KRAJOWY PLAN ODBUDOWY

Rzeczpospolita Polska

Sfinansowane przez Unię Europejską NextGenerationEU

TBS Warszawa Południe

OGŁOSZENIE

O NABORZE NAJEMCÓW LOKALI MIESZKALNYCH

INWESTYCJI PRZY UL. GRÓJECKIEJ 91 W WARSZAWIE

Zarząd Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Sp. z o.o., ogłasza nabór wniosków od osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Grójeckiej 91 w Warszawie.

A. INFORMACJE O INWESTYCJI

1. Inwestycja przy ul. Grójeckiej nr 91 w Warszawie została zrealizowana we współpracy z m.st. Warszawa, z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach planu rozwojowego, o którym mowa w art. 22a ustawy o z dn. 8.12.2006 r. *o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.* Ponadto, źródłem finansowania inwestycji są: Fundusz Dopłat w BGK (zasilany środkami budżetu państwa w ramach rządowego programu wsparcia budownictwa mieszkaniowego), finansowanie zwrotne udzielone przez BGK (w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego) oraz środki z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa.
2. Przewidywany **termin oddania do użytkowania inwestycji to czerwiec 2026 r.**
3. Umowy najmu będą **zawierane po zakończeniu naboru – planowany termin VII /IX 2026 roku.**

B. INFORMACJA O LOKALACH

1. Lokale przeznaczone są wyłącznie na wynajem (bez możliwości ich nabycia)
2. Najemcy **nie partycypują w kosztach budowy** mieszkań
3. Kategorie dostępnych lokali:

a) W budynku znajduje się **205 lokali mieszkalnych**. Nabór prowadzony jest odrębnie dla każdej kategorii lokalu:

- lokale mieszkalne **1-, 2- i 3- pokojowe**, w tym lokale dostosowane dla osób z niepełnosprawnością ruchową,
- lokale przeznaczone są dla gospodarstw domowych o strukturze odpowiadającej liczbie pokoi (np. 1 osoba – lokal 1-pokojowy, 2 osoby – lokal 1- lub 2-pokojowy, 3 osoby i więcej – co najmniej 2 pokoje).

Lp.	Kategoria mieszkań	Powierzchnie	Liczba mieszkań
I	1- pokojowe	od 29,00 m² do 51,30 m²	43 (w tym 3 z antresolą)
II	2- pokojowe	od 36,48 m² do 48,87 m²	71
III	3- pokojowe	od 52,38 m² do 77,03 m²	66
	Lokale dostosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnością ruchową	**Powierzchnie**	**Liczba mieszkań**
IV	1- pokojowe	od 31,73 m² do 31,95 m²	20
V	2- pokojowe	od 46,80 m² do 47,36 m²	5

b) Stawka czynszu za najem lokalu mieszkalnego wynosi **28,85 zł/m²**.

Dodatkowo najemca uiszcza opłaty eksploatacyjne niezależne od właściciela (zaliczki na: centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, wywóz nieczystości dostawę wody i odprowadzenie ścieków w wysokości ok. 500,00 zł/miesięcznie), rozliczane według zużycia licznikowego i stawek dostawców oraz będzie zobowiązany do zawarcia indywidualnej umowy na dostawę energii elektrycznej.

C. ZASADY NABORU

Komisja Kwalifikacyjna wyłoni Najemców lokali w oparciu o:

- Uchwałę nr XXIX/1076/2025 Rady m.st. Warszawy z dnia 20 listopada 2025 r. *w sprawie kryteriów do najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przez TBS Warszawa Południe sp. z o.o. z wykorzystaniem wsparcia ze środków z planu rozwojowego* (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2025 r. poz. 10513), (załącznik nr 2 do niniejszego Ogłoszenia)
- Zarządzenie nr 676/2026 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z 16 kwietnia 2026 r. *w sprawie zasad i trybu prowadzenia naboru oraz wyboru najemców lokali mieszkalnych wybudowanych przez TBS Warszawa Południe sp. z o.o. z wykorzystaniem wsparcia ze środków z planu rozwojowego,* (załącznik nr 3 do niniejszego Ogłoszenia)
- *„Zasady i tryb wyboru najemców lokali mieszkalnych inwestycji przy ul. Grójeckiej w Warszawie"* (załącznik nr 1 do niniejszego Ogłoszenia)

W ramach rozpatrywania wniosków w celu zapewnienia transparentności postępowania oraz umożliwienia społecznej kontroli przed wskazaniem do najmu lokalu TBS dane osobowe obejmujące imię i nazwisko wnioskodawcy, numer porządkowy wniosku oraz nazwę ulicy zamieszkania podaje się do publicznej wiadomości. Dane te udostępnia się poprzez publikację listy na stronie internetowej https://mieszkania.um.warszawa.pl na okres 14 dni.

