

Druk nr 1586
2 05.05. 2026 r.

PROJEKT

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

Z r.

**w sprawie zasad ubiegania się oraz kryteriów uprawniających do zawarcia umowy najmu ze
społeczną agencją najmu (SAN) przez osoby zamieszkujące w Warszawie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436 oraz z 2026 r. poz. 252) oraz art. 22e ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2025 r. poz. 1273 oraz z 2026 r. poz. 36) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała ma zastosowanie do najmu lokali mieszkalnych, jednorodzinnych budynków mieszkalnych wydzierżawionych od ich właścicieli oraz lokali utworzonych w wyniku remontu lub przebudowy budynków innych niż mieszkalne w ramach działania społecznej agencji najmu, o której mowa w rozdziale 3a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, zwanej dalej „SAN”.

§ 2. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2025 r. poz. 1273 oraz z 2026 r. poz. 39);
- 2) Mieście – należy przez to rozumieć miasto stołeczne Warszawę;
- 3) dzielnicy – należy przez to rozumieć dzielnicę miasta stołecznego Warszawy;
- 4) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, budynek mieszkalny jednorodzinny lub lokal utworzony w wyniku remontu lub przebudowy budynków innych niż mieszkalne w ramach działania społecznej agencji najmu, który SAN w związku z zawartą umową dzierżawy może wynająć osobom fizycznym;
- 5) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną zamieszkującą w Warszawie, która ubiega się o zawarcie umowy najmu lokalu i złożyła wniosek o udział w naborze;
- 6) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć wnioskodawcę oraz osoby zgłoszone we wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 7) dochodzie – należy przez to rozumieć łączne średnie miesięczne dochody gospodarstwa domowego, w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1335) uzyskiwane w okresie 12 miesięcy poprzedzających złożenie

Numer wersji: 23; Data ostatniej modyfikacji: 25.03.2026 14:05

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy

z dnia 22-04-2026

- wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu z SAN;
- 8) dziecku – należy przez to rozumieć osobę, która jest pod opieką rodzica lub opiekuna prawnego, pozostaje w gospodarstwie domowym wnioskodawcy i nie zawarła związku małżeńskiego oraz:
- a) nie ukończyła 18 lat lub
 - b) nie ukończyła 25 lat jeżeli uczy się lub studiuje oraz nie posiada własnego dziecka, pod warunkiem, że nie uzyskuje dochodu lub uzyskuje dochód którego średnia miesięczna wysokość w okresie, za który przedstawiono deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku lub
 - c) legitymuje się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności, a w związku z tą niepełnosprawnością przysługuje świadczenie pielęgnacyjne lub specjalny zasiłek opiekuńczy albo zasiłek dla opiekuna, o którym mowa w ustawie z dnia 4 kwietnia 2014 r. o ustaleniu i wypłacie zasiłków dla opiekunów (Dz. U. z 2024 r. poz. 246);
- 9) lokalu dostosowanym do struktury gospodarstwa – należy przez to rozumieć lokal, do którego wnioskodawca uzyska tytuł prawny, o powierzchni mniejszej niż 50 m² powierzchni użytkowej dla jednej osoby w gospodarstwie domowym powiększonej o 10 m² dla każdej kolejnej osoby w gospodarstwie domowym.

Rozdział 2

Kryteria uprawniające wnioskodawcę do zawarcia umowy najmu lokalu

§ 3. Umowa najmu lokalu może być zawarta z wnioskodawcą, który spełnia kryteria zawarte w § 4, a lokal o którego najem wnioskodawca się ubiega jest dostosowany do struktury jego gospodarstwa domowego.

§ 4. 1. Kryteria uprawniające wnioskodawcę do zawarcia umowy najmu lokalu:

- 1) dochód gospodarstwa domowego jest większy niż 70 % i nie przekracza 100 % wartości, o której mowa w art. 7a ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304 oraz z 2025 r. poz. 680 i 1077);
- 2) wnioskodawca rozlicza podatek dochodowy od osób fizycznych w Warszawie oraz oświadczy, że zamieszkuje w Warszawie;
- 3) wnioskodawca i członkowie jego gospodarstwa domowego:
 - a) nie są właścicielami lokalu mieszkalnego lub jednorodzinnego budynku mieszkalnego na terytorium Polski, z którego mogliby korzystać dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz
 - b) nie przysługuje im spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu, z którego mogą korzystać dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz wnioskodawca jest osobą z budynku prywatnego albo osobą z budynku zakładowego,
 - c) nie posiadają tytułu prawnego do nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dają

możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

2. Weryfikacja w zakresie spełnienia kryterium określonego w ust. 1 pkt 1 dokonywana jest przy zastosowaniu ostatnio ogłoszonego przedętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie mazowieckim, o którym mowa w art. 30 ust. 2 ustawy.

