



**Poradnik dla lokatorów
zamieszkujących w budynkach
zwróconych
w trybie „dekretu Bieruta”**

Poradnik dla lokatorów zamieszkujących w budynkach zwróconych w trybie „dekretu Bieruta”.

Jakie są Twoje prawa jako najemcy lokalu
w „zreprivatyzowanym” budynku?

Co robić i do kogo się zgłosić, gdy właściciel
utrudnia Ci zamieszkiwanie w lokalu?

Warszawa 2015

Stan prawny na dzień 15 kwietnia 2015 r.

Spis treści

1.	Słowniczek pojęć	3
2.	Umowa najmu	5
3.	Przekazanie budynku właścicielowi lub jego następcy prawnemu	6
4.	Obowiązki właściciela	6
5.	Obowiązki najemcy	7
6.	Kiedy właściciel chce wejść do lokalu, którego jesteś najemcą . .	7
7.	Co może zrobić nowy właściciel budynku, gdy kamienica została już przekazana?	8
8.	Jeśli zapadnie wyrok orzekający eksmisję	12
9.	Wykonanie eksmisji – przydatne informacje	12
10.	Pomoc finansowa dla najemców lokali	13
11.	Kiedy przysługuje Ci lokal zamienny i kto go zapewnia?	16
12.	Kiedy możesz ubiegać się o lokal z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy?	16
13.	Najczęściej zadawane pytania	19
14.	Gdzie szukać informacji, pomocy i wsparcia?	20
15.	Adresy Wydziałów Obsługi Mieszkańców w Dzielnicach m.st. Warszawy	21
16.	Najważniejsze akty prawne	23

1. Słowniczek pojęć

„**Dekret Bieruta**” – dekret z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279), na mocy którego budynki są zwracane dawnym właścicielom lub ich następcom prawnym. Procedura zwrotu nieruchomości jest długa i skomplikowana, tym niemniej, jeżeli były właściciel dopełni wszystkich formalności, nieruchomości musi zostać przekazana.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – ustawa regulująca prawa i obowiązki najemcy i właściciela lokalu oraz przyczyny, z których może zostać rozwiązana umowa najmu.

Tytuł prawny do lokalu – najczęściej umowa najmu zawarta z jednostką organizacyjną miasta lub decyzja o przydziale lokalu wydana przez terenowy organ administracji przed 12 listopada 1994 roku.

Najemca – osoba, która legitymuje się tytułem prawnym do zajmowania lokalu i w przeszłości była uprawniona do tzw. „czynszu regulowanego”.

Lokator – najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Właściciel – osoba, na rzecz której została wydana decyzja przyznająca prawo użytkowania wieczystego, inaczej mówiąc – osoba, której zwrócono budynek /lokal w trybie „dekretu Bieruta”.

Najemca wrażliwy – osoba legitymująca się tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, która była zobowiązana do uiszczania czynszu regulowanego albo zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej z jednostką organizacyjną Miasta po dniu 10 lipca 2001 r. i spełnia co najmniej jedną z następujących przesłanek:

- pozostaje w wyjątkowo trudnej sytuacji rodzinnej albo zdrowotnej spowodowanej w szczególności niepełnosprawnością lub ciężką, przewlekłą chorobą swoją lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkania, lub
- wyłącznym źródłem dochodu jej gospodarstwa domowego jest emerytura, świadczenie przedemerytalne albo świadczenie z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz do samodzielnej egzystencji.

Czynsz – opłata za wynajmowany lokal wyznaczona przez właściciela, która może być zmieniona przez właściciela nie częściej niż co 6 miesięcy.

Opłaty za media – opłaty niezależne od właściciela, tj. pozostałe opłaty związane z użytkowaniem lokalu, np. za wodę, c.o., wywóz nieczystości stałych i płynnych. Wysokość tych opłat ustalają dostawcy świadczeń i właściciel nie ma wpływu na ich wysokość.

3% wartości odtworzeniowej – 3% powierzchni lokalu \times wskaźnik ogłaszany przez wojewodę. Wskaźnik ten dostępny jest na stronie internetowej: <http://www.sprawylokalowe.um.warszawa.pl/lokator-w-budynku-prywatnym>, a ogłaszany jest przez wojewodę dwa razy do roku (1 kwietnia i 1 października).

Wypowiedzenie umowy najmu – oświadczenie woli właściciela lokalu (dokonane na piśmie), które może nastąpić tylko na podstawie przyczyn określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Termin wypowiedzenia – czas, jaki mija od poinformowania na piśmie najemcy przez właściciela o wypowiedzeniu umowy do faktycznego rozwiązania umowy. Po upływie tego terminu wypowiedzenie staje się skuteczne, a były najemca zamieszkuje w lokalu bez tytułu prawnego.

Pozew o eksmisję – wystąpienie właściciela do sądu o nakazanie opuszczenia lokalu przez byłego najemcę lokalu. Taki pozew może być skierowany do sądu po skutecznym wypowiedzeniu umowy najmu lub wtedy, gdy osoba zamieszkuje w lokalu bez tytułu prawnego.

Uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego – to prawo do lokalu socjalnego przyznane przez sąd w wyroku eksmisyjnym

Lokal socjalny – to lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Lokal zamienny – to lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urzą-

dzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni.