D. WARUNKI UDZIAŁU W NABORZE I WYMAGANIA FORMALNE (KRYTERIA):

1. **W naborze mogą wziąć udział wyłącznie osoby fizyczne.**
2. Wnioskodawca oraz członkowie jego gospodarstwa domowego mogą złożyć wyłącznie wniosek, dotyczący jednej kategorii lokalu, odpowiedniej do liczby osób w gospodarstwie domowym tj.:
   a) dla gospodarstwa 1-osobowego – lokal jednopokojowy
   b) dla gospodarstwa 2-osobowego – lokal jedno lub dwupokojowy
   c) dla gospodarstwa 3-osobowego lub większego – lokal minimum dwupokojowy.

KRYTERIA PODSTAWOWE

1. Wnioskodawca musi spełnić **łącznie** następujące kryteria:
   1) **stale zamieszkuje i rozlicza podatek dochodowy od osób fizycznych na terenie m.st. Warszawy co najmniej od 5 lat,** a w przypadku osób, które rozliczały podatek w krótszym okresie – były zameldowane w m.st. Warszawie na pobyt stały co najmniej od 5 lat. Jednakże w stosunku do:
      a) nauczyciela zatrudnionego przez okres co najmniej 2 lata i nie więcej niż 5 lat w publicznym przedszkolu, szkole lub placówce oświatowej, dla których organem prowadzącym jest m.st. Warszawa lub
      b) pracownika, zatrudnionego 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) pracownika, zatrudnionego 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) ratownika medycznego, zatrudnionego przez okres co najmniej 2 lat w podmiotach leczniczych, dla których podmiotem tworzącym lub jedynym udziałowcem jest m.st. Warszawa;

okres rozliczania podatku w m.st. Warszawie lub zameldowania na pobyt stały na terenie m.st. Warszawy wynosi **co najmniej 2 lata.**

   2) **łączny dochód** jego gospodarstwa domowego nie jest:
      a) niższy niż iloczyn maksymalnego dochodu i współczynnika 0,5 (minimalny dochód),
      b) wyższy niż maksymalny dochód

kryterium dochodowe przedstawia poniższa tabela:

Liczba osób w gospodarstwie domowym	1 osoba	2 osoby	3 osoby	4 osoby	5 osób	6 osób	7 osób
Łączny minimalny miesięczny dochód gospodarstwa domowego musi być większy niż:	4 981,69 zł	6 974,37 zł	9 631,27 zł	11 291,84 zł	13 616,63 zł	15 941,42 zł	18 266,21 zł
Łączny maksymalny miesięczny dochód gospodarstwa domowego nie może być większy niż	9 963,39 zł	13 948,74 zł	19 262,55 zł	22 583,68 zł	27 233,26 zł	31 882,84 zł	36 532,42 zł

3) **spełnia przesłankę określoną w art. 22d ust. 4 Ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych** na dzień zawarcia umowy najmu lokalu TBS, przy czym warunek ten dotyczy również osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania z wnioskodawcą;
4) **nie zachodzą w stosunku do wnioskodawcy i członków jego gospodarstwa domowego przesłanki z art. 11 ust. 2 pkt 1-3 ustawy o ochronie praw lokatorów;**
5) **ubiega się o lokal dostosowany do struktury gospodarstwa domowego;**
6) **żadna osoba z gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie jest właścicielem nieruchomości lub nie posiada spółdzielczego prawa do lokalu, ani nie zbyła takiego prawa w okresie ostatnich 3 lat** przed dniem złożenia wniosku o najem lokalu TBS;
7) **nie jest osobą, o której mowa w art. 24 fa ustawy o samorządzie gminnym.**

2. Przed wskazaniem do najmu lokalu TBS wnioskodawca i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania, które posiadają **tytuł prawny inny** niż prawo własności lub spółdzielcze prawo do lokalu, zobowiązani są rozwiązać umowę zajmowanego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, bądź jego części, najpóźniej na dzień przed podpisaniem umowy najmu lokalu TBS, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Wnioskodawca ubiegający się o najem lokalu TBS, który posiada tytuł prawny do lokalu z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy lub z zasobu TBS, zobowiązany jest opróżnić i przekazać ten lokal protokołem zdawczo-odbiorczym zarządcy lokalu w ciągu miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu lokalu TBS.

