



Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, tel. 22 443 10 01, faks 22 443 10 02
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl

Warszawa, 8 kwietnia 2025 r.

Znak sprawy: GP-KR.0003.191.2025.ANO

Pani
Melania Łuczak
Wiceprzewodnicząca Rady m.st.
Warszawy

Dotyczy: zapytania nr 941

W odpowiedzi na zapytanie w sprawie gospodarowania pustostanami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy, przekazuję następujące informacje.

Ad. 1. Działania dot. gospodarowania miejskim zasobem lokali mieszkalnych – w tym tak ważnej części tego zasobu jaki stanowią pustostany – ujęte są w uchwale Rady m.st. Warszawy – WPGMZ na lata 2021-2025¹. Temat pustostanów został już wielokrotnie poruszany, a ostatnio po raz kolejny zwrócono uwagę na kwestię pustostanów w dniu 13 marca br. na spotkaniu Biura Polityki Lokalowej z Dyrektorami Zakładów Gospodarowania Nieruchomościami.

Miasto na bieżąco monitoruje realizację wskaźników ujętych w Programie przez poszczególne dzielnice i reaguje w sytuacji pojawiających się niedoborów środków. Modernizacja budynków wyłączonych z eksploatacji jest zadaniem otwartym i dzielnice zgłaszają kolejne budynki do modernizacji. Dlatego znacząco zwiększyła się liczba budynków wytypowanych do takiego remontu. W najbliższych latach planowane jest kompleksowe zmodernizowanie 61 budynków wyłączonych z eksploatacji bądź w trakcie wyłączania (ponad 1000 lokali mieszkalnych, jednak dokładna liczba będzie znana po wykonaniu dokumentacji projektowej), planowany koszt to ok. 640 mln zł. Na ten cel zostały zabezpieczone środki w budżecie Miasta w wysokości ok. 141 mln zł.

Dla 17 budynków uzyskano pozwolenie na budowę, a dla pozostałych nieruchomości trwają prace przygotowawcze w celu opracowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej.

Sukcesywnie składane są wnioski do banku BGK w celu uzyskania bezzwrotnego wsparcia z Funduszu Dopłat. Wszystkie uzyskane środki zasilają „Program budownictwa społecznego i modernizacji budynków” i są wydatkowane na mieszkaniowy zasób gminy.

¹ uchwała Nr XLVII/1459/2021 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15 kwietnia 2021 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2021-2025, w tym Programu Mieszkaniowego m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 3750 z późn. zm.)

W zakresie realizacji inwestycji w budynkach z tzw. roszczeniami opracowano stanowisko Miasta określające możliwość gospodarowania zasobem lokali położonych w budynkach objętych roszczeniami, które zostanie przekazane do zarządów dzielnic.

Ad. 2. Jednym z przykładów podjętych ostatnio działań jest wprowadzenie blokady uniemożliwiającej nanoszenie zmian – kwestia ta była przedmiotem rozmów z Dyrektorami Zakładów Gospodarowania Nieruchomościami podczas spotkania 13 marca br.

Ad. 3. W dniu 26 lutego 2024 r. weszło w życie Zarządzenie 426/2024 Prezydenta m.st. Warszawy zmieniające zarządzenie w sprawie systemu informatycznego, w którym prowadzona będzie elektroniczna ewidencja zasobów lokalowych m.st. Warszawy oraz modułu elektronicznej ewidencji zasobów oświatowych m.st. Warszawy. Przedmiotowa zmiana miała na celu doprecyzowanie zapisów w części dotyczącej konieczności wprowadzenia kompletnych danych podstawowych do systemu SEiZBiL. W zarządzeniu określony został także termin na aktualizację danych w systemie, w stosunku do powzięcia informacji o zdarzeniu (zmianie). Nie powinien on być dłuższy niż 30 dni od momentu wystąpienia zmiany ilościowej lub jakościowej. Pierwotne zarządzenie zostało także uzupełnione o zadania z zakresu szkoleń. Przykładowo pracownicy BPL prowadzą aktualnie cykl szkoleń dedykowanych weryfikacji dochodowej, która stanowi jeden z modułów systemu.

