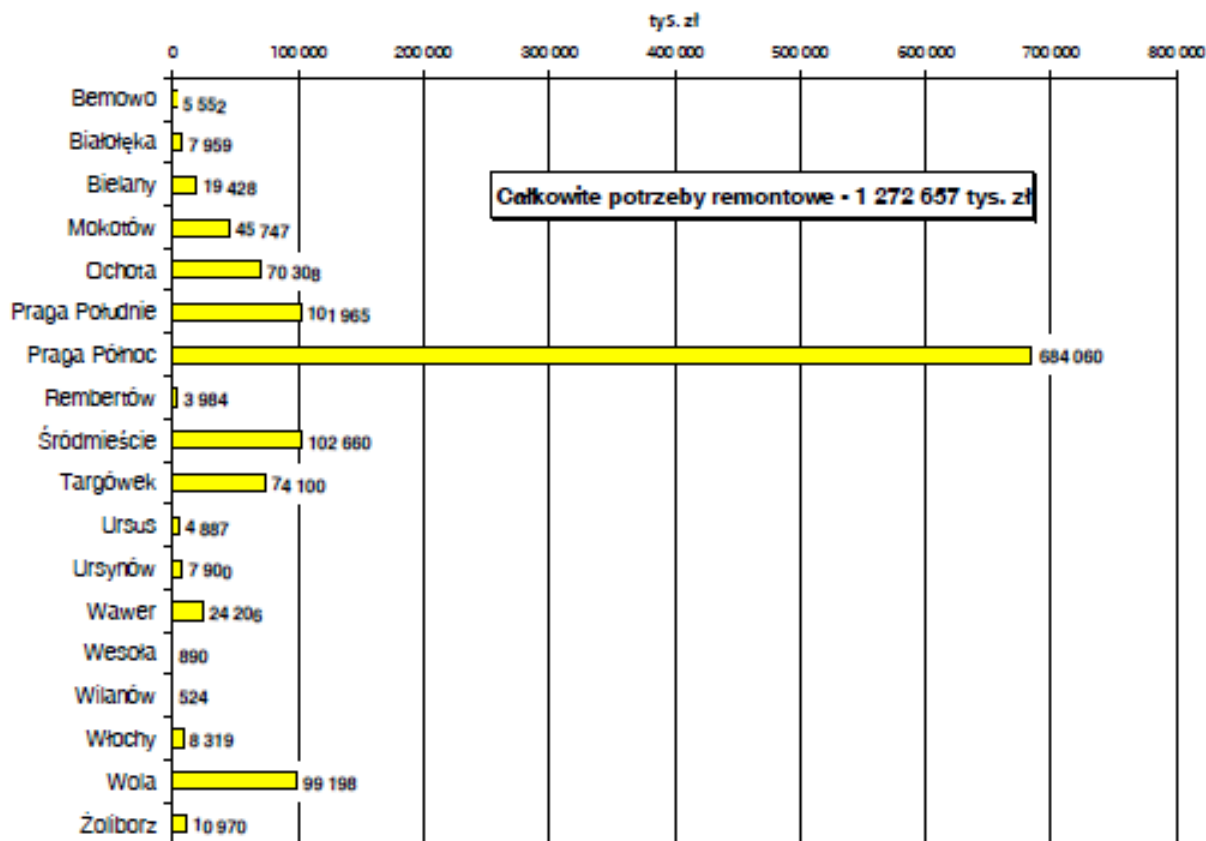


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

W ogólnej sumie potrzeb, największy udział stanowią potrzeby na roboty ogólnobudowlane (29,7%), na przeprowadzenie remontów kapitalnych (25,3%) oraz prace instalacyjne (14,5%), w tym na wymianę instalacji (6,5%) i doposażenia w instalację (8%).

Poniżej na wykresie zostały przedstawione nakłady oszacowane przez dzielnice na realizację potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego budynków.

Wykres 42. Potrzeby remontowe w poszczególnych dzielnicach m. st. Warszawy (na dzień 31.12.2011r.)



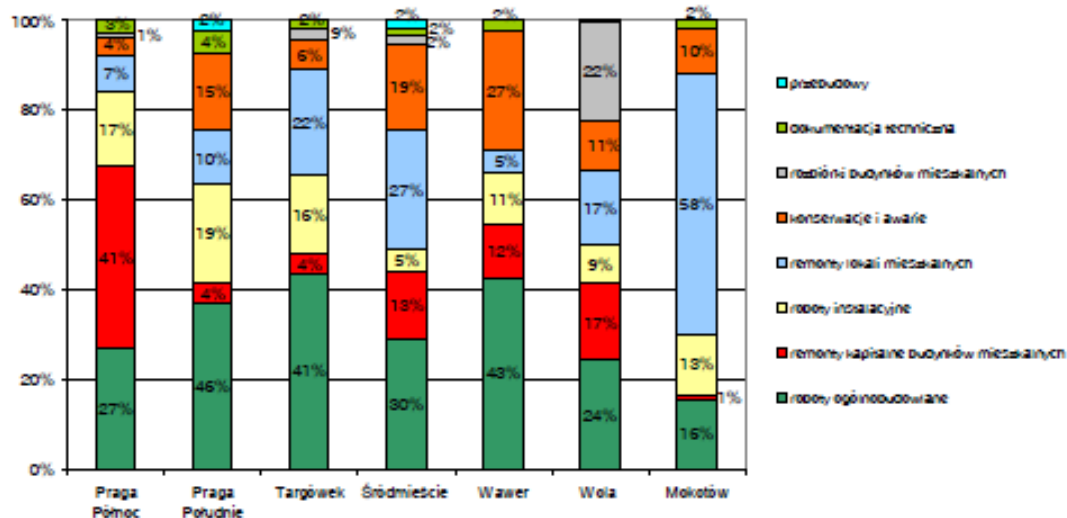
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Największe potrzeby remontowe wykazała dzielnica Praga Północ tj. 54% z ogólnej kwoty potrzeb dla całego Miasta. Pozostałe potrzeby w większości obejmują dzielnice: Śródmieście (8,1%), Praga Południe (8,0%), Wola (7,8%) i Targówek (5,8%).

Należy zaznaczyć, iż niemal 91% zasobu dzielnicy Praga Północ stanowią budynki wybudowane przed II wojną światową. Ponadto zasób ten tworzą budynki w 70% objęte nadzorem Konserwatora Zabytków, co skutkuje wyższym kosztem remontów. Zasób ten, ze względu na duże zużycie techniczne oraz zaległości remontowe spowodowane brakiem dostatecznych nakładów finansowych, wymaga przeznaczenia dodatkowych środków na ten cel. Istotny problem w dzielnicy stanowią budynki wymagające kompleksowych remontów (24% zasobu budynków). Szacunkowy koszt wykonania tych remontów sięga ok. 280 mln zł, co stanowi 41% potrzeb remontowych dzielnicy.

Poniżej przedstawiono udział procentowy poszczególnych grup robót w całkowitych potrzebach remontowych dzielnic, które posiadają największy zasób, a tym samym wykazują największe potrzeby remontowe.

Wykres 43. Potrzeby remontowe z podziałem na branże w wybranych 7 dzielnicach (na dzień 31.12.2011r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Na powyższym wykresie przedstawiono, jak stan techniczny zasobu w poszczególnych dzielnicach determinuje różne potrzeby napraw bieżących, głównych, remontów kapitalnych oraz modernizacji. W konsekwencji ma to również wpływ na wysokość nakładów niezbędnych do poniesienia na zasób mieszkaniowy przez dzielnice. Zasób w dzielnicach Praga Południe, Targówek i Wawer wymaga w największym stopniu ponoszenia nakładów na roboty ogólnobudowlane oraz na roboty instalacyjne, następnie na konserwacje i awarie. Zasób w dzielnicy Śródmieście i Wola jest dobrze doposażony w instalacje, jednak wymaga znacznych nakładów na roboty ogólnobudowlane oraz na remonty kapitalne, przy jednoczesnym równie dużym zapotrzebowaniu na ponoszenie nakładów na konserwacje i awarie. Dodatkowo należy zauważyć, że w dzielnicy Wola (jak w żadnej innej dzielnicy) w 22 % potrzeby skierowane są na rozbiórki wyeksploatowanych już budynków mieszkalnych. Dzielnica Mokotów najwięcej potrzeb wykazuje w zakresie remontów lokali mieszkalnych, w tym głównie remontów pustostanów. Oznacza to, że stan techniczny zasobu w tej dzielnicy, w stosunku do pozostałych dzielnic, jest nieporównywalnie lepszy.

Dzielnica Praga Północ posiada najwięcej budynków w stanie niezadowolającym i dostatecznym w skali całego miasta. Budynki te generalnie wymagają znacznych nakładów na wykonanie remontów kapitalnych, przy stosunkowo równie dużych potrzebach dzielnicy na roboty ogólnobudowlane.

Dzielnica Praga Północ wykazuje potrzeby w zakresie remontów na łączną kwotę 684 mln zł, w szczególności na:

- roboty ogólnobudowlane **184 mln zł.**
- remonty kapitalne budynków **277**
- roboty instalacyjne, w tym na: **115**
 - wymianę instalacji **46**
 - doposażenie w instalacje **69**
- remonty lokali mieszkalnych **56**
- konserwacje i awarie **27**
- rozbiórki **5**
- dokumentacja techniczna **20**

Szczegółowe potrzeby na remonty budynków i lokali Miasta przedstawia tabela nr 10.

Tabela 10	Zakres rzeczowy	Koszt wykonania [tys. zł.]
1.	Roboty ogólnobudowlane, w tym:	377 541
1.1	remont elementów konstrukcyjnych budynku (m. in. usunięcie lub zabezpieczenie zagrożeń bud. konstr.)	30 084
1.2	remont dachu	39 164
1.3	doposażenie/remont przewodów i kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych	11 966
1.4	remont wind i klatek schodowych	31 633
1.5	remont elewacji, balkonów i tarasów	108 167
1.6	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	50 481
1.7	docieplenie budynku i termomodernizacja	65 685
1.8	pozostałe prace ogólnobudowlane (m.in. osuszenia, wykonanie izolacji)	40 361
2.	Remonty kapitałne budynków mieszkalnych	322 258
3.	Roboty instalacyjne w tym:	185 101
3.1	remont instalacji (przynajmniej jednej branży)	84 158
3.2	doposażenie w instalacje (przynajmniej jednej branży)	100 943
4.	Remonty lokali mieszkalnych Miasta:	199 640
4.1	Remont lokali mieszkalnych w budynkach 100% Miasta	97 316
4.1.1	remont lokali mieszkalnych zasiedlonych	26 681
4.1.2	remont lokali mieszkalnych pustostanów	70 635
4.2.	Remont lokali mieszkalnych Miasta w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	102 324
4.2.1	remont lokali mieszkalnych zasiedlonych	29 228
4.2.2	remont lokali mieszkalnych pustostanów	73 096
5.	Konserwacje, awarie i drobne naprawy bieżące oraz przeglądy	113 376
6.	Rozbiórki budynków mieszkalnych stwarzających zagrożenie	35 515
7.	Dokumentacje techniczne	33 144
8.	Przebudowy, rozbudowy i nadbudowy (w tym adaptacje strychów na lokale komunalne)	6 082
	OGÓLEM	1 272 657

Zródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Wymienione w Tabeli nr 10 potrzeby remontowe obejmują kwoty na remonty budynków Miasta oraz remonty lokali mieszkalnych Miasta (położonych w budynkach Miasta i w budynkach wspólnotowych).

2.1.2. Plan remontów na lata 2013-2017

Na podstawie oceny stanu technicznego określono potrzeby remontowe, a na ich podstawie sporządzono plany remontów dla poszczególnych grup robót.

Plany remontów powinny uwzględniać niżej opisane priorytety oraz cele polityki remontowej dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.

Plany remontowe powinny być tworzone z zachowaniem następujących priorytetów:

1. Eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich poprzez natychmiastowe usuwanie stanów awaryjnych urządzeń lub elementów budynków.
2. Zabezpieczenie przeciwpożarowe i zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania instalacji w budynkach i lokalach poprzez:
 - wyprowadzenie zaworów gazu na zewnątrz budynku,
 - udrożnienie, przebudowę i dobudowę przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych,
 - wymianę i modernizację instalacji elektrycznych w budynkach (24V w częściach wspólnych) oraz instalacji odgromowych.
3. Zachowanie zapobiegawczego charakteru remontów.
4. Naprawa lub wymiana dźwigów osobowych i innych urządzeń podlegających kontroli prowadzonej przez Urząd Dozoru Technicznego.
5. Wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji, remonty dachów.
6. Remonty lokali zwolnionych.
7. Remonty bieżące utrzymujące budynki w stanie niepogorszonym.
8. Remonty mające na celu zmniejszenie kosztów eksploatacji budynków (np. termomodernizacje, opomiarowanie mediów dostarczanych do lokali).
9. Przywrócenie budynkom estetycznego wyglądu poprzez modernizację elewacji, naprawę elementów małej architektury, remonty lub naprawy elementów otoczenia budynku.

Podczas planowania remontów budynków, powinny być sukcesywnie prowadzone prace uwzględniające potrzeby związane z technicznym przystosowaniem budynków oraz lokali mieszkalnych dla potrzeb osób niepełnosprawnych w budynkach, w których istnieje taka możliwość.

Plan wydatków na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego Miasta na lata 2013-2017 kształtuje się na poziomie 575 mln zł. Przewidywane zaś wydatki związane z odprowadzaniem zaliczek do wspólnot mieszkaniowych (tzw. zaliczka remontowa), wynoszą 492 mln zł. Łącznie jest to kwota rzędu **1 067 mln zł**.

Dla porównania wydatki na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2008-2012 wyniosą ok. 664 mln zł. Ponadto do wspólnot mieszkaniowych zostanie przekazana kwota ok. 493 mln zł. na pokrycie kosztów remontów części wspólnej. Razem będzie wydatkowane **1 157 mln zł**.