Rozdział 3

Zasady ubiegania się osób fizycznych o zawarcie umowy najmu oraz sposób weryfikacji spełnienia kryteriów

§ 5. 1. SAN ogłasza i przeprowadza nabór wnioskodawców.

2. Ogłoszenie o naborze wnioskodawców podaje się do publicznej wiadomości na stronie internetowej SAN.

3. W ogłoszeniu o naborze wnioskodawców wskazuje się:

- 1) termin i miejsce składania wniosków;
- 2) wysokość kaucji, wyrażoną jako krotność czynszu;
- 3) kryteria jakie musi spełnić wnioskodawca oraz członkowie jego gospodarstwa i dokumenty jakie należy załączyć do wniosku;
- 4) informację, że złożenie wniosku nie zobowiązuje SAN do zawarcia umowy w zakresie zgodnym ze złożonym wnioskiem oraz że umieszczenie na liście zakwalifikowanych wnioskodawców, o której mowa w § 10 ust. 1 nie skutkuje powstaniem roszczenia do zawarcia umowy najmu w rozumieniu Kodeksu cywilnego;
- 5) informację, czy umowa najmu z SAN będzie umową najmu instytucjonalnego, o której mowa w rozdziale 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

§ 6. 1. Wnioskodawca składa wniosek o udział w naborze wnioskodawców.

2. Wnioskodawca określa we wniosku:

- 1) dzielnicę, w której jest zainteresowany najmem mieszkania;
- 2) ewentualne potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej lokalu uzasadnione stanem zdrowia lub sytuacją rodzinną gospodarstwa domowego.

3. Do wniosku wnioskodawca zobowiązany jest dołączyć dokumenty potwierdzające spełnianie kryteriów określonych w § 4 oraz uprawnienia do przyznania dodatkowych punktów, o którym mowa w załączniku.

4. W razie konieczności, wnioskodawca może zostać wezwany do uzupełnienia dokumentów na zasadach określonych w § 9 ust. 1.

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

6. Wnioskodawca oraz członkowie jego gospodarstwa domowego mogą złożyć tylko jeden wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

7. W przypadku wpływu kolejnego wniosku, obejmującego wnioskodawcę lub członka jego gospodarstwa domowego, wniosek taki pozostawia się bez rozpatrzenia, a rozpatrywany jest wniosek złożony jako pierwszy.

§ 7. 1. Ocenę wniosków, w tym weryfikację, o której mowa w § 9 ust. 1, przeprowadza komisja powołana przez SAN.

2. Z prac komisji sporządzany jest protokół.

3. Komisja składa się przynajmniej z 5 osób, w tym 2 osób reprezentujących Prezydenta m.st. Warszawy.

4. Na pierwszym zebraniu komisji jej członkowie wybierają przewodniczącego.

5. W ocenie wniosków nie mogą brać udziału członkowie komisji, którzy sami złożyli wniosek, złożyła go osoba bliska dla członka komisji lub też osoba pozostająca z nim w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości, co do ich bezstronności. Członkowie komisji składają stosowne pisemne oświadczenie w tej sprawie, po zapoznaniu się z listą osób, których sprawy rozpatrują.

6. W przypadku zaistnienia sytuacji, o której mowa w ust. 5, wniosek podlega ponownej ocenie bez udziału członka komisji, który podlegał wyłączeniu.