Ad. 4. Potrzeby i możliwości w zakresie remontów pustostanów lokali mieszkalnych w poszczególnych dzielnicach są monitorowane na bieżąco. Dzielnice w każdym roku określają plany remontów. W sytuacji, gdy w dzielnicach pojawiają się dodatkowe potrzeby na ten cel w trakcie roku, wnioskuje o przekazanie dodatkowych środków, m.in. z tworzonej co roku rezerwy celowej będącej w dyspozycji Biura Polityki Lokalowej. Ponadto, podobnie jak w przypadku remontów pustych budynków, w związku z przeprowadzanymi remontami pojedynczych pustostanów mieszkalnych, składane są wnioski do banku BGK w celu uzyskania bezzwrotnego wsparcia z Funduszu Dopłat, co wpływa na zwiększenie możliwości finansowania w przyszłości. Na przestrzeni ostatnich kilku lat Miasto co roku remontuje ponad 1 700 pojedynczych pustych lokali mieszkalnych.

Ad. 5. W zakresie działań mających na celu zdefiniowanie używanego w dokumencie pojęcia pustostanu, po zebraniu wszystkich uwag i wyjaśnień przekazanych przez dzielnice w ramach realizacji obecnego programu pojęcie to zostanie zredefiniowane przy tworzeniu kolejnego gminnego programu mieszkaniowego. Poniżej przedstawiam dane liczbowe:

1. Całkowita liczba miejskich lokali mieszkalnych - 80 507
2. Liczba pustych lokali mieszkalnych nadających się do zasiedlenia na koniec 2024 roku dzieli się na:
 - pustostany w nowym budownictwie oraz po remoncie – 355 (na chwilę obecną już zasiedlone);
 - wymagające remontu przed zasiedleniem (pozbawione roszczeń) – 2 968 (w liczbie tej znajdują się też lokale nieposiadające instalacji centralnego ogrzewania i z tego względu nie są akceptowane przez najemców i trudne do przekazania w najem). Miasto sukcesywnie realizuje program doposażania zasobu komunalnego w instalacje c. o. zmniejszając tym samym liczbę tego typu pustostanów (w latach 2021-2024 doposażono ok. 2,4 tys. lokali).

Pozostałe pustostany w tej kategorii są na bieżąco kwalifikowane do rocznych planów remontów określanych przez dzielnice.

Ponadto istnieje grupa lokali pustych nadających się do zasiedlenia po wykonaniu remontu, ale położonych w budynkach objętych roszczeniami. Roszczenia uniemożliwiają swobodne dysponowanie lokalami, co do których wydana została decyzja stwierdzająca nieważność decyzji o przejęciu nieruchomości w trybie przepisów dekretu z dnia 26.10.1945 r. Lokale takie zwykle zasiedlane są na czas oznaczony jako lokale na najem socjalny (zdarza się jednak często, co jest zrozumiałe, że nie są one przyjmowane przez osoby oczekujące na lokal).

3. Liczba pustych lokali mieszkalnych w zasobie Miasta na koniec 2024 r., które nie nadawały się do zasiedlenia obejmuje:
 - pustostany wyłączone z eksploatacji ze względu na stan techniczny na skutek decyzji PINB, decyzji wydziału architektury czy innych powodów, jak też lokale niesamodzielne, funkcjonujące do tej pory jako lokale mieszkalne, które w chwili obecnej nie spełniają wymogów prawa budowlanego lub są lokalami niepełnowartościowymi (brak sanitariatów, brak zaplecza kuchennego). Lokale te znajdują się w zasobie stale eksploatowanym i jest ich około 1 300.
 - pustostany mieszkalne położone w 413 budynkach wyłączonych z eksploatacji ze względu na stan techniczny. Część z tych budynków zostanie objęta remontem generalnym bądź przeznaczona do rozbiórki. W liczbie tej (np. na Pradze-Północ i Pradze-Południe) znajdują się też budynki objęte Programem Rewitalizacji. Bez projektu budowlanego trudno określić ile lokali powstanie w tych budynkach.
 - Miasto stara się część z nich w miarę możliwości finansowych przywracać do zasobu w wyniku prowadzonych modernizacji, ale jest to proces długotrwały m.in. ze względu na konieczność całkowitego opróżnienia takich budynków, często podjęcia uzgodnień z konserwatorem zabytków, jak i rozwiązanie kwestii prawnych (budynki te również często posiadają roszczenia). Przykładem działań w tym zakresie na dużą skalę jest Dzielnica Praga-Północ np.: Stalowa 35 (oficyna), Stalowa 34 (front i 3 oficyny), Stalowa 54, Łochowska 15 (front i oficyna), Żąbkowska 19 (2 oficyny), Mała 5.