KRYTERIA PIERWSZEŃSTWA

1. Dla wnioskodawców, **spełniających kryteria podstawowe**, określa się następujące **kryteria pierwszeństwa** do wskazania do najmu lokalu TBS, dostosowanego do struktury gospodarstwa domowego:
   1) osoby, które są najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy;
   2) co najmniej jedna osoba z gospodarstwa domowego jest niepełnosprawna w stopniu znacznym lub w orzeczeniu o niepełnosprawności wskazano konieczność stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji;
   3) co najmniej jedna osoba z gospodarstwa domowego wnioskodawcy jest byłym wychowankiem pieczy zastępczej i z wnioskiem o najem lokalu TBS wystąpiła nie później niż do ukończenia 30 roku życia;
   4) 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;
   5) wszystkie osoby w gospodarstwie domowym, wskazane we wniosku o najem lokalu TBS, są osobami starszymi w rozumieniu art. 4 pkt. 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1705 oraz z 2024 r. poz. 834) tj. ma ukończony 60 rok życia;
   6) w przypadku, gdy o lokal TBS w danej kategorii, ubiega się więcej niż jeden wnioskodawca, pierwszeństwo najmu mają osoby o najniższych średnich dochodach gospodarstwa domowego na osobę zgodnie z art. 22d ust.1 ustawy.

2. W przypadku **zbiegu kryteriów pierwszeństwa,** wynikających z ust. 1, stosuje się kolejność, określoną w tym postanowieniu, z tym, że w przypadku lokali dostosowanych dla osób z niepełnosprawnością ruchową – pierwszeństwo wskazania do najmu tych lokali mają osoby z dysfunkcją narządu ruchu.
3. W przypadku, gdy **dwóch wnioskodawców ma takie same kryteria pierwszeństwa (w tym dochody), to** wskazanie do najmu lokalu TBS otrzyma wnioskodawca, który **wcześniej złożył wniosek** o najem.

Uwaga: Wykaz dokumentów wymaganych do złożenia wniosku, w tym:

- dokumentów potwierdzających m in. spełnianie kryteriów pierwszeństwa;
- zaświadczeń z właściwego Urzędu Skarbowego potwierdzającego wymagany okres rozliczania (min. 5 lat), a w przypadku osób, które rozliczały podatek w krótszym okresie – były zameldowane w m.st. Warszawie na pobyt stały co najmniej od 5 lat;
- zaświadczenie z właściwego Urzędu Skarbowego o osiągniętych dochodach za rok 2025;
- wymaganych zaświadczeń i oświadczeń;
- innych załączników, które należy dołączyć do wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego;

został określony we wniosku i jego załącznikach.

E. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA WNIOSKÓW

- Wnioski o zawarcie Umowy Najmu przyjmowane są **w terminie od dnia 1 czerwca 2026 r. do 30 czerwca 2026 r.**
- Wnioski można składać:
  - **osobiście w siedzibie Spółki przy ul. Mińskiej 52/54 w Warszawie w poniedziałki, wtorki, środy i piątki w godzinach od 8:30 do 12:00 oraz czwartki w godzinach od 12:00 do 17:30 lub**
  - **za pośrednictwem poczty – przy czym w przypadku nadania wniosku pocztą musi on wpłynąć do Spółki przed upływem wskazanego wyżej terminu na składanie wniosków. Wnioski, które wpłyną po tym terminie nie będą rozpatrywane.**

F. SPOSÓB SKŁADANIA WNIOSKÓW

1. Wniosek o zawarcie umowy najmu należy złożyć:
   - w wyznaczonym terminie i miejscu wskazanym w Ogłoszeniu,

- w zaklejonej i podpisanej imieniem i nazwiskiem kopercie,
- na obowiązującym formularzu wraz z wymaganymi załącznikami,

Wypełniony czytelnie i podpisane (na każdym dokumencie i pod każdym oświadczeniem), ponieważ wnioski niekompletne lub niespełniające warunków zostają odrzucone przez Komisję Kwalifikacyjną.

2. Każdy wnioskodawca może złożyć **tylko jeden wniosek.**
3. Wnioski niekompletne lub złożone po terminie nie będą rozpatrywane.
4. Po złożeniu wniosku **nie przewiduje się możliwości jego uzupełniania ani poprawiania**. W związku z powyższym wnioskodawca zobowiązany jest do złożenia kompletnego wniosku wraz ze wszystkimi wymaganymi dokumentami i załącznikami w terminie określonym w ogłoszeniu.
5. Prosimy o **sprawdzenie czy na zaświadczeniu z Urzędu Skarbowego zostały wykazane dochody ze wszystkich źródeł (w tym również nieopodatkowanych).**
6. Najlepiej **o zaświadczenie z Urzędu Skarbowego zwrócić się bezpośrednio w Urzędzie** i poprosić by zaświadczenie zawierało **takie dane jak: przychód pomniejszony o koszty uzyskania przychodu, należny podatek dochodowy, składki na ubezpieczenie społeczne (niezaliczone do kosztów uzyskania przychodu) i składki na ubezpieczenie zdrowotne (jeżeli dany urząd podaje takie dane).**
7. Złożenie wniosku oznacza jednocześnie potwierdzenie zapoznania się z zasadami naboru oraz akceptację warunków określonych w części C (zasady naboru) ogłoszenia, *w tym wyrażenie zgody na przetwarzanie danych osobowych* zawartych we wniosku, w związku z prowadzonym postępowaniem kwalifikacyjnym, a także w celu podjęcia czynności niezbędnych do zawarcia umowy (art. 6 ust. 1 lit. b RODO).
8. **Szczegółowe informacje dotyczące naboru oraz pomoc w zakresie prawidłowego wypełnienia wniosku można uzyskać w Wydziałach Zasobów Lokalowych Urzędów Dzielnic m.st. Warszawy.**
9. **Informujemy, że złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego nie zobowiązuje Spółki do zawarcia takiej umowy.**

G. UMOWA NAJMU

1. **Umowa najmu zostanie zawarta na czas określony – 9 lat** (*wzór umowy najmu stanowi załącznik **nr 5** do Ogłoszenia).*
2. Warunkiem podpisania umowy jest jednorazowa wpłata **kaucji w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu** obowiązującego dla danego lokalu.

CZŁONEK ZARZĄDU
TBS Warszawa Południe Sp. z o.o.
Karol Kretkowski

PREZES ZARZĄDU
TBS Warszawa Południe Sp. z o.o.
Adam Godusławski

H. ZAŁĄCZNIKI DO OGŁOSZENIA:

1. Zasady i tryb wyboru najemców lokali mieszkalnych inwestycji przy ul. Grójeckiej w Warszawie
2. Uchwała Nr XXIX/1076/2025 Rady m.st. Warszawy z dnia 20 listopada 2025 r. w sprawie kryteriów do najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przez TBS Warszawa Południe sp. z o.o. z wykorzystaniem wsparcia ze środków z planu rozwojowego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2025 r. poz. 10513)
3. Zarządzenie nr 676/2026 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16 kwietnia 2026 r. w sprawie zasad i trybu prowadzenia naboru oraz wyboru najemców lokali mieszkalnych wybudowanych przez TBS Warszawa Południe sp. z o.o. z wykorzystaniem wsparcia ze środków z planu rozwojowego
4. Wzór wniosku o najem lokalu mieszkalnego w inwestycji przy ul. Grójeckiej w Warszawie wraz z drukami oświadczeń
5. Wzór Umowy Najmu
6. Klauzula informacyjna TBS Warszawa Południe Sp. z o.o. dotycząca przetwarzania danych osobowych
7. Klauzula informacyjna m.st. Warszawy dotycząca przetwarzania danych osobowych

Wywieszono na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń
Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy
oraz na stronie internetowej http://eto.um.warszawa.pl
w terminie
od dnia 02.07.2026 do dnia 31.07.2026

Uwagi .....

INSPEKTOR
W WYDZIALE OBSŁUGI MIESZKAŃCÓW
DLA DZIELNICY MOKOTÓW
Elżbieta Czerkawska