7. Jeżeli ocena wniosku nie jest możliwa z uwagi na sytuację określoną w ust. 6, SAN powołuje inny skład komisji.

§ 8. Spełnienie kryteriów, o których mowa w § 4 oraz okoliczności określonych w załączniku weryfikowane jest na podstawie:

- 1) deklaracji dochodowej o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego za ostatnie 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku oraz w zależności od źródła uzyskiwanego dochodu:
 - a) zaświadczenia pracodawcy potwierdzającego zatrudnienie i wysokość uzyskiwanych dochodów,
 - b) decyzji o przyznaniu świadczenia z tytułu ubezpieczeń społecznych potwierdzającej wysokość świadczenia,
 - c) innego dokumentu potwierdzającego wysokość dochodów;
- 2) zaświadczenia urzędu skarbowego o wysokości dochodów i płaceniu podatków w Mieście przez wnioskodawcę;
- 3) oświadczenia o posiadaniu lub braku posiadania tytułów prawnych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 3;
- 4) orzeczenia o niepełnosprawności;
- 5) zaświadczenia z ośrodka pomocy społecznej w Warszawie potwierdzającego, że wnioskodawca realizuje program wychodzenia z bezdomności we współpracy z ośrodkiem pomocy społecznej lub korzysta ze świadczeń pomocy społecznej z powodu bezdomności;
- 6) dokumentu, o którym mowa w art. 1a pkt 1 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 1105 oraz z 2025 r. poz. 620, 921 i 1794);
- 7) zaświadczenia właściwego powiatowego centrum pomocy rodzinie potwierdzającego, że

- wnioskodawca jest wychowankiem pieczy zastępczej;
- 8) dokumentu wydanego przez pracodawcę będącego publicznym przedszkolem, szkołą lub placówką oświatową, dla których organem prowadzącym jest m.st. Warszawa, potwierdzającego zatrudnienie wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego na stanowisku nauczyciela przez okres co najmniej 2 lat i nie dłużej niż 5 lat;
 - 9) dokumentu wydanego przez pracodawcę będącego instytucją kultury, potwierdzającego zatrudnienie wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego przez okres co najmniej 2 lat w instytucji kultury, dla której organizatorem jest m.st. Warszawa lub prowadzonej wspólnie przez m.st. Warszawę z innymi podmiotami;
 - 10) dokumentu wydanego przez pracodawcę będącego instytucją pomocy społecznej, wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej lub opieki nad dziećmi w wieku do lat 3, prowadzoną przez m.st. Warszawę, potwierdzającego zatrudnienie wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego przez okres co najmniej 2 lat;
 - 11) dokumentu wydanego przez pracodawcę będącego podmiotem leczniczym, w rozumieniu ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz.U. z 2025 r. poz. 450, 620, 637 i 1211), dla którego podmiotem tworzącym lub jedynym udziałowcem jest m.st. Warszawa, potwierdzającego zatrudnienie wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego na stanowisku ratownika medycznego przez okres co najmniej 2 lat;
 - 12) numerów PESEL lub dokumentów określających datę urodzin wnioskodawcy i członków jego gospodarstwa domowego;
 - 13) zaświadczenia ze szkoły w rozumieniu ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. – Prawo oświatowe (Dz.U. z 2025 r. poz. 1043, 1160 i 1837 oraz z 2026 r. poz. 187 i 203) lub uczelni w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz.U. z 2024 r. poz. 1571, z późn. zm.¹⁾);
 - 14) oświadczenia wnioskodawcy, że zamieszkuje w Warszawie.

§ 9. 1. Jeżeli złożony wniosek jest błędnie wypełniony lub niekompletny, przewodniczący komisji w terminie 30 dni od dnia wyznaczonego jako ostatni dzień, w którym można składać wnioski, wzywa wnioskodawcę do poprawy lub usunięcia braków w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 14 dni, wraz z pouczeniem, że nieusunięcie braków spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania.

2. Pozostawia się bez rozpoznania wnioski:

- 1) nieuzupełniony w terminie określonym zgodnie z ust. 1;
- 2) złożony po terminie wskazanym w ogłoszeniu o naborze, o którym mowa w § 5 ust. 3 pkt 1.

§ 10. 1. Komisja sporządza listę zakwalifikowanych wnioskodawców, którzy spełniają kryteria, o których mowa w § 4, zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej, który stanowi załącznik do uchwały.

¹⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1571, 1871, 1897 z 2025 r. poz. 619, 620, 621, 622, 1162, 1794, 1837 i 1864 oraz z 2026 r. poz. 187, 203, 328 i 370).

2. O kolejności wpisu na listę decyduje liczba uzyskanych punktów. W przypadku spełniania kilku warunków punkty wskazane w załączniku sumują się.