Biorąc pod uwagę udział Miasta w nieruchomości, poniżej oszacowano nakłady do poniesienia w czasie obowiązywania Programu:

Dla budynków (w tym lokali) Miasta na	
remonty – w tym remonty kapitalne, bieżące, konserwacje	413 mln zł
inwestycje (bez budownictwa komunalnego)	70 mln zł
rozbiórki budynków mieszkalnych	9 mln zł
dokumentacja techniczna	15 mln zł
Łącznie	507 mln zł

Dla budynków wspólnotowych (w tym lokali Miasta) na	
remonty lokali Miasta	68 mln zł
remonty w częściach wspólnych*	492 mln zł

* Kwoty odprowadzane przez Miasto w formie zaliczek na fundusze remontowe.

Koszt ogółem 1 067 mln zł

Ponadto poniżej w Tabeli nr 11 przedstawiono, w rozbiciu na poszczególne lata, oszacowane przez dzielnice wydatki.

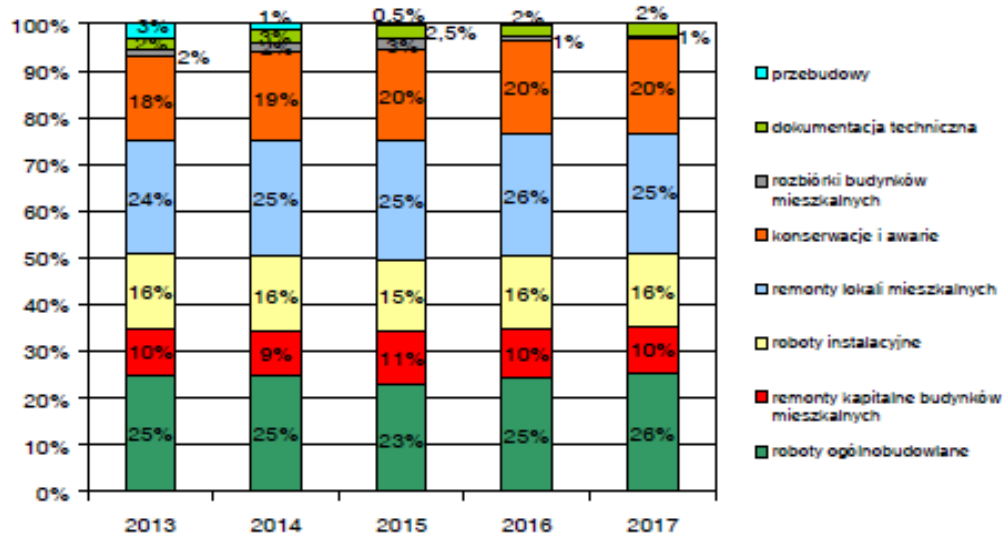
Tabela 11. Szacowane wydatki z podziałem na lata 2013-2017 w mln zł.

Lata [mln zł.]	2013	2014	2015	2016	2017	2013-2017
Szacowane wydatki na remonty i modernizacje w budynkach stanowiących własność Miasta	107	103	100	99	98	507
Szacowane wydatki na remonty lokali Miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych	14	13	13	14	14	68
Razem szacowane wydatki	121	116	113	113	112	575
Kwota szacowanych wydatków na utrzymanie części wspólnej obciążająca Miasto w budynkach wspólnot mieszkaniowych (zaliczki)	98	98	99	99	98	492
Ogółem szacowane wydatki	219	214	212	212	210	1 067

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Na Wykresie nr 44 przedstawiono udział procentowy planowanych wydatków na zaspokojenie potrzeb remontowych w latach 2013-2017 w zakresie podstawowych grup branżowych.

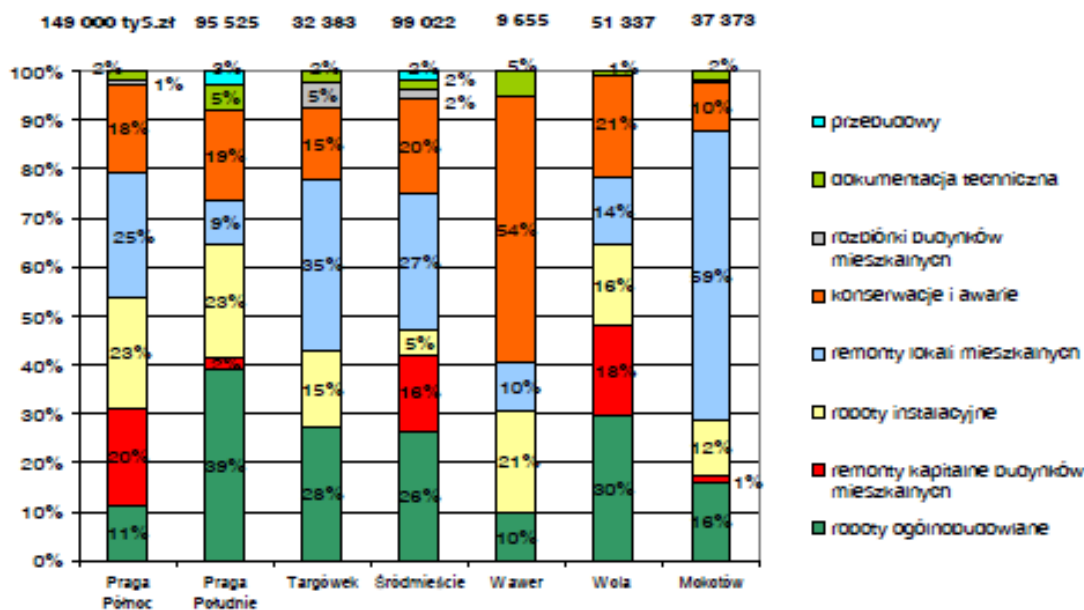
Wykres 44. Udział wydatków remontowych w poszczególnych grupach branżowych, w latach 2013-2017



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Na Wykresie 45 przedstawiono udział planowanych wydatków w latach 2013-2017 na zaspokojenie potrzeb remontowych w zasobie dla wybranych 7 dzielnic.

Wykres 45. Udział wydatków remontowych w poszczególnych grupach branżowych, w wybranych dzielnicach, w latach 2013-2017



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Z powyższych wykresów wynika, jak dzielnice planują wydatki i jakie grupy robót będą dominowały w polityce remontowej wybranych dzielnic w okresie obowiązywania Programu:

Praga Północ najwięcej wydatków zostanie skierowanych na remonty lokali mieszkalnych, następnie na roboty instalacyjne i ogólnobudowlane oraz w niewielkiej części na remonty kapitałowe.

Praga Południe najwięcej wydatków skieruje na roboty ogólnobudowlane oraz na roboty instalacyjne, następnie na konserwacje i awarie.

Wawer skoncentruje się na utrzymaniu zasobu w nie pogorszonym stanie i najwięcej wydatków skieruje na konserwację i awarie oraz remonty instalacji.

Wola najwięcej wydatków przeznaczy na roboty ogólnobudowlane oraz na remonty kapitałowe, jednocześnie równie duże nakłady skieruje na konserwacje i awarie, dzielnica nie planuje ponoszenia wydatków związanych z rozbiórkami budynków mieszkalnych.

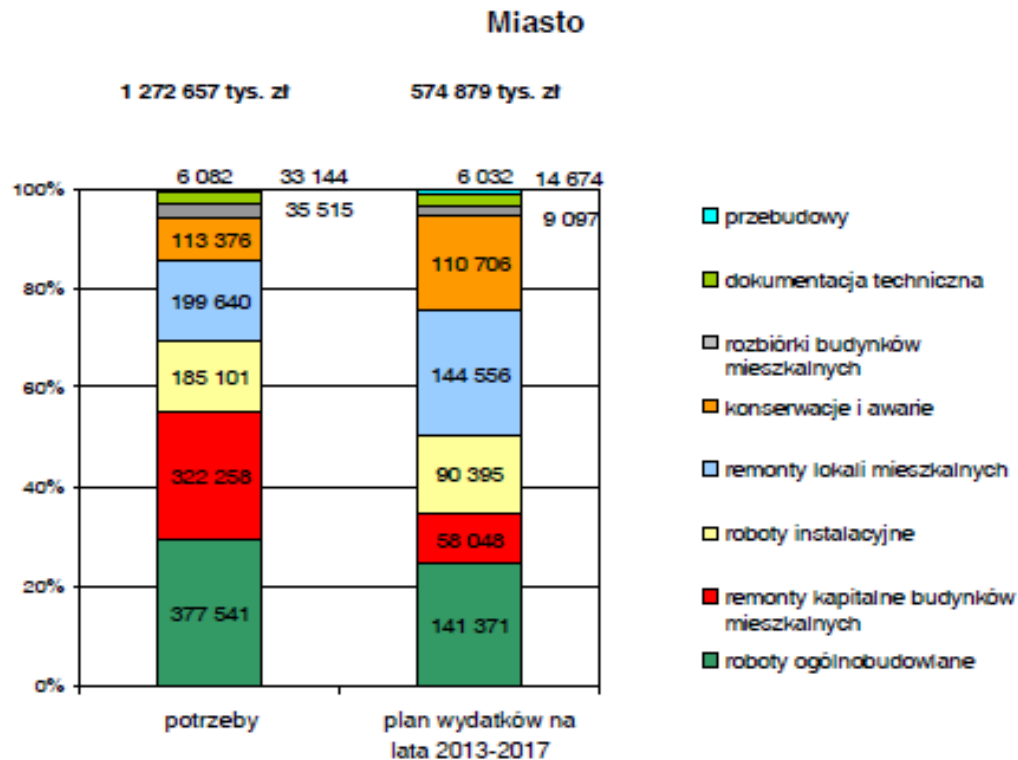
Śródmieście najwięcej wydatków skieruje na roboty ogólnobudowlane oraz na remonty kapitałowe, jednocześnie równie duże wydatki poniesie na konserwacje i awarie oraz remonty pustostanów.

Targówek najwięcej wydatków skieruje na remonty lokali mieszkalnych, następnie na roboty ogólnobudowlane oraz roboty instalacyjne.

Mokotów najwięcej wydatków skieruje na remonty lokali mieszkalnych, w tym głównie na remonty pustostanów.

Poniżej przedstawione zostało porównanie potrzeb remontowych i planowanych wydatków dla m. st. Warszawy w latach 2013-2017 z uwzględnieniem poszczególnych grup robót.

Wykres 46. Zestawienie potrzeb remontowych i planowanych wydatków m. st. Warszawy w latach 2013-2017



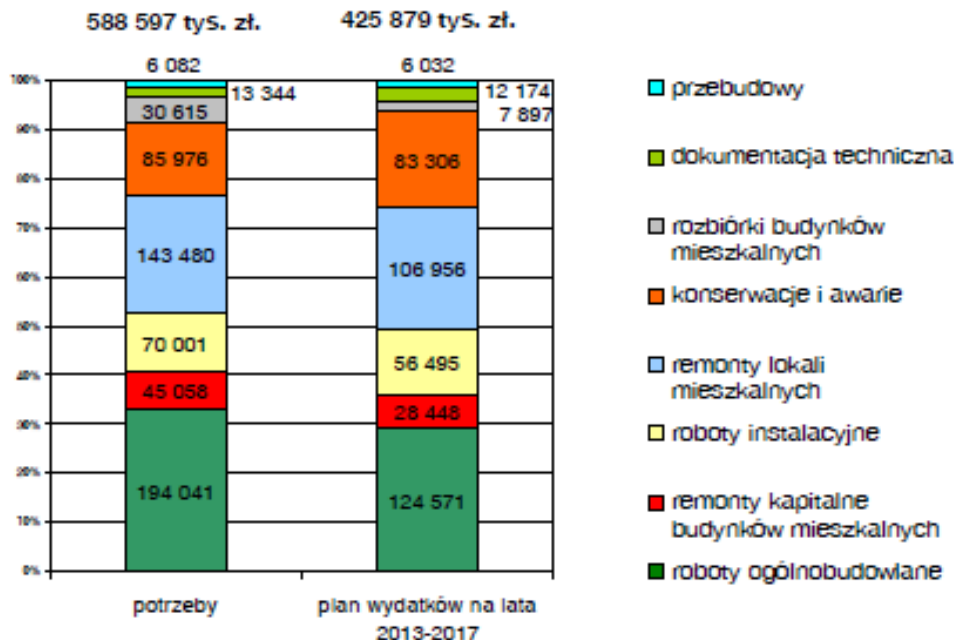
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Powyższe zestawienie potrzeb remontowych względem planowanych wydatków dla całego Miasta jest w znacznym stopniu zdeterminowane stanem technicznym zasobu Pragi Północ. Pomimo, że na terenie tej dzielnicy znajduje się 13,8% lokali mieszkalnych Miasta, to określiła ona swoje potrzeby w wysokości 684 mln zł, czyli na poziomie 54% ogólnych potrzeb w tym zakresie. Dodatkowo dzielnica ta planuje w okresie obowiązywania programu realizację wydatków w wysokości 149 mln zł, a to z kolei stanowi 26% wszystkich planowanych wydatków.

Poniżej zostało przedstawione porównanie potrzeb z wydatkami 17 dzielnic Miasta, skupiających 86,2% zasobu mieszkaniowego (bez Pragi Północ).

Wykres 47. Zestawienie potrzeb remontowych i planowanych wydatków m. st. Warszawy w latach 2013-2017 bez Pragi Północ.

Miasto st. Warszawa bez Pragi Północ



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Z danych opisanych powyżej wynika, że dzielnica Praga Północ wymaga odrębnego podejścia do problemu poprawy stanu technicznego.

Problem dzielnicy Pragi Północ można lepiej zobrazować zestawiając potrzeby i wydatki całego Miasta oraz Pragi Północ w podziale na grupy robót (Tabela nr 12).