2. Umowa najmu

Umowa najmu to tytuł prawny upoważniający do zajmowania lokalu. Pamiętaj, że zwrot budynku nie powoduje automatycznego rozwiązania dotychczasowej umowy najmu, a jedynie zmianę osoby wynajmującej - w miejsce m.st. Warszawy wstępuje dawny właściciel lub jego następcą prawny.

Od chwili zwrotu budynku prawa i obowiązki dotychczasowego wynajmującego przejmuje nowy właściciel. Sytuacja najemców nie zmienia się, dopóki nowy właściciel nie zacznie zmieniać warunków obowiązującej umowy najmu (np. wysokości stawki czynszu). Wypowiedzenie w zakresie wysokości stawki czynszu nie powoduje wygaśnięcia tytułu prawnego. Należy pamiętać o tym, że w przypadku nie przyjęcia nowych warunków umowy (tj. nowej stawki czynszu) stosunek najmu wygasa. Wyjaśnienia odnośnie zasadności podwyższenia stawki czynszu znajdują się w punkcie 7 niniejszego poradnika.

Ponieważ Twoja dotychczasowa umowa najmu nadal obowiązuje, nie ma konieczności podpisywania nowej umowy z aktualnym właścicielem budynku. Jeśli właściciel mimo wszystko nalega na podpisanie nowej umowy najmu, pamiętaj, że w nowej umowie powinien znaleźć się zapis, że jest to kontynuacja umowy najmu zawartej w przeszłości. Dzięki takiej klauzuli będziesz mógł w razie potrzeby skorzystać z preferencyjnych zasad ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy.

W przypadku, gdy podpiszesz nową umowę najmu z właścicielem należy zwrócić uwagę czy właściciel nie zmienił w niej czasu trwania umowy np. z umowy zawartej na czas nieoznaczony na czas oznaczony – w takim przypadku podpisując nową umowę akceptujecie też Państwo dobrowolnie fakt skrócenia czasu trwania najmu dotychczas zajmowanego lokalu i tym samym rezygnujecie Państwo z przysługującego Wam dotychczas tytułu prawnego do tego lokalu.

Uwaga! Może się zdarzyć, że nowy właściciel nie będzie chciał uznać ważności zawartej przez Ciebie i m.st. Warszawę umowy najmu. W takiej sytuacji o potwierdzenie Twojego prawa do zajmowania lokalu będziesz musiał poprosić sąd cywilny, właściwy dla miejsca położenia lokalu, i skierować do sądu pozew : o ustalenie istnienia stosunku najmu.

3. Przekazanie budynku właścicielowi lub jego następcy prawnemu

Przekazanie budynku właścicielowi odbywa się na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, podpisywanego przez przedstawicieli Urzędu Dzielnicy oraz właściciela lub jego pełnomocnika. Właścicielowi przekazywane są informacje i dokumenty związane z Twoją dotychczasową umową najmu (umowa, aneksy czynszowe). Nie zostanie mu natomiast przekazana Twoja korespondencja, kierowana dotychczas do administracji i zawierająca dane wrażliwe.

Przekazanie budynku byłemu właścicielowi oznacza, że od tego dnia to on będzie pobierał od Ciebie opłaty związane z użytkowaniem lokalu (czynsz i opłaty za media). Przed przekazaniem budynku zostaniesz poinformowany przez dotychczasową administrację, komu jesteś zobowiązany wносить opłaty i na jaki numer konta. Od tego momentu wszelkiego rodzaju awarie i inne sytuacje związane z użytkowaniem lokalu będziesz zgłaszać nowemu właścicielowi.

4. Obowiązki właściciela

Obowiązki właściciela reguluje ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, właściciel przede wszystkim zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń umożliwiających najemcy korzystanie z instalacji, urządzeń sanitarnych lub innych urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu lub budynku. Do szczególnych obowiązków właściciela należy:

- utrzymanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku oraz jego otoczenia;
- dokonywanie napraw budynku i lokali oraz istniejących instalacji.

Uwaga! W sytuacji, gdy między Tobą a nowym właścicielem budynku pojawi się spór w zakresie opisanych wyżej obowiązków i nie uda się go rozwiązać polubownie, właściwym do rozpatrzenia sporu jest sąd powszechny.

5. Obowiązki najemcy

Podstawowym obowiązkiem najemcy jest wnoszenie opłat za używanie lokalu mieszkalnego (czynszu i opłat za media).

Zgodnie z art. 6b ustawy o ochronie praw lokatorów, najemca obowiązany jest do utrzymania wynajmowanego lokalu we właściwym stanie technicznym, higieniczno-sanitarnym oraz do przestrzegania porządku domowego, a także dbania i ochrony części wspólnych budynku, takich jak klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze. Najemca jest również obowiązany do naprawy i konserwacji w zajmowanym lokalu: podłóg, tynków, okien, drzwi, wbudowanych mebli, piecyków kuchennych, grzejników, instalacji elektrycznej, pieców grzewczych, przewodów odprowadzających wodę i innych elementów wyposażenia lokalu.

Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

Uwaga! Jeśli nie będziesz wnosił opłat za użytkowanie lokalu, właściciel będzie mógł wypowiedzieć Ci umowę najmu. Zgodnie z obowiązującymi przepisami uprawnia go do tego już trzymiesięczna zaległość. Dlatego, jeśli tylko pojawiają się trudności z regularnym wnoszeniem opłat, spróbuj znaleźć pomoc, np. wystąp o dodatek mieszkaniowy, zwróć się do właściwego Ośrodka Pomocy Społecznej lub podejmij próbę negocjacji z właścicielem spłaty zadłużenia w ratach a także ewentualnej możliwości obniżenia stawki czynszu.

6. Kiedy właściciel chce wejść do lokalu, którego jesteś najemcą.

Ustawa o ochronie praw lokatorów (art. 10) nakłada na lokatora obowiązek udostępnienia właścicielowi lokalu tylko w dwóch przypadkach:

- w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powsta-

niem szkody, lokator jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli lokator jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, właściciel ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży gminnej (miejskiej), a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.

- po wcześniejszym ustaleniu terminu lokator powinien także udostępnić właścicielowi lokal w celu dokonania:

- okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
- zastępczego wykonania przez właściciela prac obciążających lokatora.

Pamiętaj! W każdym innym przypadku wejście do lokalu może nastąpić wyłącznie za zgodą najemcy. Dlatego, jeśli właściciel pomimo Twojego sprzeciwu próbuje wejść do lokalu, którego jesteś najemcą, powiadom o tym Policję. W przypadku, gdy właściciel bezprawnie wejdzie do lokalu, może to stanowić naruszenie miru domowego i grozić odpowiedzialnością z tytułu art. 193 KK. – ‘Kto wdziera się do cudzego domu, mieszkania, lokalu, pomieszczenia albo ogrodzonego terenu albo wbrew żądaniu osoby uprawnionej miejsca takiego nie opuszcza, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku’ W takiej sytuacji możesz złożyć do prokuratury zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa.

7. Co może zrobić nowy właściciel budynku, gdy kamienica została już przekazana?

- *Podwyższyć czynsz*

Zgodnie z art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, właściciel może podwyższyć czynsz, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, **najpóźniej na koniec miesiąca z zachowaniem terminów wypowiedzenia.**

Termin wypowiedzenia wysokości czynszu **wynosi 3 miesiące**, chyba że w umowie strony określą dłuższy termin. Wypowiedzenie czynszu powinno być **dokonane na piśmie**, w przeciwnym razie nie będzie miało mocy prawnej.

Pamiętaj, że odmowa przyjęcia podwyżki będzie skutkować rozwiązaniem umowy najmu z upływem okresu wypowiedzenia. Dlatego, jeśli nie zgadzasz się z podwyżką czynszu, w wyniku której wysokość czynszu przekroczy w skali roku 3 % wartości odtworzeniowej, możesz ją zakwestionować poprzez wniesienie do sądu (po uprzednim poproszeniu właściciela o uzasadnienie podwyżki) pozwu o ustalenie, że podwyżka jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona, lecz w innej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności podwyżki ciąży na właścicielu.

Uwaga! M.st. Warszawa nie może ingerować w sprawy dotyczące ustalenia przez właściciela budynku nowej stawki czynszu za najem lokali położonych w budynkach będących własnością prywatną. Jeśli nie zgadzasz się z wysokością nowej stawki czynszu, która wynosi powyżej 3% wartości odtworzeniowej, właściciel zobowiązany jest do przedstawienia uzasadnienia i kalkulacji podwyżki. Właściwym do rozstrzygania sporów o wysokość czynszu między lokatorem a właścicielem, jest sąd powszechny, do którego będziesz musiał złożyć pozew o **ustalenie niezasadności podwyżki czynszu**.

• *Wypowiedzieć umowę najmu*

Podstawy do wypowiedzenia umowy najmu są wymienione w ustawie o ochronie praw lokatorów. Oznacza to, że właściciel może wypowiedzieć umowę najmu tylko wtedy, jeśli jest to określone w ustawie, w szczególności, gdy:

- najemca, pomimo pisemnego upomnienia, nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali – **termin wypowiedzenia 1 miesiąc**, lub

- najemca zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności – **termin wypowiedzenia 1 miesiąc**, lub

- najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela – **termin wypowiedzenia 1 miesiąc**, lub

- najemca używa lokalu, który wymaga opuszczenia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku (**najemcy przysługuje prawo do lokalu zamiennego**) – **termin wypowiedzenia 1 miesiąc**.

Ponadto w przypadku, gdy czynsz jest niższy niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu, jeżeli:

- najemca nie zamieszkuje w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy - **termin wypowiedzenia 6 miesięcy**;

- najemcy przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego – **termin wypowiedzenia 1 miesiąc**.

Właściciel może wypowiedzieć umowę najmu także wtedy, gdy:

- nie później niż na pół roku naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, jeżeli lokatorowi przysługuje tytuł do lokalu, w którym może zamieszkać w warunkach takich, jakby otrzymał lokal zamienny, lub jeżeli właściciel dostarczy mu lokal zamienny. W lokalu zamiennym wysokość czynszu i opłat, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

- nie później niż na 3 lata naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, a nie dostarcza najemcy lokalu zamiennego. Wypowiedzenie trzyletnie pod rygorem nieważności powinno określać osobę, która będzie mieszkała w opuszczonym przez najemcę lokalu. Ponadto, w przypadku osób, które ukończyły 75 rok życia, wypowiedzenie to staje się skuteczne dopiero w chwili ich śmierci.