3. W przypadku jednakowej liczby punktów na listę w pierwszej kolejności wpisuje się wnioskodawców z najniższymi średnimi dochodami gospodarstwa domowego na osobę, a w przypadku gdy dochody te będą takie same, o kolejności decyduje kolejność złożenia wniosku według numeru porządkowego, o którym mowa w § 6 ust. 5.

§ 11. 1. Zatwierdzoną listę wnioskodawców w celu kontroli społecznej publikuje się na stronie internetowej SAN na okres 10 dni. Publikacji podlega:

- 1) imię i nazwisko wnioskodawcy;
- 2) nr porządkowy wniosku;
- 3) adres zamieszkania z wyłączeniem nr budynku i nr mieszkania, z którego wnioskodawca ubiega się o najem lokalu;
- 4) liczba uzyskanych punktów.

2. O wynikach naboru oraz o zatwierdzeniu listy, SAN powiadamia pisemnie wnioskodawcę wraz z pouczeniem o przysługującym mu uprawnieniu do wniesienia zastrzeżeń do przeprowadzonej oceny wniosku.

3. Wnioskodawcy przysługuje uprawnienie do wniesienia zastrzeżenia do przeprowadzonej oceny wniosku w terminie 7 dni od dnia upływu terminu określonego w ust. 1.

4. Komisja rozpatruje zastrzeżenia dotyczące przeprowadzonej oceny wniosku w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia upływu terminu na wniesienie zastrzeżenia.

5. W przypadku uwzględnienia zastrzeżeń, poprawioną listę wywiesza się ponownie na stronie internetowej SAN na okres 10 dni.

6. SAN zawiera z właścicielem lokalu umowę dzierżawy, nie wcześniej niż po opublikowaniu listy, o której mowa w ust. 5.

§ 12. 1. SAN przedstawia propozycje lokali spełniających warunki określone w § 6 ust. 2 i dostosowanych do struktury gospodarstwa domowego, wnioskodawcom umieszczonym na liście zakwalifikowanych wnioskodawców po rozpatrzeniu ewentualnych zastrzeżeń.

2. Wnioskodawcy, o których mowa w ust. 1, przyjmują propozycję lokalu według kolejności wynikającej z listy, w terminie wyznaczonym przez przewodniczącego komisji.

3. SAN zawiera z wnioskodawcą umowę najmu lokalu mieszkalnego na okres 12 miesięcy, z możliwością przedłużenia jej na kolejne okresy.

4. W przypadku rezygnacji z uczestnictwa w naborze wnioskodawca składa komisji stosowne oświadczenie na piśmie a SAN skreśla wnioskodawcę z listy.

5. Jeżeli wnioskodawca nie przyjmie propozycji lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 2, przyjmuje się, że złożył on rezygnację z propozycji lokalu.

6. W przypadku nieprzyjęcia żadnej z dwóch propozycji lokali, SAN może skreślić wnioskodawcę z listy.

7. Nabór zostanie zakończony, jeżeli wszyscy wnioskodawcy znajdujący się na liście przyjęli propozycję lokalu.



§ 13. Po przyjęciu propozycji lokali przez wnioskodawców z listy, o której mowa w § 12 ust. 1, SAN może ogłosić kolejny nabór.

Rozdział 4

Kryteria uprawniające dotychczasowego najemcę do zawarcia nowej umowy najmu

§ 14. 1. Dotychczasowy najemca lokalu SAN może zawrzeć kolejną umowę najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełnia kryteria określone w § 4 ust. 1 oraz przestrzega porządku domowego i wywiązuje się z obowiązków lokatora, w szczególności nie zalega z opłatami za lokal na dzień złożenia wniosku o zawarcie nowej umowy najmu.

2. Najemca, o którym mowa w ust. 1, nie wcześniej niż na 3 miesiące, ale nie później niż 1 miesiąc przed upływem terminu zawarcia dotychczasowej umowy, składa wniosek do SAN.

3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 2, wnioskodawca zobowiązany jest dołączyć dokumenty potwierdzające spełnienie przesłanek, o których mowa w ust. 1 zgodnie z § 8 pkt 1 – 3.

4. W razie konieczności, wnioskodawca może zostać wezwany do uzupełnienia dokumentów na zasadach określonych w § 9 ust. 1.

