



PP/4950901



Wrocław, dnia 12 maja 2026 r.

Łukasz Kasztelowicz,
Radny Rady Miejskiej Wrocławia



Sz. P. Jacek Sutryk

Prezydent Wrocławia

za pośrednictwem

Przewodniczącej Rady Miejskiej Wrocławia

INTERPELACJA

W związku z przyjęciem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wrocław na lata 2026–2031 oraz § 14 ust. 1 załącznika do Uchwały Rady Miejskiej Wrocławia nr XXIV/476/25 z dnia 20 października 2025 r., zwracam się z interpelacją w sprawie regulacji przewidującej automatyczną 15% wyższą stawkę bazowej czynszu dla lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Regulacja ta wprowadza rażącą niesprawiedliwość wynikającą z tzw. efektu klifu. Przykładowo, lokale o powierzchni 79 m² nie podlegają wyższej, a już od 81 m² najemca płaci 15% więcej. Różnica zaledwie 2 m² powoduje skokowy wzrost opłat, który nie ma uzasadnienia merytorycznego. Szczególnie dotkliwie jest to dla długoletnich najemców, którzy od kilkadziesiąt lat zamieszkują te lokale. Wiele osób (często seniorów) sentymentalnie i emocjonalnie podchodzi do mieszkania, w którym wychowali dzieci, spędzili większość życia, przeżyli ważne momenty rodzinne. Dla nich lokal to nie tylko metry kwadratowe, lecz dom pełen wspomnień. Zmiana mieszkania w późniejszym wieku jest dla nich trudna psychicznie, logistycznie i często niemożliwa ze względów zdrowotnych. W efekcie osoby, które przez dekady sumiennie płaciły czynsz

i dbały o lokal, teraz – jako samotni seniorzy – są karane wyższym czynszem tylko dlatego, że kiedyś otrzymały nieco większe mieszkanie. Regulacja ignoruje ich życiową historię, przywiązanie emocjonalne oraz fakt, że nie marnują przestrzeni z wyboru, lecz z powodu naturalnego cyklu życia rodziny. Ponadto regulacja jest sprzeczna z zasadą proporcjonalności i równego traktowania.

Jednocześnie regulacja powyższa budzi poważne wątpliwości prawne. Rzecznik Praw Obywatelskich (RPO) stoi na stanowisku, że metraż lokalu (powierzchnia użytkowa) nie może być samodzielną, jedyną przesłanką do różnicowania lub podwyższania stawki bazowej czynszu w lokalach komunalnych/gminnych. Z informacji medialnych wynika, że w gminie Opatówek uchwała również przewidywała wyższą stawkę czynszu dla lokali powyżej 80 m². RPO uznał to za niezgodne z prawem, bo po uchyleniu przepisów o „czynszu regulowanym” lokale powyżej 80 m² nie mają już specjalnego statusu. Stanowią zwykłą część mieszkaniowego zasobu gminy i stawka bazowa powinna być dla nich jednolita, taka sama jak dla pozostałych lokali komunalnych. Metraż sam w sobie nie jest wystarczającym kryterium różnicowania. Gmina zmieniła uchwałę po interwencji RPO.

RPO podkreśla, że stawki czynszu muszą być różnicowane na podstawie art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów (czynniki takie jak: położenie, standard techniczny budynku i lokalu, stan techniczny, wyposażenie itp.), ale nie mogą opierać się wyłącznie na metrażu.

Gmina ma prawo różnicować stawki, ale musi to robić w sposób proporcjonalny i uzasadniony celami polityki mieszkaniowej (pokrycie kosztów utrzymania zasobu, ochrona lokatorów o niskich dochodach itp.). Czysto powierzchniowe różnicowanie (np. wyższa stawka bazowa dla większych lokali bez względu na standard) jest kwestionowane.

Metraż sam w sobie nie jest takim czynnikiem – jest jedynie bazą do obliczenia czynszu (stawka bazowa × m²), ale nie uzasadnia różnych stawek bazowych wyłącznie ze względu na wielkość lokalu. Mieszkania większe i tak płacą większy czynsz z samego faktu większego metrażu, brak jest podstaw do dodatkowego zwiększania obciążeń w tym zakresie i to w sposób arbitralny i niesprawiedliwy poprzez nagłe zwiększenie obciążeń po przekroczeniu dowolnie ustalonej granicy. Art. 7 ust. 1 Ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego nie wskazuje w żadnym razie jako przesłanki zastosowanego kryterium przez Gminę Wrocław.

Mając na uwadze powyższe zwracam się z następującymi pytaniami:

1. Czy Prezydent przeanalizował skutki społeczne efektu klifu przy progu 80 m², w szczególności wobec długoletnich najemców i seniorów żyjących samotnie?
2. Ile lokali w zasobie gminy znajduje się w przedziale ponad 80 m² i ilu najemców (zwłaszcza seniorów) realnie dotyka ta zwyczajka?
3. Czy gmina rozważa szerszą analizę skutków regulacji pod kątem sprawiedliwości międzypokoleniowej i poszanowania więzi emocjonalnych lokatorów z ich domem?
4. Czy regulacja ta była kiedykolwiek przedmiotem oceny prawnej służb prawnych Urzędu Miejskiego, względnie organów nadzoru lub sądu administracyjnego.

Z poważaniem,

Podpisany elektronicznie przez
Łukasz Kasztelowicz
13.05.2026
9:03:06 +02'00'