Tabela 12. Porównanie potrzeb i planowanych wydatków dzielnicy Praga Północ do Miasta st. Warszawy

Grupy robót	Potrzeby m. st. Warszawy [tys. zł.]	Potrzeby Pragi Północ [tys. zł.]	Udział % Pragi Północ do Miasta (3/2)	Wydatki m. st. Warszawy [tys. zł.]	Wydatki Pragi Północ [tys. zł.]	Udział % Pragi Północ do Miasta (6/5)
1	2	3	4	5	6	7
Roboty ogólnobudowlane	377 541	183 500	49%	141 371	16 800	12%
Remonty kapitalne budynków mieszkalnych	322 258	277 200	86%	58 048	29 600	51%
Roboty instalacyjne w tym:	185 101	115 100	62%	90 395	33 900	38%
- remont instalacji	84 158	46 500	55%	41 113	6 400	16%
- doposażenie w instalacje	100 943	68 600	68%	49 282	27 500	56%
Remonty lokali mieszkalnych Miasta	199 640	56 160	28%	144 556	37 600	26%
Konserwacje i awarie	113 376	27 400	24%	110 706	27 400	25%
Rozbiórki budynków mieszkalnych	35 515	4 900	14%	9 097	1 200	13%
Dokumentacje techniczne	33 144	19 800	60%	14 674	2 500	17%
Przebudowy	6 082	0	0%	6 032	0	0%
Razem	1 272 657	684 060	54%	574 879	149 000	26%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Z powyższych danych wynika, że ze względu na niewystarczające środki oraz specyfikę zasobu, dzielnica Praga Północ w ramach planowanych wydatków (największe nakłady na remonty) nie jest w stanie, w okresie obowiązywania obecnego programu, doprowadzić do realizacji wszystkich zgłoszonych potrzeb remontowych.

Wynika to z olbrzymich zaległości historycznych, niedostatecznej polityki remontowej oraz faktu, że w dzielnicy tej 50 budynków Miasta pochodzi z XIX wieku a kolejnych 325 sprzed II wojny światowej (291 z nich wpisanych jest do rejestru zabytków). Kolejnym problemem jest ok. 70 toczących się spraw o zwrot nieruchomości.

Z uwagi na powyższe bez wsparcia ze środków ogólnomiejskich polityki remontowej dzielnicy nie jest możliwe zatrzymanie procesu degradacji jej zasobu i narastania problemów społecznych. Jest to o tyle istotne, że mieszkaniowy zasób Miasta na Pradze Północ stanowi aż 39 % wszystkich mieszkań na terenie tej dzielnicy.

Szczegółowy plan remontów budynków i lokali Miasta w latach 2013-2017 przedstawia Tabela nr 13.

Tabela 13. PLAN WYDATKÓW w zakresie REMONTÓW I MODERNIZACJI budynków i lokali w budynkach stanowiących własność m. st. Warszawy na lata 2013-2017 (w tys. zł)													
L.p.	Zakres rzeczowy	plan na 2013		plan na 2014		plan na 2015		plan na 2016		plan na 2017		lata 2013-2017	
		Liczba budynków /lokali	Koszt wykonania	Liczba budynków /lokali	Koszt wykonania	Liczba budynków /lokali	Koszt wykonania	Liczba budynków /lokali	Koszt wykonania	Liczba budynków /lokali	Koszt wykonania	Liczba budynków /lokali	Koszt wykonania
1.	Roboty ogólnobudowlane, w tym:	322	30 145	347	29 121	373	25 953	353	27 571	345	28 581	1 740	141 371
1.1	remont elementów konstrukcyjnych budynku (m. in. usunięcie lub zabezpieczenie zagrożen bud. konstr.)	16	3 868	22	3 538	20	2 447	12	1 655	15	2 319	85	13 827
1.2	remont dachu	86	5 003	83	3 266	91	4 273	101	5 031	116	5 190	477	22 763
1.3	doposażenie/remont przewodów i kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych	95	1 196	74	1 009	86	1 088	74	1 060	87	1 113	416	5 466
1.4	remont wind i klatek schodowych	80	2 929	89	3 183	85	2 647	87	2 723	91	3 119	432	14 601
1.5	remont elewacji, balkonów i tarasów	65	9 886	78	10 720	72	6 833	69	10 337	67	9 249	351	47 025
1.6	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	93	2 260	90	1 750	87	1 811	90	1 710	91	2 286	451	9 817
1.7	ocieplenie budynku i termomodernizacja	13	2 345	16	2 972	15	3 475	17	3 530	12	2 896	73	15 218
1.8	pozostałe prace ogólnobudowlane (m.in. oszklenie, wykonanie izolacji)	42	2 658	51	2 683	38	3 379	57	1 525	41	2 409	229	12 654
2.	Remonty kapitalne budynków mieszkalnych	9	12 079	7	10 757	6	12 855	7	11 310	6	11 047	35	58 048
3.	Roboty instalacyjne, w tym:	219	19 188	225	18 788	210	17 061	193	17 713	192	17 645	1 039	90 395
3.1	remont instalacji (przynajmniej jednej branży)	179	8 776	176	8 133	162	7 939	150	7 794	152	8 471	819	41 113
3.2	doposażenie w instalacje (przynajmniej jednej branży)	51	10 412	55	10 655	53	9 122	46	9 919	46	9 174	251	49 282
4.	Remonty lokali mieszkalnych Miasta, w tym:	3 253	29 142	3 036	28 773	3 034	28 748	3 116	29 325	3 183	28 568	15 622	144 556
4.1	Remonty lokali mieszkalnych Miasta w budynkach 100% Miasta, w tym:	1 300	15 047	1 233	15 567	1 230	15 476	1 253	15 724	1 232	14 911	6 268	76 725
4.1.1	remont lokali mieszkalnych zasiedlonych	638	2 621	524	2 129	528	2 228	539	2 332	550	2 395	2 779	11 705
4.1.2	remont lokali mieszkalnych postarzańców	682	12 426	709	13 438	702	13 248	714	13 392	682	12 516	3 489	65 020
4.2	Remonty lokali mieszkalnych Miasta w budynkach wspólnotowych, w tym m.in.:	1 933	14 095	1 803	13 206	1 804	13 272	1 863	13 601	1 951	13 657	9 354	67 831
4.2.1	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	918	3 624	883	3 022	886	3 065	949	3 386	968	3 400	4 604	16 497
4.2.2	remont/wymiana instalacji przynajmniej jednej branży - wod-kan, c.o i ccw, gaz (prace w lokalach)	491	1 737	491	1 719	459	1 589	443	1 571	482	1 891	2 366	8 507
4.2.3	remont/wymiana instalacji elektrycznej (prace w lokalach)	870	2 795	816	2 698	837	2 687	833	2 729	837	2 753	4 193	13 662
5.	Konserwacje, awarie i drobne naprawy bieżące	x	21 728	x	21 870	x	22 076	x	22 425	x	22 607	x	110 706
6.	Rozbiórki budynków mieszkalnych stwarzających zagrożenie	6	2 012	21	2 540	22	3 005	7	840	5	700	61	9 097
7.	Dokumentacje techniczne	x	3 027	x	2 969	x	2 780	x	2 943	x	2 955	x	14 674
8.	Przebudowy, rozbudowy i nadbudowy (w tym adaptacje strychów na lokale komunalne)	3	3 550	2	1 730	3	532	1	220	0	0	9	6 032
OGÓLEM w latach			120 871		116 548		113 010		112 347		112 103		574 879

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

2.2. Polityka remontowa

Mając na uwadze, iż budynki Miasta były wybudowane w dużej mierze kilkadziesiąt lat temu a sztywna wieloletnia polityka czynszowa doprowadziła do zaniedbań w zakresie polityki remontowej, nie jest możliwe doprowadzenie do kompletnej poprawy stanu technicznego i wyposażenia we wszystkich budynkach i lokalach należących do Miasta. W związku z tym, niezależnie od specyfiki dzielnic, Program ten wskazuje na cele i priorytety w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu Miasta oraz prezentuje założenia polityki remontowej, której celem jest zahamowanie procesu pogarszania się stanu technicznego wielu nieruchomości budynkowych i poprawa warunków zamieszkiwania.

Zaległości remontowe winny być sukcesywnie likwidowane poprzez działania podejmowane przez poszczególne dzielnice w ramach dostępnych środków finansowych.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych ustalane są na podstawie oceny stanu technicznego budynków w oparciu o:

- wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.),
- ekspertyzy rzeczoznawców budowlanych,
- decyzje nadzoru budowlanego,
- wyniki systematycznej kontroli budynków, dokonywanej przez inspektorów nadzoru.

Biorąc pod uwagę przepisy Prawa budowlanego budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi należy:

- użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem,
- utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej,
- usuwać stwierdzone nieprawidłowości w celu zachowania substancji obiektu w odpowiednim stanie technicznym,
- przystąpić do opróżnienia budynku grożącego zawaleniem i jego rozbiórki, w razie stwierdzenia takiej potrzeby.

Głównym celem polityki remontowej jest zapewnienie bezpieczeństwa oraz poprawa stanu technicznego i standardu użytkowania lokatorom zasobu komunalnego.

Główny cel będzie realizowany poprzez trzy cele pośrednie:

1. Utrzymanie zasobu mieszkaniowego przynajmniej na dostatecznym poziomie technicznym.
2. Poprawa charakterystyki energetycznej budynków.
3. Podnoszenie jakości przestrzeni publicznej oraz standardu budynków i lokali.

Ad. 1. Utrzymanie zasobu mieszkaniowego przynajmniej na dostatecznym poziomie technicznym.

a. Zadania mające na celu usunięcie zagrożeń budowlanych:

- rozbiórki budynków,
- remonty kapitalne budynków wyłączonych z eksploatacji,
- naprawa elementów konstrukcyjnych budynków, w których organy administracyjne wydały orzeczenia.

- b. Zadania zmierzające do zachowania substancji budynku i lokalu:
- remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku,
 - okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku w odpowiednim stanie technicznym,
 - wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.
- c. Zadania zmierzające do poprawy stanu wyposażenia technicznego:
- doposażenia w brakujące instalacje,
 - modernizacja i wymiana istniejących instalacji i urządzeń.

Ad. 2. Poprawa charakterystyki energetycznej budynków.

- a. Zmiana wykorzystywanego nośnika energii zasilającego budynki i lokale na nośnik o mniejszej emisji i efektywniejszy ekonomicznie:
- wymiana kotłów/pieców opalanych węglem, drewnem lub koksem,
 - wprowadzanie do budynków/lokali jednorodnego rodzaju systemu ogrzewania oraz zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową.
- b. Ograniczenie zapotrzebowania na nośnik energii dostarczany do budynku:
- promowanie energooszczędnych technologii w nowobudowanych komunalnych budynkach mieszkalnych,
 - dostosowanie poboru ciepła do bieżących potrzeb budynku (zapobieganie przegrzaniu lub niedogrzaniu),
 - kompleksowa modernizacja lub wymiana istniejącego systemu ogrzewania:
 - węzłów ciepłych grupowych na węzły indywidualne,
 - węzłów ciepłych w moduł ciepłej wody,
 - węzłów ciepłowniczych i lokalnych kotłowni wraz z wprowadzeniem urządzeń automatycznej regulacji dostawy ciepła,
 - wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania,
 - kotłów opalanych węglem lub koksem, szczególnie użytkowanych dłużej niż 10-15 lat, na kotły o wyższej sprawności i bardziej ekologiczne,
 - realizacja prac termomodernizacyjnych budynków na podstawie opracowanych audytów energetycznych, takich jak:
 - ocieplenie ścian zewnętrznych, stropów, poddaszy, stropodachów,
 - wymiana okien i drzwi zewnętrznych na nowe o normatywnych właściwościach izolacyjności termicznej,
 - doposażenie budynku w centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę.
- c. Ograniczenie zużycia nośników energii gospodarstw domowych:
- wprowadzenie systemu indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania pomiędzy użytkownikami lokali,
 - wprowadzenie indywidualnego rozliczania opłat za media w oparciu o zainstalowane mierniki,
 - usprawnienie systemu przepływu powietrza w mieszkaniach (wentylacji),
 - modernizacja oświetlenia,
 - działania edukacyjno-informacyjne Miasta w zakresie racjonalnego gospodarowania energią w gospodarstwach domowych.

Ad. 3. Podniesienie standardu budynków i lokali oraz jakości przestrzeni publicznej.

- a. Przystosowanie budynków do potrzeb osób niepełnosprawnych.
- b. Remont i przebudowa istniejącej substancji mieszkaniowej podnosząca standard lokalu.
- c. Pozyskanie lokali w ramach istniejącego zasobu poprzez rozbudowę, nadbudowę i przebudowę.
- d. Wsparcie dla odnowy zasobów mieszkaniowych Miasta stanowiących dziedzictwo kulturowe.
- e. Podniesienie jakości osiedlowej przestrzeni publicznej obszarów zdegradowanych.

Założenia standardów mieszkaniowego zasobu m. st. Warszawy.

Dzielnice charakteryzują się różnymi uwarunkowaniami i możliwościami wykonania prac remontowych i modernizacyjnych w budynkach i lokalach. W tych dzielnicach, gdzie jest łatwy dostęp do sieci miejskich określenie docelowego standardu dla budynków i lokali tak, by zasób był doposażony w dostępne instalacje, nie stanowi problemu. Z uwagi na różne potrzeby remontowe dzielnice, stosownie do możliwości, określają docelowy standard swojego zasobu. W celu zestawienia różnych potrzeb remontowo-modernizacyjnych dla zasobu Miasta potrzebne jest ustalenie jednakowych standardów dla wszystkich dzielnic, które będą osiągnane na przestrzeni lat poprzez prowadzoną politykę remontową. Tam, gdzie zakładany standard nie został jeszcze osiągnięty (bądź jego osiągnięcie nie jest możliwe), najemcy lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony mają przyznane uprawnienie do korzystania z czynników obniżających stawkę czynszu.