5. Na wniosek dotychczasowego najemcy SAN może zawrzeć umowę najmu zajmowanego lokalu na kolejny okres, także w przypadku, gdy w wyniku zmiany struktury gospodarstwa domowego najemcy, lokal ten przestał spełniać kryterium dostosowania do tej struktury.

§ 15. Weryfikacja kryteriów, o których mowa w § 4 ust. 1 dokonywana jest przez komisję powoływaną i działającą na zasadach określonych w Rozdziale 3.

§ 16. W przypadku ubiegania się o inny lokal niż zajmowany dotychczasowy najemca składa wniosek na warunkach określonych w Rozdziale 3.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 17. 1. W ramach realizacji uchwały, SAN przetwarza dane osobowe wnioskodawców i osób, które zawarły umowę najmu lokalu oraz dane osób, których dane zostały umieszczone we wnioskach oraz dokumentach załączonych w trakcie postępowania.

2. Administratorem danych osobowych, o których mowa w ust. 1, jest SAN.

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

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

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

Załącznik
do uchwały nr
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z r.

System kwalifikacji punktowej

Liczba porządkowa	Warunek do przyznania punktów	Liczba punktów
1	osoba w gospodarstwie domowym wnioskodawcy ma orzeczoną niepełnosprawność w stopniu znacznym lub równoważnym (przy czym punkty naliczane są za każdą osobę spełniającą tę przesłankę)	6
2	osoba w gospodarstwie domowym wnioskodawcy ma orzeczoną niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym lub równoważnym (przy czym punkty naliczane są za każdą osobę spełniającą tę przesłankę)	3
3	osoba w gospodarstwie domowym wnioskodawcy ma orzeczoną niepełnosprawność w stopniu lekkim lub równoważnym (przy czym punkty naliczane są za każdą osobę spełniającą tę przesłankę)	1
4	osoba do szesnastego roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy ma orzeczoną niepełnosprawność (i nie ma określonego stopnia tej niepełnosprawności) i w orzeczeniu wskazano konieczność stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji oraz konieczność stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji, a także orzeczono potrzebę kształcenia specjalnego (przy czym punkty naliczane są za każdą osobę spełniającą tę przesłankę i pod warunkiem, że nie przyznano punktów z tytułu wiersza 5 lub 6)	5
5	osoba do szesnastego roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy ma orzeczoną niepełnosprawność (i nie ma określonego stopnia tej niepełnosprawności) i ma orzeczoną potrzebę kształcenia specjalnego (przy czym punkty naliczane są za każdą osobę spełniającą tę przesłankę i pod warunkiem, że nie przyznano punktów z tytułu wiersza 4 lub 6)	3
6	osoba do szesnastego roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy ma orzeczoną niepełnosprawność i nie ma określonego stopnia tej niepełnosprawności (przy czym punkty naliczane są za każdą osobę spełniającą tę przesłankę i pod warunkiem, że nie przyznano punktów z tytułu wiersza 4 lub 5)	1

Numer wersji: 23; Data ostatniej modyfikacji: 25.03.2026 14:05

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia ... 22-04-2025

7	za każde dziecko wchodzące w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy	1
8	przynajmniej jedna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy ma status kandydata na repatrianta w rozumieniu art. 1a pkt 1 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji	3
9	wszystkie osoby w gospodarstwie domowym wnioskodawcy są osobami starszymi w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych	3
10	przynajmniej jedna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy realizuje program wychodzenia z bezdomności we współpracy z ośrodkiem pomocy społecznej lub korzysta ze świadczeń pomocy społecznej z powodu bezdomności	3
11	przynajmniej jedna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy jest wychowankiem pieczy zastępczej i złożyła wniosek o udział w naborze przed ukończeniem 30 lat	5
12	co najmniej jedna osoba z gospodarstwa domowego jest: a) nauczycielem zatrudnionym przez okres co najmniej 2 lat i nie więcej niż 5 lat w publicznym przedszkolu, szkole lub placówce oświatowej, dla których organem prowadzącym jest m.st. Warszawa lub b) pracownikiem zatrudnionym przez okres co najmniej 2 lat w instytucji kultury, dla której organizatorem jest m.st. Warszawa lub prowadzonej wspólnie przez m.st. Warszawę z innymi podmiotami lub c) pracownikiem zatrudnionym przez okres co najmniej 2 lat w instytucji pomocy społecznej, wspierania rodziny i pieczy zastępczej, opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 prowadzonej przez m.st. Warszawę lub d) ratownikiem medycznym zatrudnionym przez okres co najmniej 2 lat w podmiotach leczniczych, dla których podmiotem tworzącym lub jedynym udziałowcem jest m.st. Warszawa	3

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 22-04-2026

UZASADNIENIE

projektu uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie zasad ubiegania się oraz kryteriów uprawniających do zawarcia umowy najmu ze społeczną agencją najmu (SAN) przez osoby zamieszkujące w Warszawie

Uchwała ma na celu wprowadzenie nowej formy pomocy mieszkaniowej udzielanej przez m.st. Warszawa.

Podstawowa działalność Społecznej Agencji Najmu (dalej SAN) polega na dzierżawie od właścicieli mieszkań, by następnie wynająć je osobom, które spełniają kryteria określone przez radę gminy. Zachętą dla właścicieli do nawiązania współpracy z SAN i pozyskania lokali poniżej stawek rynkowych będzie stabilny i pewny dochód z nieopodatkowanych wpływów z dzierżawy. Proponowane rozwiązanie zwiększy pulę mieszkań na wynajem, ponieważ lokale włączane do SAN nie mogą pochodzić z mieszkaniowego zasobu gminy. W efekcie rozszerzy się oferta pomocy mieszkaniowej m.st. Warszawy, realizując jednocześnie ustawowy obowiązek¹ tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

W celu zawarcia umowy o współpracy z SAN-em zgodnie z art. 22e ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa², konieczne jest podjęcie przez gminę uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, określającej kryteria oraz zasady ubiegania się o najem lokalu z zasobu SAN.

Projektowana uchwała przewiduje, że w pierwszej kolejności operator SAN przeprowadzi nabór wnioskodawców ubiegających się o najem mieszkania, a następnie pozyska lokale mieszkalne oraz przedstawi zakwalifikowanym wnioskodawcom oferty najmu lokali odpowiadających ich potrzebom. Kryteria uprawniające wnioskodawcę do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu obejmują łącznie cztery przesłanki, na które składają się:

- trzy warunki określone w ramach kryterium uprawniającego wnioskodawcę do zawarcia umowy najmu lokalu tzw. „podstawowe”;
- warunek dopasowania lokalu do struktury gospodarstwa ubiegającego się o taką pomoc.

W ramach kryteriów podstawowych najistotniejsze są dochody gospodarstwa domowego wnioskodawcy. Przyszli najemcy muszą osiągać dochody wystarczające na pokrycie czynszu. Z drugiej strony nie powinny to być dochody na tyle wysokie, że pozwalałyby na realizację potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Dlatego też w projekcie założono, że minimalny dochód powinien wynosić przynajmniej 70 % wartości, o której mowa w art. 7a ust. 1 pkt 2 ustawy o finansowym wsparciu³, jednak nie więcej niż 100 % tej wartości. Jednocześnie ustalenie tego kryterium związane jest z dostosowaniem lokalu do danego gospodarstwa. Dochody powinny być

¹ Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.)

² Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2025 r. poz. 1273 oraz z 2026 r. poz. 39)

³ Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304 oraz z 2025 r. poz. 680 i 1077)



oceniane z uwzględnieniem przyszłych kosztów najmu lokalu, które są uzależnione m.in. od jego powierzchni. W związku z tym istotne jest ustalenie maksymalnej powierzchni, jaka będzie mogła być wynajęta wnioskodawcy, by zminimalizować ryzyko niewypłacalności w zakresie opłat za lokal. W poniższej tabeli znajduje się zestawienie kryteriów dochodowych i maksymalnej powierzchni lokalu jaki będzie mógł być wynajęty:

Liczba osób w gospodarstwie domowym wnioskodawcy	Minimalny dochód ⁴ (70% wartości, o której mowa w art. 7a ust. 1 pkt 2 ustawy o finansowym wsparciu)	Maksymalny dochód ⁴ (100% wartości, o której mowa w art. 7a ust. 1 pkt 2 ustawy o finansowym wsparciu)	Maksymalna powierzchnia użytkowa lokalu dostosowanego do potrzeb danego gospodarstwa
1 osoba	6 974,37 zł	9 963,39 zł	50 m ²
2 osoby	9 764,12 zł	13 948,74 zł	60 m ²
3 osoby	13 483,78 zł	19 262,55 zł	70 m ²
4 osoby	15 808,57 zł	22 583,68 zł	80 m ²
5 osób	19 063,28 zł	27 233,26 zł	90 m ²

Przyjmując, że stawka czynszu za jaką SAN będzie wynajmował dalej mieszkanie będzie wynosiła np. 3000 zł za miesiąc. Uwzględniając dodatkowe opłaty przynajmniej w wysokości ok. 500 zł/miesiąc, koszty mieszkania wyniosą ok. 3500 zł/miesiąc. To stanowi 36% dla dolnej i 21% dla górnej granicy dochodu dwuosobowego gospodarstwa domowego. Przyjęte założenia są oczywiście danymi skrajnymi i należy oczekiwać, że zainteresowani będą również we własnym zakresie decydować się na lokale, na których utrzymanie będzie ich później stać i nie muszą to być lokale zbliżone do maksymalnej wartości wynikającej z kryterium dostosowania lokalu do potrzeb danego gospodarstwa. Przykładowo dla 2-osobowego gospodarstwa wystarczającym może okazać się lokal o powierzchni 45 m², a wówczas szacowane koszty mieszkania (razem z opłatami) mogą wynieść 3000 zł/miesiąc, co będzie stanowiło 31% i 22% dochodów dla odpowiednio dolnej i górnej granicy dochodu wynikającej z projektu.

Poza wyżej wymienionym kryterium dochodowym zakłada się, że gospodarstwo domowe uczestniczące w naborze wnioskodawców nie może posiadać tytułu prawnego do mieszkania lub nieruchomości, który pozwalałby zabezpieczyć potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie (projektowany § 4 ust. 1 pkt 3). Mając na uwadze, że Warszawa będzie ponosiła przynajmniej w jakiejś części koszty z działalności SAN zakłada się, że wnioskodawcy powinni również rozliczać w Warszawie podatek dochodowy od osób fizycznych (§ 4 ust. 1 pkt 2).

⁴ Dochód za 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1335); są to przychody pomniejszone o: koszty ich uzyskania, należny podatek dochodowy od osób fizycznych, składki na ubezpieczenia społeczne niezaliczone do kosztów uzyskania przychodu oraz składki na ubezpieczenie zdrowotne. Pomniejszone przychody stanowią tzw. dochody netto. Dochodem są również dochody niepodlegające opodatkowaniu na podstawie przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych (wskazane w art. 3 pkt 1 lit c ustawy o świadczeniach rodzinnych) np.: alimenty na rzecz dzieci.

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 2023

Projekt uchwały przewiduje możliwość złożenia przez wnioskodawcę dodatkowych dokumentów potwierdzających szczególne sytuacje życiowe, które podlegają punktacji np., gdy wnioskodawca lub członek jego gospodarstwa domowego posiada orzeczenie o niepełnosprawności, realizuje program wychodzenia z bezdomności (lub korzysta ze świadczeń z tego tytułu), jest kandydatem na repatrianta lub wychowankiem pieczy zastępczej, który w dniu złożenia wniosku nie ukończył 30 lat, bądź wszyscy członkowie gospodarstwa domowego są osobami starszymi lub w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko. Również wnioskodawca, w którego rodzinie znajdują się osoby wykonujące zawody istotne dla Miasta⁵, ma możliwość złożenia zaświadczeń potwierdzających zatrudnienie tych osób, co skutkuje przyznaniem dodatkowych punktów. Wnioskodawcy spełniający kryteria umieszczani są na liście zakwalifikowanych zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej, który stanowi załącznik do projektowanej uchwały.

Uchwała zakłada, że czynności związane z kwalifikowaniem przyszłych najemców lokali będą należały do kompetencji SAN. Związane jest to z tym, że nabór do SAN dotyczy lokali, którymi ten SAN będzie dysponował. Dlatego zasadnym jest skrócenie ścieżki by wynajmujący był jednocześnie kwalifikującym, co było by trudne gdyby proces kwalifikacji miał być robiony przez gminę, biorąc pod uwagę strukturę m.st. Warszawy (tj. podział na dzielnice). Dodatkowo realizacja procesu kwalifikacji przez SAN będzie wymagała mniejszej liczby osób zaangażowanych w ten proces, niż gdyby miałyby to robić dzielnice m.st. Warszawy (co ma związek z ograniczeniem kosztów działalności SAN). Kontrolę w zakresie prowadzonej działalności SAN zapewni udział komisji, w której skład wchodzi przynajmniej 5 osób, w tym 2 osoby reprezentujące Prezydenta m.st. Warszawy.