Pamiętaj! Wypowiedzenie musi być dokonane na piśmie i dokładnie wskazywać podstawę wypowiedzenia umowy najmu. Jeżeli uważasz, że wypowiedzenie zostało dokonane przez właściciela niesłusznie, możesz wystąpić do sądu z pozwem o uznanie takiego wypowiedzenia za bezskuteczne.

- **Wystąpić do sądu o orzeczenie eksmisji**

Jeżeli właściciel wypowiedział Ci umowę najmu z przyczyn wymienionych w punkcie wyżej, po upływie okresu wypowiedzenia wezwie osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego do dobrowolnego jego opróżnienia. W przypadku, gdy wezwanie to nie odniesie skutku, właściciel skieruje do sądu pozew o orzeczenie eksmisji osób zajmujących lokal.

Pamiętaj! Jeżeli osoba zajmująca lokal nie opuści go dobrowolnie, to tylko wyrok sądu orzekający eksmisję uprawnia właściciela do podjęcia czynności zmierzających do odzyskania lokalu (postępowanie komornicze).

Jeśli sprawa trafi do sądu, bardzo ważne jest, abyś **był na każdej rozprawie**. Dzięki temu będziesz mógł wyjaśnić, co doprowadziło do wypowiedzenia umowy najmu i jakie kroki podejmowałeś, aby temu przeciwdziałać. Będziesz mógł także powiadomić sąd o swojej sytuacji materialnej, zdrowotnej i życiowej. Te wszystkie informacje będą istotne przy podejmowaniu przez sąd decyzji o przyznaniu Tobie i Twojej rodzinie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Jeśli nie będziesz uczestniczył w postępowaniu sądowym, to nawet bez Twojej obecności sąd wyda wyrok - będzie to wyrok zaoczny.

Jeśli jesteś osobą niezamożną, masz prawo wystąpić do sądu o przyznanie adwokata z urzędu. W tym celu musisz złożyć do sądu, do którego trafiła Twoja sprawa, **wniosek o ustanowienie adwokata z urzędu**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Taki lokal dostarcza w przypadku Warszawy dzielnica, na terenie której położony jest lokal objęty wyrokiem eksmisyjnym.

Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- kobiet w ciąży,
- małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (Dz. U. Nr 64, poz. 593) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,

- obłożnie chorych,
- emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- osoby posiadającej status bezrobotnego,
- osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały

- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany (art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Podsumowując: Jeśli właściciel skieruje do sądu pozew o orzeczenie Twojej eksmisji, w Twoim interesie jest, aby:

- odbierać wszelką korespondencję z sądu;
 - aktywnie uczestniczyć w całym postępowaniu sądowym;
 - poprosić sąd o ustalenie prawa do lokalu socjalnego;
-

8. Jeżeli zapadnie wyrok orzekający eksmisję.

- *Wyrok sądu rejonowego orzekający eksmisję*

Możesz wnieść apelację od tego wyroku. W tym celu w ciągu 7 dni od daty orzeczenia poproś sąd o przesłanie uzasadnienia wyroku na piśmie. Następnie, w ciągu 14 dni, będziesz mógł się od tego wyroku odwołać. **Uważaj, aby nie przeoczyć tych terminów!**

Taką apelację powinieneś złożyć przede wszystkim wtedy, gdy sąd nie przyznał Ci uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, a uważasz, że spełniasz warunki określone w ustawie o ochronie praw lokatorów.

Jeżeli sąd w wyroku orzekającym eksmisję przyznał uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, to wykonanie takiego wyroku może nastąpić dopiero wtedy, gdy Miasto, a konkretnie dzielnica, wskaże Ci lokal socjalny. Jednocześnie od tego czasu za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego wnosisz odszkodowanie w wysokości czynszu.

9. Wykonanie eksmisji - przydatne informacje

Jeśli nie opuścisz lokalu dobrowolnie, eksmisja może zostać wykonana jedynie na podstawie prawomocnego wyroku sądu orzekającego eksmisję. Taką eksmisję może wykonać tylko komornik sądowy.

W przypadku osób, którym sąd nie przyznał uprawnienia do lokalu socjalnego, eksmisja taka zostanie wykonana do tymczasowego pomieszczenia lub schroniska, noclegowni albo innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe.

W okresie od 1 listopada do 31 marca obowiązuje tzw. „okres ochronny” – oznacza to, że w tym okresie nie można wykonać eksmisji do tymczasowego pomieszczenia ani noclegowni, eksmisja taka może być natomiast wykonana do wskazanego przez gminę lokalu socjalnego lub lokalu zamiennego.

Wykonanie eksmisji każdorazowo poprzedza zawiadomienie o wszczęciu postępowania egzekucyjnego. Po otrzymaniu takiego zawiadomienia sprawdź, czy w Twojej ocenie, nie doszło do naruszenia prawa (np. czy nie obowiązuje okres ochronny, czy wskazano dokąd nastąpi eksmisja).

Jeżeli eksmisja ma nastąpić do tymczasowego pomieszczenia lub noclegowni, a w lokalu stale zamieszkujesz np. z małoletnimi dziećmi lub osobą niepełnosprawną, obłożnie chorą (i osoby te były w przeszłości uprawnione do zamieszkiwania w tym lokalu) poinformuj o tym komornika.

Jeżeli Twoim zdaniem działania komornika są niezgodne z przepisami, możesz skierować do prezesa sądu okręgowego właściwego dla danej kancelarii komorniczej skargę na czynności komornicze z krótkim opisem, które przepisy prawa zostały naruszone oraz prośbą o wstrzymanie egzekucji wyroku aż do czasu rozstrzygnięcia zgłoszonych wątpliwości

10. Pomoc finansowa dla najemców lokali

• *Dodatki mieszkaniowe*

W przypadku, gdy jesteś najemcą lokalu, znajdujesz się w ciężkiej sytuacji materialnej i nie jesteś w stanie ponieść ustalonych przez właściciela budynku opłat czynszowych za zajmowany lokal, możesz wystąpić do Wydziału Zasobów Lokalowych dla Urzędu Dzielnicy m.st. Warszawy właściwego dla miejsca zamieszkania z wnioskiem o przyznanie dodatku mieszkaniowego.

Warunki uprawniające do otrzymania pomocy w formie dodatku mieszkaniowego:

1) legitymowanie się tytułem prawnym do lokalu (jedynym wyjątkiem od tej zasady jest sytuacja, gdy osoba nie posiada tytułu prawnego do lokalu,

ale oczekuje na przysługujący jej na podstawie wyroku sądowego lokal socjalny)

- 2) spełnienie kryterium „dochodowego” – dodatek przysługuje, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym (aktualnie 1540,79 zł), lub 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym (aktualnie 1100,56 zł).

UWAGA: osoba, która przekroczyła kryterium dochodowe, może otrzymać dodatek, ale będzie on pomniejszony o kwotę, o jaką przekroczone to kryterium.

Przez dochód należy rozumieć wszelkie przychody po odliczeniu: kosztów ich uzyskania, składek na ubezpieczenie emerytalne, składek na ubezpieczenie rentowe, składek na ubezpieczenie chorobowe. Do dochodu nie wlicza się: świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowej zapomogi z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowego świadczenia pieniężnego i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatków mieszkaniowych.

- 3) spełnienie kryterium „powierzchniowego” – dodatek przysługuje, jeżeli powierzchnia użytkowa nie przekracza powierzchni normatywnej o więcej niż 30% (albo o więcej niż 50%, jeżeli udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej tego lokalu nie przekracza 60%).

Liczba członków gosp. dom.	pow. normatywna	30% przekroczenie pow. normatywnej	50% przekroczenie pow. normatywnej
1 osoba	35 m ²	45,50 m ²	52,50 m ²
2 osoby	40 m ²	52,00 m ²	60,00 m ²
3 osoby	45 m ²	58,50 m ²	67,50 m ²
4 osoby	55 m ²	71,50 m ²	82,50 m ²
5 osób	65 m ²	84,50 m ²	97,50 m ²
6 osób	70 m ²	91,00 m ²	105,00 m ²

Powierzchnię normatywną zwiększa się o 5 m² dla każdej kolejnej osoby, a w przypadku zamieszkiwania osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku lub osoby niepełnosprawnej wymagającej zamieszkania w oddzielnym pokoju, powierzchnię tę powiększa się o 15 m².

Dodatki przyznawane są w formie decyzji administracyjnej na 6 miesięcy. Można oczywiście złożyć kolejny wniosek w celu kontynuacji wypłacania dodatku.

Obliczanie dodatku mieszkaniowego odbywa się indywidualnie dla każdego wniosku.

Procedura i wnioski o przyznanie dodatku mieszkaniowego umieszczone są w Biuletynie Informacji Publicznej: <http://www.um.warszawa.pl/zalatw-sprawe-w-urzedzie/sprawa-w-urzedzie/pryznanie-dodatku-mieszkaniowego>.

• ***Dodatki energetyczne***

Dodatek ten przysługuje na wniosek odbiorcy wrażliwego energii elektrycznej, a więc osoby, która:

- ma przyznany dodatek mieszkaniowy;
- jest stroną umowy kompleksowej lub umowy sprzedaży energii elektrycznej zawartej z przedsiębiorstwem energetycznym;
- zamieszkuje w miejscu dostarczania energii elektrycznej.

Dodatek energetyczny przyznawany jest w formie decyzji administracyjnej na okres przyznania dodatku mieszkaniowego.

Wysokość dodatku energetycznego jest ogłaszana przez ministra właściwego do spraw gospodarki w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

Procedura i wnioski o przyznanie dodatku energetycznego umieszczone są w Biuletynie Informacji Publicznej: <http://www.um.warszawa.pl/zalatw-sprawe-w-urzedzie/sprawa-w-urzedzie/pryznanie-dodatku-energetycznego>

• ***Ośrodek Pomocy Społecznej***

W doraźnych, problematycznych sytuacjach możesz również zwrócić się

z prośbą o pomoc do miejskich placówek pomocy społecznej. Nie są one w stanie spłacić Twoich zaległości, ale mogą udzielić innego wsparcia, np. w wyjątkowych sytuacjach przyznać zasiłek celowy lub służyć poradnictwem prawnym.

11. Kiedy przysługuje Ci lokal zamienny i kto go zapewnia?

Jeśli jesteś najemcą lokalu i zamieszkujesz w budynku o złym stanie technicznym, a stan ten jest potwierdzony decyzją administracyjną organu nadzoru budowlanego (PINB) nakazującą rozbiórkę lub remont budynku i opróżnienie lokali, to przysługuje Ci lokal zamienny. Taki lokal do 31 grudnia 2015 roku ma obowiązek zapewnić Ci gmina (m.st. Warszawa). Wniosek w tej sprawie powinieneś skierować do Urzędu Dzielnicy, na terenie której znajduje się lokal.

Jeśli natomiast zamieszkujesz w lokalu, który wymaga remontu (naprawa konieczna), to jesteś zobowiązany do przeniesienia się do lokalu zamiennego na okres nie dłuższy niż rok. W takim przypadku zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, lokal zamienny zapewnia Ci właściciel, a nie m.st. Warszawa. Po upływie 12 miesięcy właściciel obowiązany jest udostępnić lokatorowi wyremontowany lokal.

12. Kiedy możesz ubiegać się o lokal z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy?

Podstawą do udzielenia pomocy mieszkaniowej członkom wspólnoty samorządowej jest ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2014r., poz. 150), która w art. 4 ust. 2 precyzuje, że *gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach*. Szczegółowe zasady wynajmowania lokali określone zostały w przepisach prawa miejscowego, tj. uchwale Nr LVIII/1751/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 lipca 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2009r., Nr 132, poz.3937).

Zgodnie z § 4 ww. uchwały, lokale z mieszkaniowego zasobu mogą być wynajmowane osobom, które są bezdomne albo pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, przy czym za trudne warunki mieszkaniowe uznaje się zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 6 m² powierzchni mieszkalnej, a także zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a nadto w których gospodarstwie domowym średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza minimum dochodowego¹.

W myśl § 22 pkt 1 ww. uchwały, „Wnioski osób występujących o zawarcie umowy najmu lokalu, zmianę lub uregulowanie tytułu prawnego do lokalu, z wyłączeniem spraw wymienionych w § 40 i § 40a, wraz z oświadczeniami dotyczącymi stanu majątkowego oraz dokumentacją potwierdzającą posiadane przez te osoby tytuły prawne do lokali, **powinny być składane w urzędzie dzielnicy właściwym dla miejsca zamieszkania wnioskodawcy.** W przypadku osób bezdomnych wnioski powinny być składane w urzędzie dzielnicy, w której wnioskodawca posiadał ostatnie miejsce faktycznego zamieszkania, natomiast w przypadku osób bezdomnych, które nie wykazały swojego ostatniego miejsca zamieszkania w Warszawie – w dowolnie wybranym urzędzie dzielnicy. Wnioski w sprawach, w których wymagane jest weryfikowanie kryterium dochodowego, składane są dodatkowo wraz z oświadczeniami i dokumentami wydanymi przez podmioty wskazane w § 1 pkt 25, potwierdzającymi wysokość dochodów uzyskiwanych przez wnioskodawcę i inne osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkiwania.”

Jednocześnie powyższa uchwała wymaga zaopiniowania wniosku o najem

1 Przez minimum dochodowe należy rozumieć średni miesięczny dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.), na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu lub datę wystąpienia przez zarząd dzielnicy/burmistrza dzielnicy z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach, nieprzekraczający 160 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 220 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym, a także w gospodarstwie osoby samotnie wychowującej dziecko (dzieci), obowiązujący w dniu złożenia wniosku lub w dniu wystąpienia przez zarząd dzielnicy/burmistrza dzielnicy z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach. Najniższa emerytura wynosi obecnie 880,45 zł

lokalu przez Komisję Mieszkaniową działającą na terenie danej dzielnicy, natomiast decyzję o umieszczeniu danej osoby na liście oczekujących na najem lokalu podejmuje właściwy Zarząd Dzielnicy.

Dla najemców lub byłych najemców lokali w budynkach zwróconych dawnym właścicielom obowiązują **preferencyjne** zasady wynajmowania lokali:

- **zwolnienie z konieczności spełniania kryterium metrażowego** dla osób zamieszkujących w budynkach prywatnych, którym wypowiedziano umowę najmu z **powodu zaległości czynszowych** lub w **trybie trzyletniego wypowiedzenia** lub gdy są one **najemcami wrażliwymi**, a czynsz w lokalu jest nie mniejszy niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu;
- zwiększenie kryterium dochodowego o **40%**, a jeżeli jedynym stałym źródłem utrzymania jest emerytura lub renta o **70%** w stosunku do pozostałych osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową. Kryterium dla lokatorów zamieszkujących w budynkach prywatnych wynosi odpowiednio:
 - w przypadku gospodarstw wieloosobowych: 1 972,21 zł (zwiększenie o 40%) lub 2 394,82 zł (zwiększenie o 70%);
 - w przypadku gospodarstw jednoosobowych: 2 711,79 zł (zwiększenie o 40%) lub 3 292,88 zł (zwiększenie o 70%);
- przyznanie pierwszeństwa najmu w sytuacji, gdy ustalony przez właściciela czynsz pozostawał w rażącej dysproporcji z dochodami gospodarstwa domowego lokatora, któremu wypowiedziano umowę najmu z tytułu zaległości czynszowych (zapobieganie narastaniu zadłużenia);
- w przypadku wygaśnięcia umowy najmu lokalu socjalnego, usytuowanego w budynku, który został zwrócony byłym właścicielom, **istnieje możliwość zakwalifikowania takiej osoby do najmu innego lokalu socjalnego lub lokalu na czas nieoznaczony.**

Uwaga! Aby ubiegać się o pomoc mieszkaniową Miasta musisz:

- mieć wypowiedzianą umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (zaległości czynszowe) lub na podstawie art. 11 ust. 5 wypowiedzenie (trzyletnie wypowiedzenie) lub być najemcą wrażliwym zamieszkującym w budynku prywatnym, opłacającym czynsz w wysokości nie mniejszej niż 3% wartości odtworzeniowej;
- spełniać kryterium dochodowe.

Jeśli chcesz ubiegać się o najem lokalu komunalnego, wniosek

o jego wynajęcie musisz złożyć w Urzędzie Dzielnicy właściwym dla miejsca, w którym aktualnie zamieszkujesz. Szczegółowe informacje, druk wniosków i niezbędnych załączników znajdziesz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie: <http://www.um.warszawa.pl/zalatw-sprawe-w-urzedzie/sprawa-w-urzedzie/najem-lokalu-mieszkalnego>

13. Najczęściej zadawane pytania.

- ***Co zrobić, gdy właściciel odetnie dostęp do mediów?***

W takiej sytuacji należy powiadomić Sanepid o zagrożeniu epidemiologicznym, a także organ nadzoru budowlanego oraz złożyć zawiadomienie do prokuratury o możliwości popełnienia przestępstwa, polegającego na naruszeniu art. 61 ust. 1 oraz art. 5 ust. 2 ustawy Prawo budowlane;

- ***Mam zaległości czynszowe, czy przysługuje mi dodatek mieszkaniowy?***

Tak, zaległości czynszowe powstałe przed wydaniem decyzji, nie są przeszkodą w otrzymaniu dodatku mieszkaniowego.

- ***Mieszkam w budynku, który stanowi własność firmy. Otrzymałem wypowiedzenie, z którego wynika, że w lokalu będzie mieszkał Jan Kowalski, a ja za trzy lata muszę opuścić ten lokal. Czy takie wypowiedzenie jest prawidłowe?***

Nie, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, w przypadku wypowiedzenia na podstawie art. 11 ust. 5, w lokalu powinien zamieszkać właściciel, jego wstępni, zstępni lub osoba, wobec której właściciel ma obowiązki alimentacyjny.

- ***Czy mogę nie wpuścić właściciela do lokalu?***

Lokator jest zobowiązany wpuścić właściciela do lokalu w sytuacji awarii wywołującej szkodę w lokalu lub w celu dokonania ustawowych przeglądów lokalu. W każdej innej sytuacji właściciel może wejść do lokalu tylko wtedy, gdy uzyska na to zgodę lokatora.

- ***Dostałem podwyżkę czynszu. Nie zgadzam się z nią, czy mogę odmówić jej przyjęcia, co mi grozi?***

Najemca może odmówić przyjęcia nowej stawki czynszu, należy jednak

pamiętać o tym, że odmowa przyjęcia podwyżki będzie skutkować rozwiązaniem umowy najmu z upływem okresu wypowiedzenia. Dlatego, jeśli nie zgadzasz się z podwyżką czynszu, w wyniku której wysokość czynszu przekroczy w skali roku 3 % wartości odtworzeniowej, możesz ją zakwestionować poprzez wniesienie do sądu (po uprzednim poproszeniu właściciela o uzasadnienie podwyżki) pozwu o ustalenie, że podwyżka jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

- ***Jak często właściciel może podnosić mi czynsz?***

Zgodnie z ustawą właściciel może podwyższać czynsz co 6 miesięcy.

- ***Właściciel wypowiedział mi umowę najmu „z dnia na dzień” i kazał opuścić lokal w terminie 7 dni. Czy mógł tak zrobić?***

Nie, jest to działanie niezgodne z prawem. Obowiązują terminy wypowiedzenia określone w ustawie o ochronie praw lokatorów, najkrótszy termin wynosi 1 miesiąc.

- ***Mieszkam w budynku, który został zwrócony byłym właścicielom, najemcą był mój tata, który zmarł. Właściciel odmawia mi wynajęcia lokalu, co mogę zrobić?***

W takiej sytuacji należy wystąpić do sądu z powództwem o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu w oparciu o art. 691 Kodeksu cywilnego.

- ***Właściciel podwyższył mi czynsz do 10 zł za m², czy mogę zażądać od niego kalkulacji podwyżki?***

Nie, takie żądanie możliwe jest tylko w sytuacji, gdy ustalony czynsz przekracza 3% wartości odtworzeniowej.

14. Gdzie szukać informacji, pomocy i wsparcia?

Jeśli potrzebujesz dodatkowych informacji, możesz je otrzymać w Wydziałach Zasobów Lokalowych dla Urzędów Dzielnic m.st. Warszawy, Ośrodkach Pomocy Społecznej, Zakładach Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicach m.st. Warszawy.

Porady w sprawach z zakresu mieszkaniowego można uzyskać w organizacjach pozarządowych (stowarzyszeniach, fundacjach) działających

na terenie m.st. Warszawy (<http://www.poradnictwo.waw.pl/index.php/organizacje-pozarzadowe-stowarzyszenia-fundacje>).

Informacje możesz również uzyskać w **Miejskim Centrum Kontakt** pod nr telefonu 19 115 i na stronie internetowej <http://sprawylokalowe.um.warszawa.pl/>.

15. Adresy Wydziałów Obsługi Mieszkańców w Dzielnicach m.st. Warszawy

Wydział Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Bemowo
ul. Powstańców Śląskich 70, 01-381 Warszawa
tel. centrala 22 53 37 500, tel. informacja 22 53 37 647
e-mail: wom@bemowo.waw.pl

Wydział Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Białołęka
ul. Modlińska 197, 03-122 Warszawa
tel. 22 510 31 02, 22 510 32 53

Wydział Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Bielany
ul. S. Żeromskiego 29, 01-882 Warszawa
tel. 22 373 33 33
e-mail: wom@poczta.bielany.waw.pl

Wydział Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Mokotów
ul. Rakowiecka 25/27, 02-517 Warszawa
tel. 22 56 51 516, 22 56 51 545
e-mail: wom@mokotow.waw.pl
Uwaga! Urząd Dzielnicy Mokotów zlokalizowany jest w kilku miejscach.

Wydział Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Ochota
ul. Grójecka 17a, 02-021 Warszawa,
tel. 22 578 36 45, 22 578 35 40
e-mail: info@urzadochota.waw.pl

Wydział Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Praga-Północ
ul. Ks. I. Kłopotowskiego 15, 03-708 Warszawa
tel. 22 59 00 500, 22 59 00 590
e-mail: ppn.wom@um.warszawa.pl

Wydział Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Praga-Południe
ul. Grochowska 274, 03-841 Warszawa
tel. 22 44 35 157

e-mail: wom@pragapld.waw.pl

Wydział Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Rembertów
ul. Gen. A. Chruściela „Montera” 28, 04-401 Warszawa
tel. 22 443 38 89

e-mail: rembertow.wom@um.warszawa.pl

Wydział Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Śródmieście
ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa
tel. informacja ogólna 22 699 82 09, 22 699 81 24,
e-mail: wom@srodmiescie.warszawa.pl

Wydział Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Targówek
ul. L. Kondratowicza 20, 00-983 Warszawa
tel. informacja 22 44 38 727
e-mail: urzadz@targowek.waw.pl

Wydział Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Ursus
pl. Czerwca 1976 r. nr 1, 02-495 Warszawa
tel. centrala 22 478 60 00, tel. 22 478 60 10
e-mail: wom@ursus.warszawa.pl

Wydział Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Ursynów
al. Komisji Edukacji Narodowej 61, 02-777 Warszawa
tel. centrala 22 443 71 00, tel. informacja 22 443 72 00, 22 443 71 56, 22 443 73 01
e-mail: wom@ursynow.pl

Wydział Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Wawer
ul. Żegańska 1, 04-713 Warszawa
tel informacja 22 443 70 00, 22 443 69 20, 22 443 69 18
e-mail: wawer.informacja@um.warszawa.pl

Wydział Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Wesoła
ul. 1. Praskiego Pułku 33, 05-075 Warszawa - Wesoła
tel. 22 773 60 00
e-mail: wesola.poczta@um.warszawa.pl

Wydział Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Wilanów
ul. Franciszka Klimczaka 2, 02-958 Warszawa
tel. centrala 22 44 35 00, tel. informacja 22 44 35 069
e-mail: e-wom@wilanow.pl

Wydział Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Włochy
al. Krakowska 257, 02-133 Warszawa
tel. 22 443 44 44
womwlo@um.warszawa.pl

Wydział Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Wola
al. Solidarności 90, 01-003 Warszawa
tel. centrala 22 443 58 00, 22 443 59 00
e-mail: om.wola@um.warszawa.pl

Wydział Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Żoliborz
ul. J. Słowackiego 6/8, 01-627 Warszawa
tel. 22 560 13 13
e-mail: urząd@zoliborz.org.pl

16. Najważniejsze akty prawne

- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2014, poz. 150);
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2013, poz. 966);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2014, poz. 121) ;
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz. U. z 2014, poz. 101);
- Uchwała Nr LVIII/1751/2009 z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy (tekst uchwały dostępny jest w BIP pod adresem: <http://bip.warszawa.pl/NR/exeres/55EB0345-9BDF-4E07-A5FB-62D4BCAF75C5,frameless.htm>) ;
- Uchwała Nr XLVIII/1303/2012 z dnia 13 grudnia 2012 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy na lata 2013-2017 (tekst uchwały dostępny w BIP, pod adresem: <http://bip.warszawa.pl/NR/exeres/AB38E5DF-4A4D-448F-9E-40-367AB33AB400,frameless.htm>) .