4. plany zagospodarowania:

a) pustostany i małe budynki

Na koniec 2024 r. wszystkie 18 dzielnic przyjęło plan zagospodarowania pustostanów i małych budynków, ale nie wykluczone są zmiany lub uzupełnienia załączonych uchwał zarządów dzielnic jeszcze w 2025 r., z powodu zmiany stanu prawnego budynków lub zmiany decyzji co do sposobu wykorzystania np. pustostanów budynkowych.

Dzielnica	Uchwała
Bemowo	<u>Uchwała nr 168/2024 Zarządu Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy z dnia 13.11.2024 r.</u>
Białołęka	<u>Uchwała nr 203/2024 Zarządu Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy z dnia 04.12.2024 r.</u>
Bielany	<u>Uchwała nr 4518/2023 Zarządu Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy z dnia 24.01.2024 r.</u>

Dzielnica	Uchwała
Mokotów	<u>Uchwała nr 40/2024 Zarządu Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy z dnia 19.06.2024 r.</u>
Ochota	<u>Uchwała nr 5519/2024 Zarządu Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy z dnia 21.03.2024 r.</u>
Praga-Południe	<u>Uchwała nr 378/2024 Zarządu Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy z dnia 28.08.2024 r.</u>
Praga-Północ	<u>Uchwała nr 10848/2023 Zarządu Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy z dnia 22.11.2023 r.</u>
	<u>Uchwała nr 613/2024 Zarządu Dzielnicy m.st. Warszawy z dnia 11.09.2024 r.</u>
Rembertów	<u>Uchwała nr 69/2024 Zarządu Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy z dnia 21.10.2024 r.</u>
Śródmieście	<u>Uchwała nr 9503/2022 Zarządu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy z dnia 06.07.2022 r.</u>
Targówek	<u>Uchwała nr 239/2024 Zarządu Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy z dnia 10.09.2024 r.</u>
Ursus	<u>Uchwała nr 1766/2023 Zarządu Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy z dnia 06.09.2023 r.</u>
Ursynów	<u>Uchwała nr 72/2024 Zarządu Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy z dnia 07.08.2024 r.</u>
Wawer	<u>Uchwała nr 42/2024 Zarządu Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy z dnia 02.07.2024 r.</u>
	<u>Uchwała nr 248/2024 Zarządu Dzielnicy m.st. Warszawy z dnia 26.11.2024 r.</u>
Wesoła	<u>Uchwała nr 1024/2024 Zarządu Dzielnicy Wesoła m.st. Warszawy z dnia 23.01.2024 r.</u>
Wilanów	<u>Uchwała nr 91/2024 Zarządu Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy z dnia 30.10.2024 r.</u>
Włochy	<u>Uchwała nr CCCII/3075/2023 Zarządu Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy z dnia 13.09.2023 r.</u>
	<u>Uchwała nr XLVI/399/2025 Zarządu Dzielnicy m.st. Warszawy z dnia 29.01.2025 r.</u>
Wola	<u>Uchwała nr 114/2024 Zarządu Dzielnicy Wola m.st. Warszawy z dnia 26.06.2024 r.</u>
Żoliborz	<u>Uchwała nr 2088/2023 Zarządu Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy z dnia 19.09.2023 r.</u>

- b) wolne lokale o powierzchni minimalnej 80 m² – Zagadnienie lokali o powierzchni przekraczającej 80 m² dotyczy 7 dzielnic: Mokotowa, Ochoty, Pragi-Południe, Pragi-Północ, Śródmieścia, Woli i Żoliborza. Wszystkie te dzielnice opracowały plany zagospodarowania wolnych lokali o powierzchni minimum 80m².