Zakładając jednak, że to gmina – przynajmniej na początku – powinna finansować działalność SAN i mając na uwadze, że liczba lokali zarządzanych przez SAN przekładać się będzie na liczbę niezbędnych pracowników, to przyjęto że w pierwszym roku umowa zostanie zawarta na 50 lokali⁶, aby zweryfikować jakie są możliwości działalności SAN na rynku warszawskim. Jeżeli projekt SAN będzie się rozwijał (tzn. SAN będzie w stanie pozyskiwać lokale, które następnie będzie mógł wynajmować po cenie przynajmniej 15-20% niższej niż rynkowa i najemcy będą pokrywać koszty dzierżawy), to umowa z SAN powinna docelowo dysponować liczbą ok. 300 lokali.

Samo przyjęcie uchwały przez Radę m.st. Warszawy oczywiście nie generuje jeszcze żadnych konsekwencji finansowych dla budżetu m.st. Warszawy oraz dla Wieloletniej Prognozy Finansowej.

⁵ nauczyciel zatrudnionym w warszawskiej publicznej szkole ze stażem pracy od 2 do 5 lat, pracownik instytucji kultury, dla których organizatorem jest m.st. Warszawa, pracownik zatrudniony co najmniej od 2 lat w instytucji pomocy społecznej, wspierania rodziny i pieczy zastępczej, opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 prowadzonej przez m.st. Warszaw lub ratownik medyczny zatrudnionym w podmiotach leczniczych, dla których podmiotem tworzącym lub jedynym udziałowcem jest m.st. Warszawa

⁶ Art. 22b ust. 1 pkt 1 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa – umowa z SAN musi zawierać m.in. liczbę lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajęcia przez SAN osobom fizycznym wskazanym przez gminę

Uchwała określa jedynie kryteria i sposób weryfikacji potencjalnych najemców. Dopiero podpisanie umowy z SAN spowoduje konieczność zabezpieczenia środków z niej wynikających.

Z uwagi na to, że w pierwszym okresie funkcjonowania SAN będzie zarządzał mniejszą liczbą lokali szacuje się, że roczne koszty z tego tytułu będą na poziomie 300-340 tysięcy zł (wynagrodzenie i rezerwa zabezpieczona w przypadku problemów najemcy z bieżącymi płatnościami za lokal).

Natomiast docelowo liczba lokali zarządzanych przez SAN powinna się zwiększyć. Dla trzystu lokali można tę kwotę oszacować na ok. 1,4 mln zł – 1,6 mln zł rocznie (łącznie z rezerwą zabezpieczoną w przypadku problemów części najemców z bieżącymi płatnościami za lokale).

Uchwała nie zawiera danych osobowych.

ZASTĘPCA DYREKTORA
BIURA POLITYKI LOKALOWEJ

Beata Wrońska-Freudenheim

16.04.2026r.

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Elżbieta Machnowska-Góra
Zastępca Prezydenta
m.st. Warszawy

INSPEKTOR

Lukasz Olszewski
16.04.2026r.

NACZELNIK
WYDZIAŁU POLITYKI MIESZKANIOWEJ

Michał Zgorzrak

16.04.2026r.

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy

z dnia 22-04-2025

Opinia Skarbnika m.st. Warszawy z  kwietnia 2026 roku

do projektu uchwały Rady m.st. Warszawy

Na podstawie § 29 ust. 6 Statutu miasta stołecznego Warszawy, stanowiącego załącznik do uchwały Nr XXII/743/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 10 stycznia 2008 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r. poz. 14465 z późn. zm.) projekt uchwały Rady m.st. Warszawy w sprawie zasad ubiegania się oraz kryteriów uprawniających do zawarcia umowy najmu ze społeczną agencją najmu (SAN) przez osoby zamieszkujące w Warszawie

opiniuję pozytywnie

Z upoważnienia Skarbnika m.st. Warszawy



Zastępca Skarbnika m.st. Warszawy
Dyrektor
Biura Planowania Budżetowego
Aleksandra Jońca