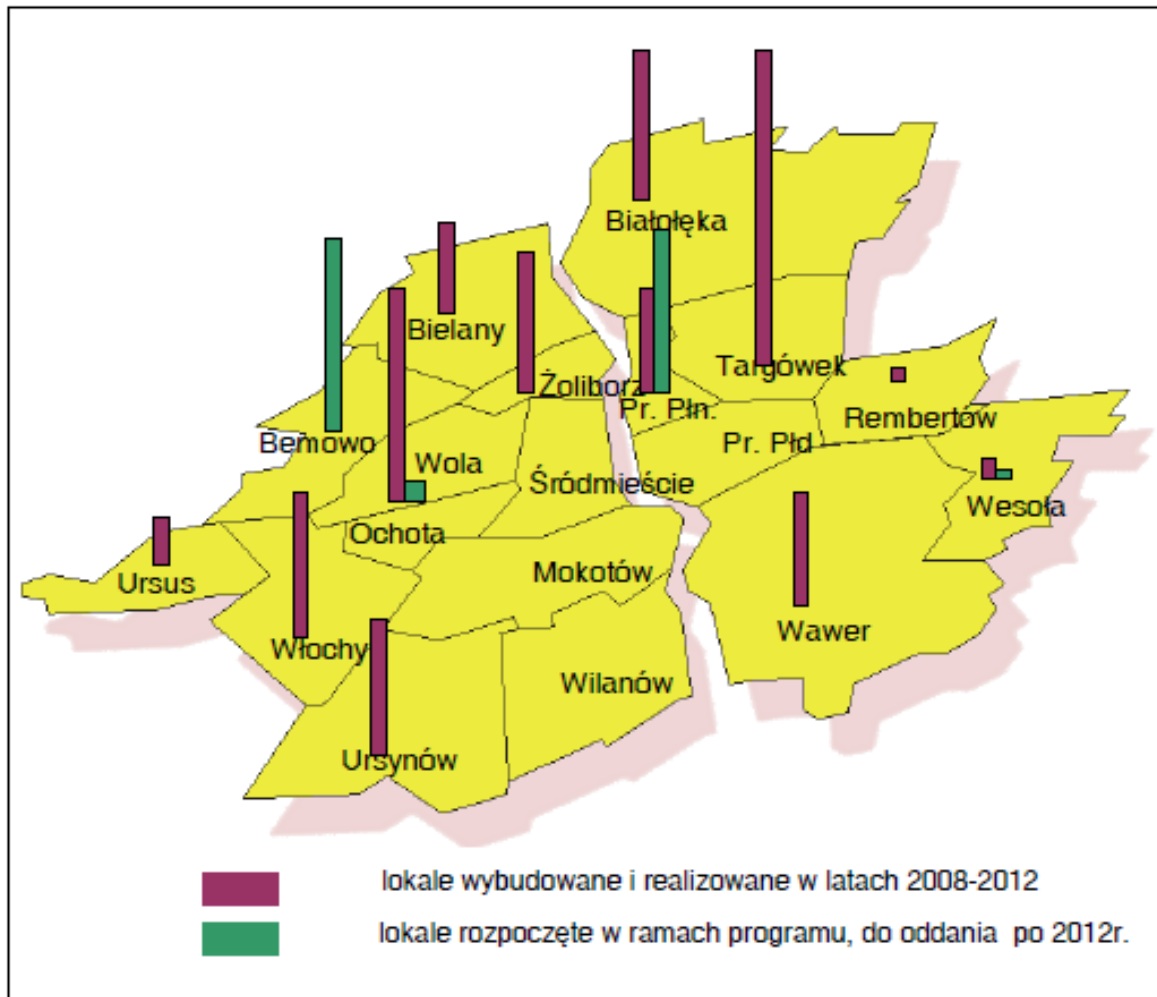
Zakładany minimalny standard lokali mieszkalnych (z wyłączeniem lokali socjalnych) w zasobie:

- lokal samodzielny,
- instalacja zimnej wody w lokalu,
- instalacja kanalizacji w lokalu,
- łazienka w lokalu,
- WC w lokalu,
- instalacja centralnego ogrzewania w lokalu,
- instalacja centralnej ciepłej wody w lokalu,
- kuchnia lub wnęka kuchenna w lokalu,
- kuchnia w lokalu posiadająca bezpośrednio oświetlenie naturalne,
- urządzenia techniczne umożliwiające dostęp do lokalu osobom niepełnosprawnym poruszającym się na wózku i zamieszkującym w tym lokalu,
- instalacja gazowa lub odpowiednio wzmocniona instalacja elektryczna w lokalu.

ROZDZIAŁ 3. Mieszkaniowe budownictwo komunalne w latach 2013-2017

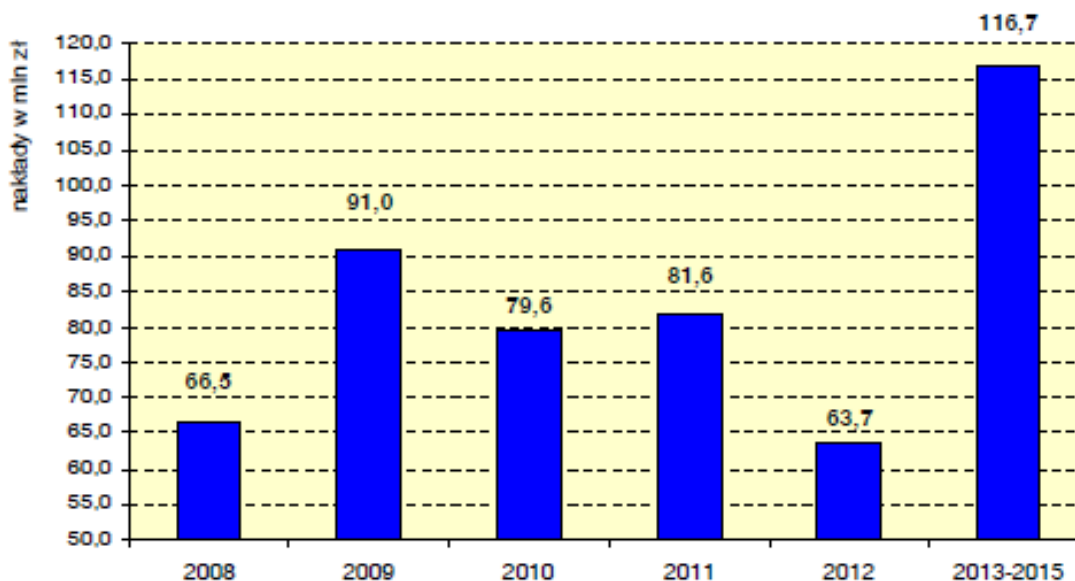
Mając na uwadze potrzeby osób oczekujących na pomoc mieszkaniową oraz niewystarczającą liczbę lokali gotowych do zasiedlenia, w ramach *Programu Komunalnego Budownictwa Mieszkaniowego miasta stołecznego Warszawy na lata 2008-2012*, zintensyfikowano komunalne budownictwo mieszkaniowe. Zgodnie z założeniami, do końca 2012 roku zrealizowano lub rozpoczęto zadania w ramach ww. programu, w wyniku których w dzielnicach powstanie blisko 2 500 nowych lokali.

Rysunek 1. Lokale komunalne wybudowane i planowane do wybudowania w ramach programu.



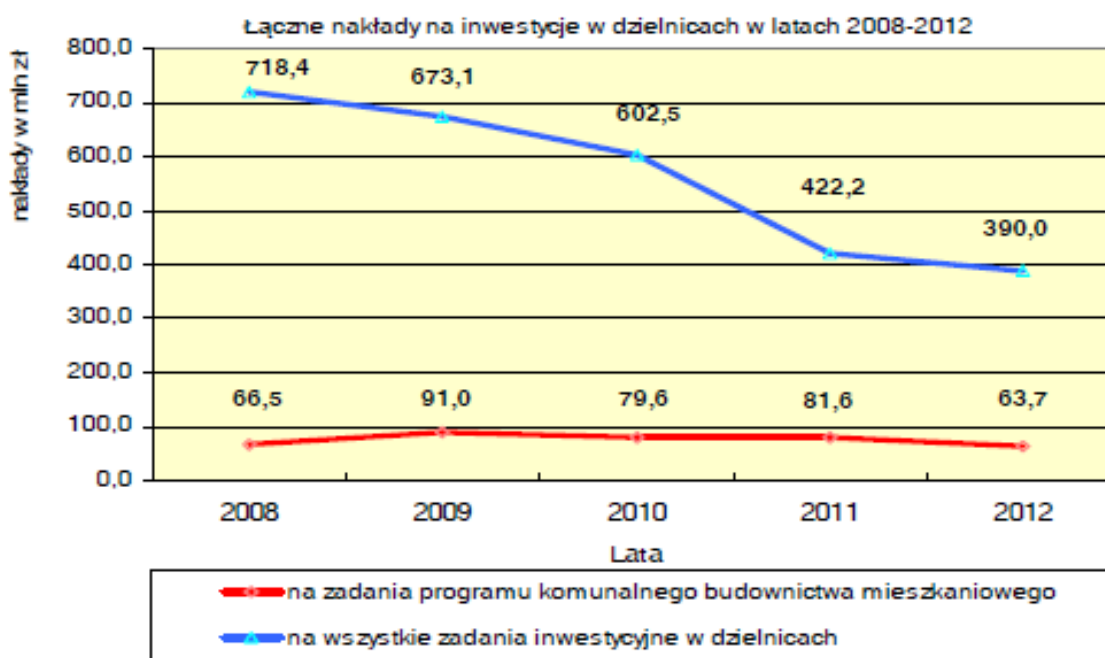
W latach 2008-2011 na realizację zadań z zakresu komunalnego budownictwa mieszkaniowego wydatkowano z budżetu ok. 319 mln zł, w 2012r zaplanowano 63,7 mln zł a w latach 2013-2015 – 116,7 mln zł na dokończenie programu – w sumie około 500 mln zł. Dla porównania, w ciągu 5 lat poprzedzających realizację ww. programu – w okresie 2003-2007 – na zadania z tego zakresu wydano z budżetu tylko 96 mln zł.

Wykres 48. Nakłady na zadania komunalnego budownictwa mieszkaniowego w ramach programu



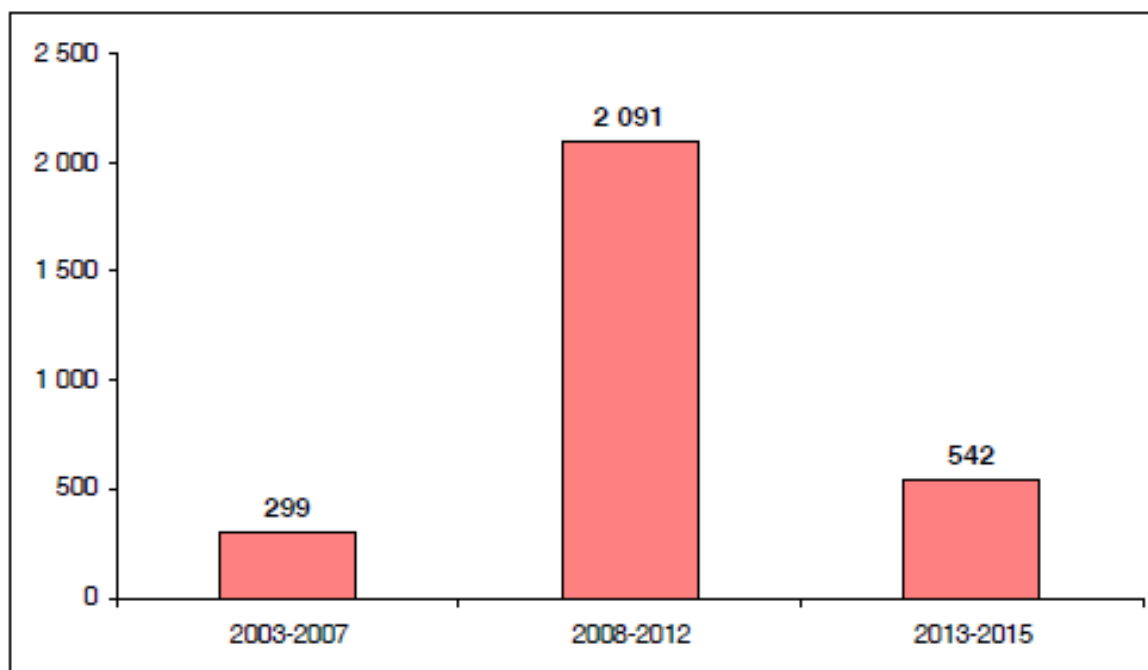
Zapewnienie mieszkań dla osób oczekujących na pomoc mieszkaniową ze strony Miasta było i jest jednym z głównych priorytetów władz Miasta. W związku z tym, niezależnie od sytuacji finansowej Miasta, nakłady na realizację zadań z zakresu mieszkaniowego budownictwa komunalnego, w relacji do zmniejszających się nakładów na wszystkie zadania inwestycyjne dzielnic w latach 2008-2012, utrzymywane były na stałym poziomie. Udział wydatków Miasta na komunalne budownictwo mieszkaniowe do wszystkich wydatków inwestycyjnych dzielnic wzrastał zatem w tym okresie z 9% nawet do 19 %.

Wykres 49. Łączne nakłady inwestycyjne w dzielnicach w latach 2008 -2012



W latach 2008-2011 oddano do użytkowania 1 205 nowych lokali mieszkalnych. W 2012r. planuje się zakończyć budowę dalszych 724 lokali mieszkalnych. Są również zadania, które rozpoczną się w okresie obowiązywania programu, ale zostaną zakończone do 2015 r., w wyniku czego miasto pozyska kolejne 542 nowe mieszkania. Zadania te będą realizowane w ramach środków zarezerwowanych w Wieloletniej Prognozie Finansowej m.st. Warszawy na lata 2012-2033. Łącznie zostanie wybudowanych 2 471 nowych lokali mieszkalnych oraz 162 lokale pozyskane w wyniku kompleksowej modernizacji budynku pełniącego dotychczas funkcje hotelowe.

Wykres 50. Zestawienie liczby zrealizowanych lokali mieszkalnych w ramach programu w relacji do poprzednich 5 lat



Kolejnym celem Programu było pozyskanie niezbędnych lokali socjalnych poprzez przekwalifikowanie części obecnych lokali komunalnych o obniżonym standardzie. Dostarczanie lokali socjalnych w nowych inwestycjach byłoby nieracjonalne, ponieważ koszt budowy lokali socjalnych jest niewiele niższy niż budowy pozostałych lokali, szczególnie, że część mieszkań komunalnych w istniejącym zasobie może pełnić tę funkcję. Należy zatem odtwarzać zasób pełnowartościowych lokali komunalnych poprzez realizację inwestycji z zakresu komunalnego budownictwa mieszkaniowego.

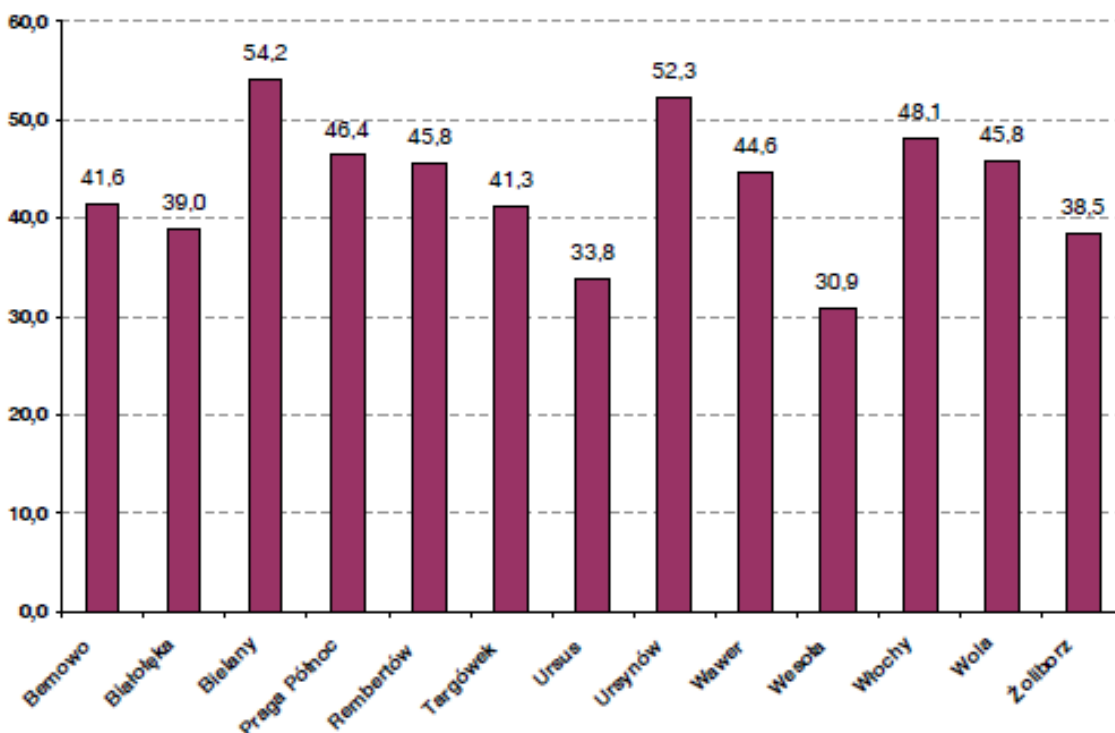
W wyniku m.in. realizacji tego Programu w latach 2008-2011 wyodrębniono z zasobu m.st. Warszawy 1 587 lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne. Szacuje się, że w 2012 roku wyodrębnionych zostanie kolejnych ok. 450 lokali.

Tabela 14. Budynki komunalne wybudowane, pozyskane w wyniku adaptacji oraz planowane do realizacji w ramach programu w latach 2008-2012			
Lokalizacja (ulica/dzielnica)		Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych
Inwestycje zakończone do sierpnia 2012r			
ul. Regulska 22a	Ursus	1	18
ul. Oszmiańska 10	Targówek	1	137
ul. Włókiennicza 51, 53	Wawer	2	80
ul. Porajów 14	Białoleka	1	80
ul. Szancera 7 (II etap)	Ursus	1	48
ul. Kleszczowa 22	Włochy	1	47
ul. Flagowa 14	Włochy	1	15
ul. Piaskowa 9 (II etap)	Wola	1	300
ul. Ciepiewska 13/ Włókiennicza 55	Wawer	2	80
ul. Conrada 3a, 3b	Bielany	2	80
ul. Krańcowa 53	Włochy	1	30
ul. Sybilli 9	Żoliborz	1	70
ul. Ossowskiego 9	Targówek	1	144
ul. Skierdowska 4 (d. Czajki 2)	Białoleka	1	48
ul. Nizinna 8 (I etap)	Wesoła	2	28
ul. Białostocka 51	Praga Północ	2	69
ul. Jagiellońska - I zad. I etapu	Praga Północ	3	45
ul. Św. Wincentego 87	Targówek	1	162
Razem zrealizowane w ramach programu		25	1 481
Inwestycje realizowane w ramach programu			
ul. Marywilska 44	Białoleka	1	80
ul. Nocznickiego	Bielany	1	48
ul. Powązkowska 44b	Żoliborz	1	129
ul. Naukowa 4 i 6	Włochy	2	111
ul. Jagiellońska - II zad. I etapu	Praga Północ	2	30
ul. Chruściela 55	Rembertów	1	21
ul. Kłobucka 14 (I etap)	Ursynów	6	191
Razem realizowane w ramach programu		14	610
Inwestycje planowane do realizacji w ramach programu po 2012r., rozpoczęcie w 2012r.			
ul. Pełczyńskiego (I /II etap)	Bemowo	4	270
ul. Jagiellońska (II etap)	Praga Północ	4	228
ul. Sławińska 2a	Wola	1	30
ul. Nizinna 8 (II etap)	Wesoła	1	14
Razem planowane do realizacji po 2012r		10	542
Razem realizowane przez dzielnice w ramach programu		49	2 633

Przeciętny koszt jednostkowy realizacji wszystkich zadań w ramach programu wynosi ok. 3 398 zł/m². Średnią powierzchnię mieszkania przedstawia poniższy wykres.

Struktura i wielkość realizowanych mieszkań wynika z analizy potrzeb gospodarstw domowych oczekujących na pomoc mieszkaniową w Mieście oraz możliwości zabudowy nieruchomości wynikającej z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wykres 51. Średnia powierzchnia mieszkania zrealizowanego przez dzielnice w ramach programu w m².



W wyniku realizacji zadań programu Miasto pozyska 75 lokali usługowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5.800 m², w których funkcjonują albo będzie funkcjonować m.in. 11 oddziałów przedszkolnych, Ośrodek Pomocy Społecznej i świetlica OPS, filia biblioteki, biblioteka multimedialna, klub integracji społecznej i samorządowej.

W ramach infrastruktury towarzyszącej dla potrzeb mieszkańców zostanie zrealizowanych 30 placów zabaw, 1 324 miejsca garażowe w podziemiach budynków oraz 984 miejsca parkingowe przy budynkach,

Wszystkie budynki są przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych. Ponadto w budynkach zaprojektowano i przystosowano do potrzeb osób niepełnosprawnych 45 mieszkań, w tym 4 mieszkania chronione dla różnych form niepełnosprawności oraz mieszkania dla rodzin zastępczych.

W wyniku analizy *Programu Komunalnego Budownictwa Mieszkaniowego miasta stołecznego Warszawy na lata 2008-2012* oraz uwarunkowań i możliwości realizacji inwestycji budownictwa komunalnego w pełni finansowanych z budżetu miasta w latach kolejnych, dokonano korekty założeń i priorytetów dla realizacji zadań z tego zakresu.

W następnych latach zakłada się hierarchizację zadań, według dodatkowych kryteriów poza potrzebą udzielenia pomocy mieszkaniowej.

Wsparcia finansowego na mieszkaniowe budownictwo komunalne mogą głównie oczekiwać dzielnice, które w ramach nowych inwestycji dokonują zamian lokali mieszkalnych z istniejących wyeksploatowanych budynków, nieefektywnych w zarządzaniu i usytuowanych na nieruchomościach o znacznej wartości. Dotyczy to generalnie budynków jednorodzinnych jedno-, dwu- lub kilkulokalowych zlokalizowanych na nieruchomościach gruntowych, które po opróżnieniu mogą być wykorzystane na inne potrzeby dzielnicy bądź przeznaczone do sprzedaży. Zamiana lokali wynikać może również z potrzeby zmiany struktury zamieszkiwania najemców z kilku/kilkunastu budynków komunalnych o nieopłacalnym remoncie kapitalnym i przeniesienia ich do jednego czy dwóch nowych budynków.

W okresie obowiązywania niniejszego programu rekomenduje się realizację zadań z zakresu mieszkaniowego budownictwa w dzielnicach, które zgłosiły taką potrzebę. Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowych, na których zlokalizowane są budynki do wykwaterowania to 19 ha, a szacunkowa wartość tych nieruchomości to ok. 204 mln zł.

Drugim istotnym założeniem realizacji budownictwa mieszkaniowego jest ograniczenie wydatków Miasta na odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych. Cel ten będzie realizowany zgodnie z założeniami zawartymi w Rozdziale 7. Szacowana wysokość odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych w okresie kolejnych pięciu lat to 12 mln zł.

Zapotrzebowanie na środki na nowe zadania budownictwa komunalnego w dzielnicach, zgodnie z poniższym zestawieniem, wynosi ok. 276 mln zł. Przy założeniu, że dzielnice zrealizowałyby zadeklarowany plan sprzedaży nieruchomości (przychód z ich sprzedaży wyniósłby 204,4 mln zł), a oszczędności z tytułu niezapłaconych odszkodowań wyniosą 12 mln zł, to koszt dla budżetu dostarczenia 1 127 nowych mieszkań w ramach inwestycji komunalnych, w związku z podjętymi działaniami może wynieść blisko 60 mln zł.

	planowana liczba lokali	szacowane nakłady [mln zł]
1. Białoleka	170	28,0
2. Mokotów	248	77,7
3. Praga Północ	60	15,0
4. Rembertów	134	20,0
5. Targówek	161	40,7
6. Ursus	98	34,5
7. Ursynów	76	23,0
8. Wawer	180	37,1
Razem	1 127	276,0

ROZDZIAŁ 4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Przyjmuje się założenie zmniejszenia skali sprzedaży w celu utrzymania zasobu mieszkaniowego w stopniu umożliwiającym realizację obowiązku wynikającego z art. 4 Ustawy. Zbycie lokalu na preferencyjnych warunkach nie stanowi elementu takiej pomocy.

Zarządy Dzielnic m.st. Warszawy, kierując się zasadą racjonalnego gospodarowania, będą prowadzić sprzedaż lokali na podstawie przygotowanych przez siebie planów sprzedaży lokali.

W związku z obowiązywaniem od 2013 roku nowych zasad sprzedaży (m.in. nowych stawek procentowych udzielanej najemcy bonifikaty) wzrośnie jednostkowa wysokość dochodów osiąganych ze sprzedaży lokalu. Jednocześnie może nastąpić obniżenie zainteresowania najemców nabyciem lokali.

Liczba sprzedanych lokali w latach 2008 – 2012 została przedstawiona w Tabeli nr 15. Z kolei w Tabeli nr 16 została określona prognoza sprzedaży na lata 2013 -2017 sporządzona przez dzielnice.

Tabela 15. Zestawienie wyników sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2008-2012 w skali Miasta

rok	liczba sprzedanych lokali mieszkalnych
2008	1 739
2009	2 207
2010	2 183
2011	1 911
2012 (plan)	2 510
Razem	10 550

Tabela 16. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2013-2017 w skali Miasta

rok	planowana liczba sprzedanych lokali
2013	684
2014	505
2015	500
2016	507
2017	510
Razem	2 706

Z analizy powyższych danych wynika, że liczba sprzedanych lokali spadnie do poziomu 2706 lokali (czterokrotny spadek w stosunku do sprzedaży w latach 2008-2012). W tym samym czasie zakłada się, że dochody spadną z ok. 347 mln zł do ok. 204 mln zł.

ROZDZIAŁ 5. Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu m. st. Warszawy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie

Dotychczasowy sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, przyjęty w poprzednim programie (na lata 2008-2012), będzie kontynuowany.

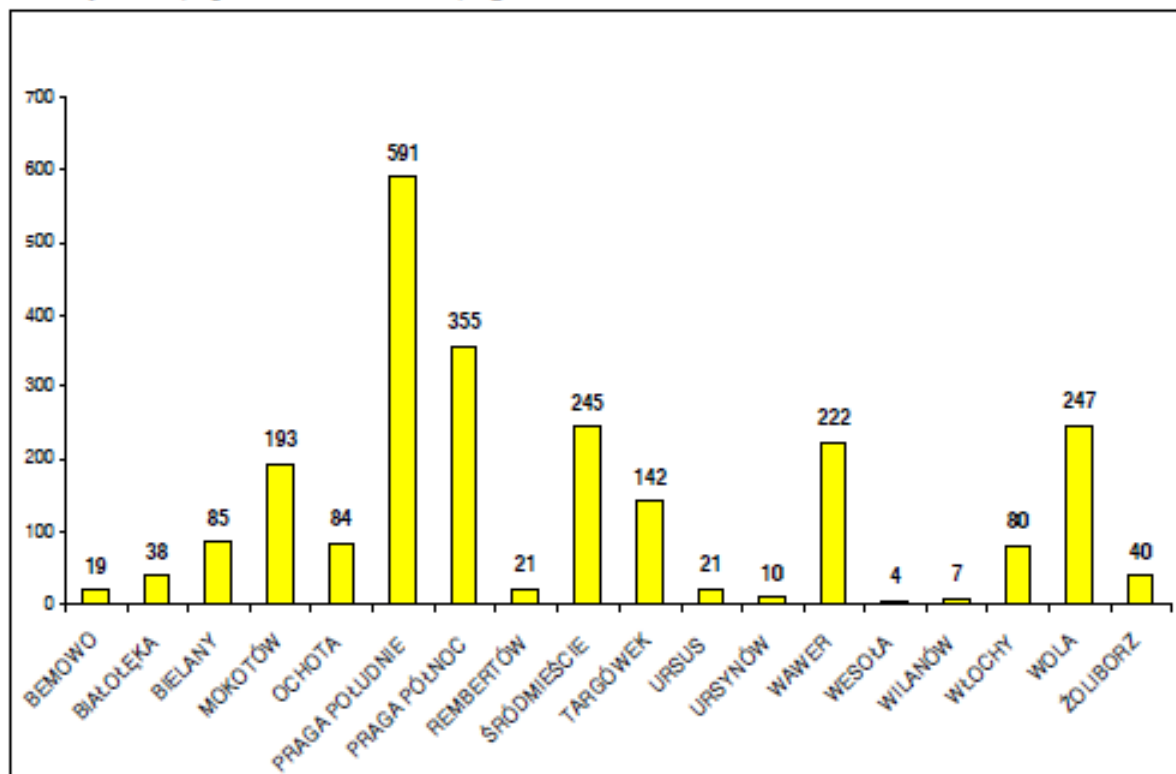
1. Zasób lokalowy Miasta usytuowany jest w nieruchomościach stanowiących własność m.st. Warszawy i w nieruchomościach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a Miasto jest jednym z właścicieli lokali.

Według danych na koniec 2011 roku liczba nieruchomości, w których usytuowany jest zasób lokalowy Miasta, kształtuje się następująco:

- 1) nieruchomości zabudowane stanowiące własność m.st. Warszawy - **2 404**,
- 2) nieruchomości zabudowane, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a Miasto jest jednym z właścicieli lokali - **4 359**.

Natomiast biorąc pod uwagę zasób mieszkaniowy Miasta, to usytuowany jest on w 1819 nieruchomościach mieszkalnych stanowiących własność Miasta oraz w 4345 nieruchomościach mieszkalnych, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a Miasto jest jednym z właścicieli lokali.

Wykres 52. nieruchomości zabudowane stanowiące własność m.st. Warszawy, w których znajduje się zasób lokalowy Miasta, z podziałem na dzielnice, wg stanu na dzień 31.12.2011r.



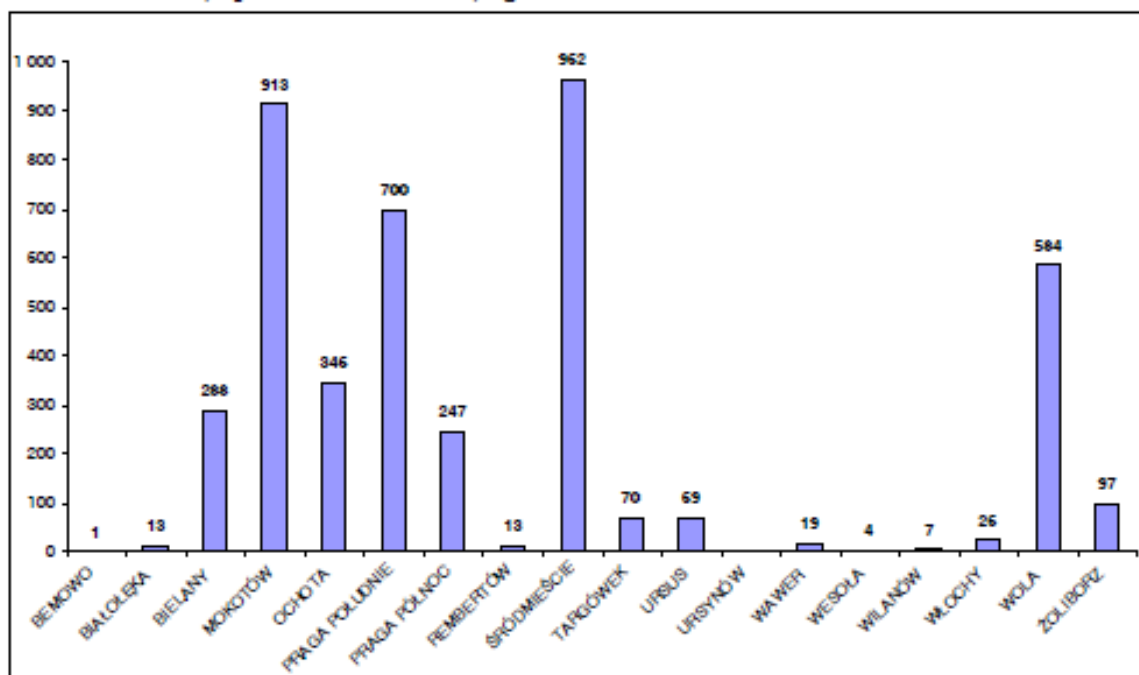
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z dzielnic

Z przedstawionego wykresu wynika, że na terenie dzielnicy Praga Południe znajduje się najwięcej nieruchomości zabudowanych stanowiących własność m.st. Warszawy tj. – 591, co stanowi ok. 24% ogólnej liczby nieruchomości zabudowanych stanowiących własność Miasta (2404). Charakterystyczną cechą tych nieruchomości jest to, że usytuowana jest w nich niewielka liczba lokali mieszkalnych.

Drugą dzielnicą, na terenie której znajduje się także znaczna liczba nieruchomości zabudowanych stanowiących własność Miasta, jest Praga Północ. Znajduje się tam 355 takich nieruchomości, co stanowi około 15% ogólnej liczby nieruchomości zabudowanych stanowiących własność Miasta.

Dla porównania w dzielnicach Wesoła i Wilanów usytuowanych jest odpowiednio 4 i 7 nieruchomości stanowiących własność Miasta.

Wykres 53. nieruchomości zabudowane, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a Miasto jest jednym z właścicieli lokali, z podziałem na dzielnice, wg stanu na dzień 31.12.2011r



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z dzielnic

Z powyższego wykresu wynika, że najwięcej tj. około 20 % nieruchomości, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a Miasto jest jednym z właścicieli lokali, usytuowanych jest na terenie dzielnicy Śródmieście i Mokotów. Znajduje się tam odpowiednio 962 i 913 takich nieruchomości.

Natomiast dwie kolejne dzielnice, które także posiadają znaczną ilość przedmiotowych nieruchomości to Praga Południe (16%) i Wola (13%).

W pozostałych dzielnicach zasób ten wynosi poniżej 10%.

2. Zarządzanie zasobem lokalowym Miasta w nieruchomościach budynkowych stanowiących własność Miasta i nieruchomościach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a Miasto jest jednym z właścicieli lokali, sprawowane jest przez:

- 1) jednostki budżetowe, których zadaniem jest gospodarowanie lokalowym zasobem m.st. Warszawy oraz powierzonym zasobem nieruchomości m.st. Warszawy (14 Zakładów Gospodarowania Nieruchomościami);

- 2) Gminna Gospodarka Komunalna Ochota Sp. z o.o. do czasu przejścia całego zasobu przez ZGN Ochota;
- 3) właściwy wydział Urzędu Dzielnicy zarządzający bezpośrednio zasobem lub nadzorujący umowy o zarządzanie,
- 4) inne komórki organizacyjne Urzędu m.st. Warszawy lub inne jednostki organizacyjne m.st. Warszawy.

3. Zadania Zakładów Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicach m.st. Warszawy uregulowane są w statutach, przyjętych uchwałami Rady m.st. Warszawy, i dotyczą w szczególności gospodarowania, w granicach zwykłego zarządu, lokalowym zasobem m.st. Warszawy usytuowanym tak w nieruchomościach stanowiących własność m.st. Warszawy jak i w nieruchomościach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a Miasto jest jednym z właścicieli lokali. Jednak jednostki te zarządzają nie tylko zasobem lokalowym, ale również mają inne ważne zadania m.in. zarządzanie nieruchomościami bez nanieśń lub pobór opłaty targowej.

Pomimo tego, że duża część (około 68%) mieszkaniowego zasobu Miasta usytuowana jest w nieruchomościach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a Miasto jest jednym z właścicieli lokali, to Zakłady mają obowiązek sprawowania administrowania i nadzoru nad tymi lokalami, choćby cała nieruchomość była zarządzana przez innego zarządcę niż ZGN.

W związku z intensyfikacją działań mających na celu uregulowanie sposobu zarządzania na koniec 2011 r. w administrowaniu jednostek pozostaje już tylko 39 nieruchomości, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a Miasto jest jednym z właścicieli lokali.

Tabela 17. Liczba nieruchomości, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a Miasto jest jednym z właścicieli lokali, administrowanych przez Zakłady Gospodarowania Nieruchomościami, z podziałem na dzielnice, wg stanu na dzień 31.12.2011r

ZGN w Dzielnicy	Nieruchomości z udziałem m.st. Warszawy	w tym, administrowane przez ZGN
Mokotów	913	4
Praga Południe	700	18
Praga Północ	247	13
Sródmieście	962	4
Pozostałe Dzielnice	1 537	0
Razem	4 359	39

W stosunku do właścicieli lokali w nieruchomościach, które znajdują się jeszcze w administrowaniu jednostek budżetowych (39 takich przypadków), zostały podjęte następujące działania mające na celu uregulowanie tego rodzaju spraw:

- 1) występowanie do zarządów wspólnot mieszkaniowych o zwołanie zebrania, w celu dokonania wyboru zarządcy nieruchomości i o przejście w zarząd i administrowanie nieruchomością,
- 2) kierowanie do sądu wniosków o wyznaczenie zarządcy przymusowego.

Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że Zakłady Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicach m.st. Warszawy prowadzą także działania mające na celu ustalanie przestrzegania przez lokatorów ich obowiązków oraz prawidłowego wykorzystywania zajmowanych przez nich lokali. W tym celu w 2008 roku wprowadzono program weryfikacji zasobu lokalowego Miasta o roboczej nazwie „Poznaj Swojego Najemcę”. Założeniem programu jest zweryfikowanie 100% zasobu lokalowego Miasta pod kątem prawidłowego, tj. zgodnego z umową, wykorzystywania lokali mieszkalnych w celu:

- ustalenia czy najemcy nie podnajęli albo nie oddali do bezpłatnego używania lokali lub ich części, bez wymaganej pisemnej zgody wynajmującego,
- monitorowania zamieszkiwania najemców w lokalach,
- sprawdzenia, czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

W trakcie całego okresu trwania programu (tj. od 2008 roku do końca 2011) w skali Miasta udało się skontrolować blisko 80% zasobu. Stwierdzono 498 przypadków podnajmu lokalu Miasta, bez wymaganej pisemnej zgody wynajmującego, 561 najemców niezamieszkiwało w wynajętych lokalach, a w 126 przypadkach najemcy lokali mieszkalnych posiadali tytuł prawny do innego lokalu. W wyniku przeprowadzonych działań odzyskano 806 lokali.

Cały zasób lokalowy został zweryfikowany na terenie dzielnic: Śródmieście, Targówek, Białołęka, Rembertów, Ursynów, Wilanów. Najmniejszy stopień zaawansowania procesu weryfikacji odnotowano na terenie dzielnicy Bielany i Bemowo. Około 90 – 95% zasobu zostało zweryfikowane w dzielnicach: Mokotów, Praga Południe i Praga Północ.

Zakłada się, że weryfikacja zasobu będzie kontynuowana i pozwoli to na właściwe adresowanie pomocy mieszkaniowej oraz zmianę sposobu zarządzania zasobem, poprawę gospodarności, racjonalne i efektywne wykorzystanie posiadanego zasobu.

4. Zmiany w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy zmierzać będą do:

- 1) stałego podnoszenia standardu usług wykonywanych przez zarządców na rzecz najemców lokali komunalnych usytuowanych nie tylko w budynkach stanowiących własność m.st. Warszawy, ale także w budynkach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a Miasto jest jednym z właścicieli lokali;
- 2) zwiększenia aktywności pracy administratorów w terenie, przy jednoczesnym przypisaniu obsługiwanej powierzchni adekwatnej do realnej możliwości;
- 3) wzmocnienia współpracy pomiędzy Zakładami Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicach m.st. Warszawy a właściwymi miejscowo ośrodkami pomocy społecznej, w celu udzielania szeroko rozumianej pomocy mieszkaniowej, w szczególności zapobiegania pozbawienia tytułu prawnego do lokalu, w związku z pozostawaniem w trudniej sytuacji życiowej;
- 4) intensyfikacji działań w celu prawidłowego wykorzystania mieszkaniowego zasobu Miasta. Wprowadzony w 2008 roku program o roboczej nazwie „Poznaj Swojego Najemcę” ma na celu weryfikowanie zasobu Miasta pod kątem prawidłowego tj. zgodnego z umową wykorzystywania lokali mieszkalnych, polegającego m.in. na:
 - a. ustaleniu, czy najemcy nie podnajęli albo nie oddali do bezpłatnego używania lokali lub ich części, bez wymaganej pisemnej zgody wynajmującego,
 - b. monitorowaniu zamieszkiwania przez najemców w lokalach,
 - c. ustaleniu posiadania przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 5) wzmocnienia działań mających na celu doprowadzenie do bezpośredniego kontaktu administratorów z użytkownikami lokali, co może pomóc w wypracowaniu optymalnego rozwiązania problemów danego gospodarstwa domowego;
- 6) występowania pełnomocników do zarządów wspólnot mieszkaniowych o podjęcie działań mających na celu nabycie przez właścicieli przyległych nieruchomości gruntowych w przypadku, gdy grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej nie spełnia wymogów przewidzianych dla działki budowlanej, umożliwiając prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń z nimi związanych;
- 7) umożliwienia zlecenia, w drodze przetargu, podmiotom zewnętrznym określonego zakresu spraw związanych z zarządzaniem komunalnym zasobem lokalowym.

ROZDZIAŁ 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej m. st. Warszawy oraz wysokość wydatków w kolejnych latach

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach jest budżet m.st. Warszawy.

Koszty utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem m. st. Warszawy obejmują:

1. koszty dostawy usług do lokali (opłaty niezależne od właściciela);
2. koszty bieżącej eksploatacji zasobu:
 - wydatki związane z bieżącym administrowaniem (eksploatacja budynków, obsługa techniczna, wydatki administracyjne),
 - utrzymanie porządku i czystości zarządzanych nieruchomości,
 - pozostałe wydatki dotyczące zasobu (ubezpieczenie nieruchomości, obsługa finansowa, ochrona mienia, usługi drukarskie i pocztowe, dezynfekcja i inne);
3. koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których m. st. Warszawa jest jednym ze współwłaścicieli;
4. koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków (w tym wydatki inwestycyjne):
 - wydatki związane z remontami lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, w tym: remonty bieżące, konserwacje, drobne naprawy,
 - wydatki inwestycyjne - modernizacje, rozbudowy, nadbudowy, doposażenia w instalacje.

Wydatki na utrzymanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem m. st. Warszawy w latach 2008-2012 przedstawia Tabela nr 18.

Tabela 18. Wydatki na utrzymanie i zarządzanie lokalowym zasobem m.st. Warszawy w latach 2008-2012

Wysokość wydatków (w tys. zł)	wykonanie				plan
	2008 r.	2009 r.	2010 r.	2011 r.	2012 r.
1. Wydatki na usługi (media)	271 630	292 763	288 895	293 769	290 963
<i>zł na m²/m-c</i>	<i>4,30</i>	<i>4,73</i>	<i>4,80</i>	<i>5,00</i>	<i>5,11</i>
2. Koszty bieżącej eksploatacji budynków	170 566	195 523	191 070	184 244	183 555
<i>zł na m²/m-c</i>	<i>2,70</i>	<i>3,16</i>	<i>3,17</i>	<i>3,14</i>	<i>3,23</i>
3. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których m. st. Warszawa jest jednym z właścicieli lokali	170 707	176 402	179 227	184 397	172 411
<i>zł na m²/m-c</i>	<i>2,70</i>	<i>2,85</i>	<i>2,98</i>	<i>3,14</i>	<i>3,03</i>
4. Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	156 636	163 070	147 319	103 781	93 403
<i>zł na m²/m-c</i>	<i>2,48</i>	<i>2,64</i>	<i>2,45</i>	<i>1,77</i>	<i>1,64</i>
<i>w tym wydatki inwestycyjne</i>	<i>18 012</i>	<i>21 793</i>	<i>15 891</i>	<i>18 017</i>	<i>9 404</i>
Ogółem wydatki	769 539	827 758	806 511	766 191	740 332
<i>zł na m²/m-c</i>	<i>12,17</i>	<i>13,38</i>	<i>13,40</i>	<i>13,05</i>	<i>13,01</i>

Struktura wydatków	2008 r.	2009 r.	2010 r.	2011 r.	2012 r.
1. Wydatki na usługi (media)	35%	35%	36%	38%	39%
2. Koszty bieżącej eksploatacji budynków	22%	24%	24%	24%	25%
3. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których m. st. Warszawa jest jednym z właścicieli lokali	22%	21%	22%	24%	23%
4. Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	20%	20%	18%	14%	13%
Ogółem wydatki	100%	100%	100%	100%	100%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Wydatki na utrzymanie i zarządzanie zasobem, łącznie z poniesionymi nakładami na mieszkaniowe budownictwo komunalne w latach 2008-2012, kształtowały się następująco:

Tabela 19. Wydatki na utrzymanie i zarządzanie lokalowym zasobem m.st. Warszawy oraz na mieszkaniowe budownictwo komunalne w latach 2008-2012

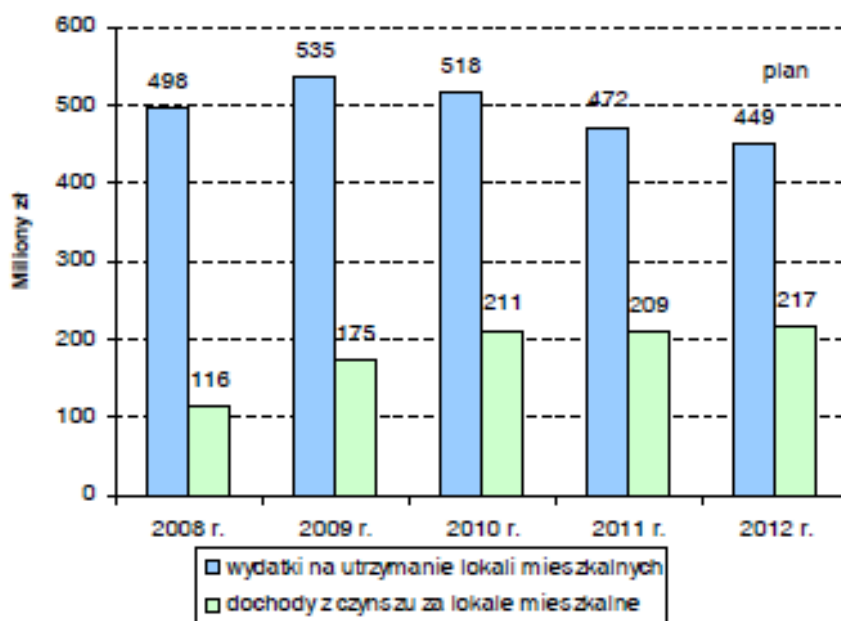
Wysokość wydatków (wtys. zł)	wykonanie				plan
	2008 r.	2009 r.	2010 r.	2011 r.	2012 r.
Wydatki na utrzymanie i zarządzanie zasobami lokalowymi	769 539	827 758	806 511	766 191	740 332
Wydatki na mieszkaniowe budownictwo komunalne	66 474	91 242	79 613	81 648	63 676
Razem	836 013	919 000	886 124	847 839	804 008

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Średni miesięczny koszt utrzymania zasobu mieszkaniowego, w latach 2008-2011, wyliczony w oparciu o pozycje 2, 3 i 4 Tabeli nr 18 wyniósł kolejno: 7,87 zł/m², 8,65 zł/m², 8,60 zł/m² i 8,05 zł/m².

Wysokość kosztów wymienionych powyżej z wyłączeniem pozycji 1, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, powinna kształtować politykę czynszową.

Wykres 54. Koszty utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem m. st. Warszawy oraz dochody z czynszu w latach 2008-2011 i plan na 2012 r. (w mln zł)



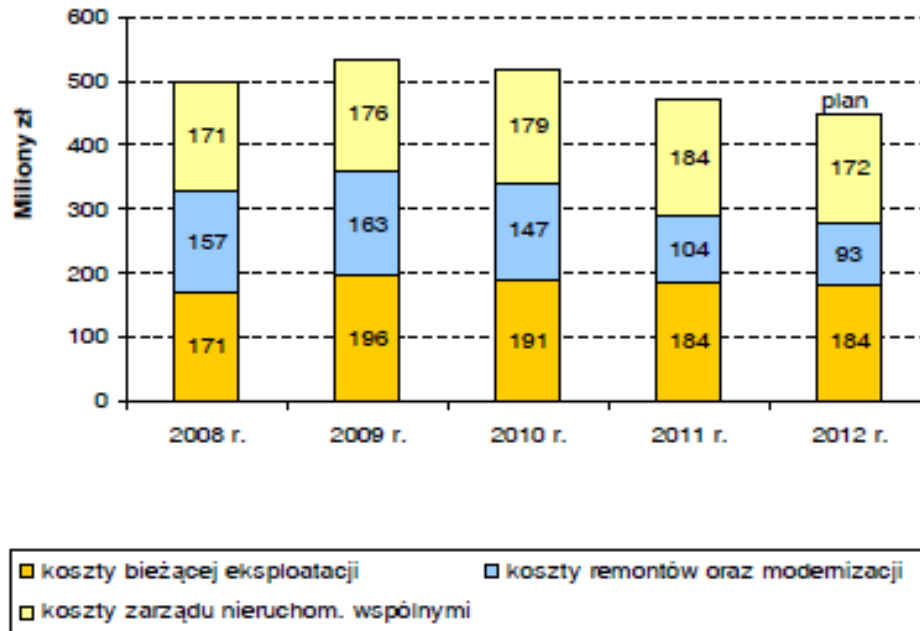
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Z powyższego wykresu wynika, że pokrycie kosztów utrzymania w stosunku do dochodów z czynszów w poszczególnych latach kształtowało się odpowiednio na poziomie: 23%, 33%, 41%, 44% oraz 48% (plan).

Należy zwrócić uwagę, że realna stawka czynszu wyliczona na podstawie uzyskanych dochodów w roku 2011 r. (po uwzględnieniu wszystkich obniżek) wynosi 4,74 zł/m². Trzeba

zauważyć, że w stosunku do stawki bazowej ustalanej przez Prezydenta m. st. Warszawy, która na koniec 2011 r. wynosiła 6,38 zł/m², ta realna stawka jest niższa o 26%. Jednym z celów polityki czynszowej jest dążenie do zmniejszania różnicy pomiędzy kosztami utrzymania zasobu mieszkaniowego a dochodami z czynszu.

Wykres 55. Koszty na utrzymanie zasobu mieszkaniowego m. st. Warszawy (pozycja 2, 3 i 4 Tabeli nr 18) w latach 2008-2011 i plan na 2012 r.



Zródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Z uwagi na spowolnienie gospodarcze, od 2011 roku wydatki na remonty i modernizacje zostały ograniczone w stosunku do lat poprzednich, choć należy to traktować jako stan przejściowy. Jednakże w ciągu 5 lat suma wydatków na remonty i modernizacje wyniosła aż 664 mln zł.

Prognozę wydatków na utrzymanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem m. st. Warszawy na lata 2013-2017 przedstawia Tabela nr 20.

Tabela 20. Prognoza wydatków na utrzymanie i zarządzanie lokalowym zasobem m.st. Warszawy na lata 2013-2017.

Wysokość wydatków (w tys. zł)	prognoza				
	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
1. Wydatki na usługi (media)	293 873	295 343	293 275	294 741	291 794
<i>zł na m²/m-c</i>	<i>5,18</i>	<i>5,25</i>	<i>5,29</i>	<i>5,38</i>	<i>5,38</i>
2. Koszty bieżącej eksploatacji budynków	183 348	183 165	182 249	181 702	180 430
<i>zł na m²/m-c</i>	<i>3,23</i>	<i>3,26</i>	<i>3,29</i>	<i>3,32</i>	<i>3,32</i>
3. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których m. st. Warszawa jest jednym z właścicieli lokali	174 135	173 264	169 799	168 101	166 420
<i>zł na m²/m-c</i>	<i>3,07</i>	<i>3,08</i>	<i>3,06</i>	<i>3,07</i>	<i>3,07</i>
4. Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	120 871	116 548	113 010	112 347	112 103
<i>zł na m²/m-c</i>	<i>2,13</i>	<i>2,07</i>	<i>2,04</i>	<i>2,05</i>	<i>2,07</i>
w tym wydatki inwestycyjne	16 307	15 357	13 129	13 669	12 070
Ogółem wydatki	772 227	768 320	758 333	756 892	750 747
<i>zł na m²/m-c</i>	<i>13,61</i>	<i>13,66</i>	<i>13,68</i>	<i>13,82</i>	<i>13,83</i>

Struktura wydatków	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
1. Wydatki na usługi (media)	38%	38%	39%	39%	39%
2. Koszty bieżącej eksploatacji budynków	24%	24%	24%	24%	24%
3. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których m. st. Warszawa jest jednym z właścicieli lokali	23%	23%	22%	22%	22%
4. Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	16%	15%	15%	15%	15%
Ogółem wydatki	100%	100%	100%	100%	100%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Ogółem prognoza wydatków, łącznie z nakładami na mieszkaniowe budownictwo komunalne, kształtuje się następująco:

Tabela 21. Prognoza wydatków na utrzymanie i zarządzanie lokalowym zasobem m.st. Warszawy oraz na mieszkaniowe budownictwo komunalne w latach 2013-2017

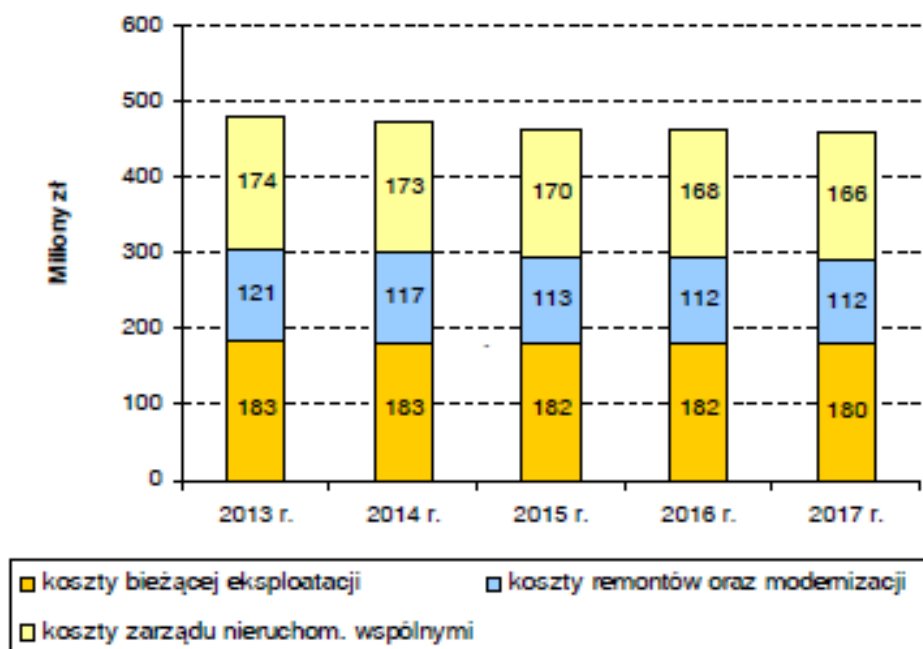
Wysokość wydatków (w tys. zł)	prognoza				
	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
Wydatki na utrzymanie i zarządzanie zasobami lokalowymi	772 227	768 320	758 333	756 892	750 747
Wydatki na mieszkaniowe budownictwo komunalne - dokończenie zadań realizowanych zgodnie z WPF	49 237	48 097	19 406		
Wydatki na planowane nowe zadania budownictwa komunalnego możliwe do realizacji przy założeniu sprzedaży nieruchomości	23 500	61 700	87 550	72 550	30 680
Razem	844 964	878 117	865 289	829 442	781 427

Zródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Wydatki na utrzymanie zasobu na lata 2013-2017 zaprognozowano w wysokości 3.807 mln zł, tj. na poziomie o 2,6% mniejszym niż w latach 2008-2012.

Zakłada się, że średni miesięczny koszt utrzymania zasobu mieszkaniowego, wyliczony w oparciu o pozycje 2, 3 i 4 Tabeli 20 w latach 2013-2017, będzie się kształtował od 8,43 zł/m² w 2013r. do 8,45 zł/m² w 2017r.

Wykres 56. Prognoza kosztów na utrzymanie zasobu mieszkaniowego m. st. Warszawy w latach 2013-2017



Zródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Prognoza zakłada utrzymanie wydatków w niemal niezmięnionej wysokości, co powinno zapewnić utrzymanie zasobu na zakładanym poziomie.

ROZDZIAŁ 7. Działania w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem m. st. Warszawy

Miasto st. Warszawa podejmuje działania mające na celu tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej poprzez poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta

Planuje się kontynuowanie dotychczas podejmowanych działań oraz wdrożenie nowych, w następującym zakresie:

1) Inwentaryzacja zasobu przez dzielnice pod kątem określenia docelowego zasobu lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych.

Zakłada się, że udział lokali socjalnych w zasobie będzie stale zwiększany do poziomu około 10% w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych. Jednocześnie proces wydzielania lokali socjalnych będzie podlegał stałemu monitorowaniu.

2) Zasiedlanie lokali w nowo wybudowanych budynkach.

Przy zasiedlaniu lokali w nowo wybudowanych budynkach zarządy dzielnic powinny kierować się następującymi zasadami:

- w pierwszej kolejności do najmu lokali w nowych budynkach powinni być kierowani dotychczasowi najemcy lokali komunalnych wywiązujący się z obowiązków najemcy, a zwolnione w ten sposób lokale mogą zostać przekwalifikowane na lokale socjalne albo wynajęte na czas nieoznaczony;
- lokale te mogą być również wynajmowane jako lokale zamienne na rzecz osób, którym Miasto zobowiązane jest dostarczyć taki lokal, w związku z decyzją organu nadzoru budowlanego oraz jako lokale spełniające warunki lokalu zamiennego, w związku z realizacją inwestycji miejskich bądź wypowiedzenia umowy w trybie art. 21 ust. 4 i 5 Ustawy, a także dla osób zamieszkujących za zgodą właściciela w lokalach usytuowanych w budynkach użyteczności publicznej, które są własnością Miasta i mają być przeznaczone na cele użyteczności publicznej;
- w szczególnie uzasadnionych przypadkach, do najmu takiego lokalu może zostać skierowana osoba, która po raz pierwszy ubiega się o pomoc mieszkaniową Miasta, pod warunkiem jednak, że sprawa ta nie może zostać zrealizowana w ramach dotychczas posiadanego przez dzielnicę zasobu.

3) Zmniejszenie liczby lokali mieszkalnych, które wynajmowane są więcej niż jednemu najemcy.

- na wniosek najemców, wyrażanie zgody na dokonanie przebudowy takiego lokalu, jeśli poprawi to korzystanie z lokalu i nie spowoduje pogorszenia dotychczasowych warunków innych najemców oraz o ile przepisy prawa budowlanego dopuszczają jej dokonanie, a w wyniku tej przebudowy powstaną samodzielne lokale mieszkalne. Koszty przebudowy obciążają najemców bez prawa do ich zwrotu lub zaliczenia na poczet czynszu;
- w sytuacji, gdy w lokalu pozostał jeden najemca i struktura jego rodziny uniemożliwia wynajęcie całego lokalu podejmowanie działań mających na celu likwidację sytuacji, w których lokal mieszkalny wynajmowany był więcej niż jednemu najemcy poprzez:
 - zaproponowanie temu najemcy samodzielnego lokalu mieszkalnego spełniającego warunki lokalu zamiennego;
 - w przypadku braku możliwości osiągnięcia porozumienia, co do warunków i terminu rozwiązania umowy najmu, podjęcie działań w trybie art. 11 ust. 10 Ustawy.

4) Podejmowanie działań zapobiegających powstawaniu zaległości czynszowych.

- wdrożenie ujednoczonych procedur windykacyjnych we wszystkich jednostkach organizacyjnych odpowiedzialnych za zarządzanie mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy;
- uściślenie zasad współpracy między tymi jednostkami a właściwymi miejscowo Ośrodkami Pomocy Społecznej w celu poprawy przepływu informacji o osobach mających problemy z regularną płatnością czynszu i objęcia tych osób pomocą socjalną;
- nawiązywanie bezpośredniego kontaktu z najemcami mającymi problemy z terminowym regulowaniem opłat za zajmowany lokal w celu udzielenia informacji o możliwości skorzystania z dostępnych form pomocy;
- podejmowanie innych działań, adekwatnych do indywidualnej sytuacji najemcy.

5) Kontynuowanie działań mających na celu ustalanie przestrzegania przez lokatorów ich obowiązków oraz prawidłowego wykorzystywania zajmowanych przez nich lokali.

Zakłada się dalsze działania, szczegółowo opisane w Rozdziale 5 pkt 3 Programu, przy uwzględnieniu ścisłej współpracy w tym zakresie pomiędzy właściwą komórką organizacyjną Urzędu Dzielnicy m.st. Warszawy a administratorem i Ośrodkiem Pomocy Społecznej.

6) Wynajmowanie lokali mieszkalnych na czas oznaczony od innych właścicieli.

Stosowanie tego instrumentu ogranicza się do sytuacji doraźnych i tych dzielnic, które w oparciu o posiadany zasób nie mogą udzielić pomocy mieszkaniowej. Lokale wynajmowane od innych właścicieli mogą być podnajmowane następującym podmiotom:

- lokatorom zamieszkałym w budynkach prywatnych (zwróconych byłym właścicielom), którzy zostali zakwalifikowani do udzielenia pomocy mieszkaniowej i oczekują na zawarcie umowy najmu z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy;
- osobom oczekującym na wskazanie lokalu socjalnego, które są umieszczone na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego lub oczekują na wskazanie lokalu socjalnego w związku z wyrokiem sądu;
- osobom zajmującym lokale przeznaczone do remontu lub modernizacji, którego wykonanie będzie możliwe dopiero po opróżnieniu lokalu na czas przewidzianego remontu (możliwość wskazywania lokali zamiennych na czas remontu).

7) Współpraca z miejskimi spółkami TBS w ramach zawartych umów partycypacyjnych.

Poprzednicy prawni m.st. Warszawy (byłe gminy warszawskie) partycypowali w kosztach budowy 307 lokali mieszkalnych w zasobie TBS, które zostały zasiedlone w oparciu o umowy najmu zawarte z osobami fizycznymi wskazanymi przez partycypantów. Z uwagi na wpłaconą w przeszłości partycypację w przypadku zwolnienia tych lokali, Miasto może ponownie wskazać najemcę, przy czym należy podkreślić, że lokale te zwalniają się sporadycznie (najczęściej w wyniku prowadzonych przez TBS postępowań eksmisyjnych z tytułu zadłużenia).

Lokale te w pierwszej kolejności przeznaczone są na rzecz lokatorów zamieszkujących w budynkach prywatnych zwróconych dawnym właścicielom, którzy z uwagi na przekroczone kryterium dochodowe nie mogą zostać zakwalifikowani do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy. Lokale te mogą być również wynajmowane osobom, które pozostają w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej i nie spełniają kryterium dochodowego do najmu lokali z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy.

8) Rozwijanie oraz aktualizacja elektronicznej bazy danych o zasobie mieszkaniowym m. st. Warszawy.

Zbieranie informacji o zasobie lokalowym Miasta w jednolitej, elektronicznej bazie danych, zapewniającej dostęp do raportów wspierających podejmowanie decyzji dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

9) Planowana sprzedaż lokali

Podjęcie działań wskazanych w art. 21 ust. 4 i 5 Ustawy jest możliwe, jeżeli zarząd dzielnicy planuje sprzedaż lokalu oddanego w najem w nieruchomości, w której Miasto posiada nie więcej jak dwa lokale mieszkalne.

10) Poprawa systemu informowania lokatorów zamieszkujących w budynkach, w stosunku do których toczy się postępowanie o zwrot nieruchomości, o planowanym zwrocie budynków dawnym właścicielom lub ich następcom prawnym oraz możliwości i warunkach udzielenia pomocy mieszkaniowej przez Miasto.

Zarządy dzielnic, po uzyskaniu informacji o mającym nastąpić zwrocie nieruchomości na rzecz następców prawnych dawnych właścicieli, podejmą działania zmierzające do poinformowania lokatorów zamieszkujących w lokalach położonych w tych nieruchomościach o ich sytuacji prawnej oraz ewentualnej możliwości uzyskania pomocy mieszkaniowej ze strony Miasta.

11) Zwiększanie zasięgu wykorzystania istniejących zasobów lokalowych do osiągania celów pomocy społecznej (opieka zastępcza, mieszkania chronione i inne programy wsparcia).

Zakłada się kontynuowanie działań mających na celu realizację założeń przyjętych w Społecznej Strategii Warszawy – Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych na lata 2009 – 2020 w zakresie przeznaczania lokali na mieszkania chronione oraz na instytucjonalną pieczę zastępczą.

W wyniku dotychczasowej współpracy już uruchomiono bądź zaplanowano uruchomienie mieszkań chronionych, między innymi w nowo wybudowanych inwestycjach przy ul. Powązkowskiej, ul. Kłobuckiej i ul. Nocznickiego. Pobyt w mieszkaniu chronionym ma charakter rotacyjny i ma na celu zapewnienie odpowiedniego wsparcia w środowisku, integrację ze społecznością lokalną oraz przygotowanie do samodzielnego funkcjonowania.

12) Podejmowanie działań mających na celu upowszechnienie Dzielnicowych Programów Wychodzenia z Bezdomności

Założono możliwość przeznaczenia przez zarządy dzielnic części zwolnionych lokali wymagających remontu do wynajęcia jako lokale socjalne osobom objętym dzielnicowym programem wychodzenia z bezdomności. Zakłada się podjęcie działań zmierzających do aktywniejszego wykorzystywania tego instrumentu przez dzielnice.

13) Skrócenie czasu zasiedlania pustostanów

W tym celu zakłada się podjęcie następujących działań:

- poprawę przepływu informacji w zakresie zwolnionych lokali między zarządzającym a komórkami organizacyjnymi urzędu dzielnicy właściwymi do spraw lokalowych;
- bezzwłoczne proponowanie zwolnionych lokali osobom umieszczonym na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lub przeznaczenie tych lokali na realizację wyroków orzekających eksmisję z przyznanym uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego;

- możliwość zawarcia porozumienia remontowego z osobą skierowaną do zawarcia umowy najmu tego lokalu;

14) Podjęcie działań mających na celu uporządkowanie sytuacji lokali będących w dyspozycji ministra właściwego do spraw wewnętrznych, Komendy Głównej Policji, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencji Wywiadu, Biura Ochrony Rządu, Komendy Głównej Straży Granicznej, Zarządu Służby Więziennej, Komendy Głównej Państwowej Straży Pożarnej.

W szczególności zakłada się negocjacje z poszczególnymi dysponentami lokali, mające na celu odzyskanie pełnych praw do lokali mieszkalnych, które stanowią własność m.st. Warszawy.

15) Propagowanie przez pełnomocników Miasta informacji o źródłach finansowania remontów i modernizacji budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a Miasto jest jednym z właścicieli lokali (np.: kredyty, fundusze celowe, środki unijne).

16) W obszarach objętych Lokalnym Programem Rewitalizacji (Uchwała Rady m. st. Warszawy Nr XXX/995/08 w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji miasta stołecznego Warszawy na lata 2005-2013, w której określono cele i obszary rewitalizacji) podejmowanie działań zmierzających do wyprowadzenia obszaru z sytuacji kryzysowej oraz stworzenie warunków do dalszego rozwoju obszaru;

- zwiększenie liczby oraz poprawa funkcjonowania ciągów komunikacyjnych wewnątrz osiedli należących do m. st. Warszawy;
- rekultywacja i / lub odnowa terenów międzyosiedlowych należących do m.st. Warszawy;
- dostosowanie istniejących układów komunikacyjnych wewnątrz osiedli do potrzeb mieszkańców;
- wprowadzenie systemu monitoringu i / lub budowa (remont) oświetlenia na obszarach o zwiększonej przestępczości.

Załącznik nr 2
do uchwały nr XLVIII/1303/2012
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia 13 grudnia 2012 r.

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 określonego 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 miesięcy 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.