Dzielnica	Uchwała
Mokotów	<u>Uchwała nr 4723/2023 Zarządu Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy z 20 grudnia 2023 r.</u>
Ochota	<u>Uchwała nr 5286/2023 Zarządu Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy z 15 grudnia 2023 r.</u>
Praga – Południe	<u>Uchwała nr 7738/2024 Zarządu Dzielnicy Praga – Południe m.st. Warszawy z 4 stycznia 2024 r.</u>
Praga – Północ	<u>Uchwała nr 404/2024 Zarządu Dzielnicy Praga – Północ m.st. Warszawy z 31 lipca 2024 r.</u>

Dzielnica	Uchwała
Śródmieście	<u>Uchwała nr 1181/2024 Zarządu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy z 27 listopada 2024 r.</u>
Wola	<u>Uchwała nr 1047/2024 Zarządu Dzielnicy Wola m.st. Warszawy z 26 listopada 2024 r.</u>
Żoliborz	<u>Uchwała nr 2099/2023 Zarządu Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy z 3 października 2023 r.</u>

- c) lokale „wspólne” – występują w 8 dzielnicach m.st. Warszawy: Bielany, Mokotów, Ochota, Praga-Południe, Praga-Północ, Śródmieście, Wola i Żoliborz. W 2024 r. 7 dzielnic, oprócz Dzielnicy Pragi-Południe, opracowało te plany.

Dzielnica	Uchwała
Bielany	<u>Uchwała Nr 575/2024 Zarządu Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy z 10 grudnia 2024 r.</u>
Mokotów	<u>Uchwała Nr 5361/2024 Zarządu Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy z 8 maja 2024 r.</u>
Ochota	<u>Uchwała Nr 5518/2024 Zarządu Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy z 21 marca 2024 r.</u>
Praga – Południe	Dzielnica nie przyjęła planu
Praga – Północ	<u>Uchwała Nr 828/2024 Zarządu Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy z 10 października 2024 r.</u>
Śródmieście	<u>Uchwała Nr 13258/2023 Zarządu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy z 29 grudnia 2023 r.</u>
Wola	<u>Uchwała Nr 997/2024 Zarządu Dzielnicy Wola m.st. Warszawy z 12 listopada 2024 r.</u>
Żoliborz	<u>Uchwała Nr 2096/2023 Zarządu Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy z 26 września 2023 r.</u>

5. Lokale nadające się do zasiedlenia i liczba osób oczekujących – dane nie są zbierane na dzień 1 marca, dane do raportowania WPGMZ na lata 2021 – 2025 zbierane są wg stanu na 31 grudnia danego roku. Od 2021 do końca 2024 r. oddano do użytku prawie 7 tys. lokali nadających się do zasiedlenia. W tym samym okresie udzielono pomocy mieszkaniowej blisko 12,4 tysiącom rodzin. W ramach gospodarowanie mieszkaniowym zasobem następuje ciągła rotacja, polegająca na zwalnianiu się części lokali i ich zasiedlaniu przez nowe rodziny oraz ubieganiu się kolejnych rodzin o pomoc mieszkaniową. Ze względu na to, że jest to proces to w każdym momencie naturalnym zjawiskiem jest występowanie pustostanów i osób oczekujących na pomoc. Poniżej dane z ostatnich dwóch lat według daty gromadzenia na potrzeby programu:

- a) Lokale nadające się do zasiedlenia: na dzień 31 grudnia 2023 r. – 262 lokale niewymagające remontu, a na dzień 31 grudnia 2024 r. – 372 lokale niewymagające remontu.

- b) Liczba osób oczekujących: na dzień 31 grudnia 2023 r. – 2279, na dzień 31 grudnia 2024 r. – 2210.

Na zakończenie wyjaśniam, że WPGMZ na lata 2021-2025 dostępny jest na stronie BIP:

<https://bip.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-xlvii-1459-2021-z-2021-04-15-606833-4964499-9874623>.

W zakresie prac nad programem na lata 2026–2030 obecnie zbierane są dane do diagnozy.

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Aldona Malinowska-Góra
Zastępca Prezydenta
m.st. Warszawy

Do wiadomości:

Pani Ewa Malinowska-Grupińska – Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy