



Pan
Łukasz Kasztelowicz
Radny Rady Miejskiej Wrocławia
Sukiennice 9
50-107 Wrocław

Wrocław, 14 maja 2026 r.

WLM-LM.710.19.2026.JH

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na interpelację w sprawie polityki czynszowej, w tym regulacji przewidującej zwyczajną stawkę bazową czynszu dla lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², przedstawiam poniżej szczegółowe wyjaśnienia:

Na wstępie należy podkreślić, iż Gmina realizuje zadania własne w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej na podstawie programu gospodarowania. Program dedykowany na lata 2026-2031 został przyjęty uchwałą nr XXIV/476/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 października 2025 r. większością głosów. Przeciwko uchwale opowiedziało się trzech radnych, a od głosu wstrzymało się sześciu radnych.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Program ten określa priorytety, zasady oraz mechanizmy racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Pojęcie „racjonalnego gospodarowania” nakłada na organy wykonawcze gminy ustawowy obowiązek dbałości o substancję budowlaną, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania lokali oraz dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z przychodami uzyskiwanymi z tytułu czynszów.

Wyjaśniam uprzejmie, iż dotychczasowa polityka czynszowa opierała się na stawkach, których ostatnia aktualizacja miała miejsce w 2021 r. Od tego czasu realia gospodarcze uległy drastycznej zmianie. Istotny wzrost kosztów modernizacji i bieżącego utrzymania nieruchomości, w tym w szczególności cen energii elektrycznej, nowego taryfowania centralnego ogrzewania, usług eksploatacyjnych, konserwatorskich, materiałów budowlanych oraz obligatoryjnej wymiany wysokoemisyjnych źródeł ogrzewania na proekologiczne, spowodował że dotychczasowe wpływy czynszowe, przestały pokrywać fundamentalne nakłady na utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym i estetycznym.

W ujęciu analitycznym stanowiącym punkt wyjścia do opracowania aktualnego programu, w 2024 roku średni koszt utrzymania 1 m² powierzchni mieszkaniowego zasobu wyniósł 23,12 zł. Tymczasem stawka bazowa kształtowała się na poziomie 8,90 zł za m². Dalsze utrzymywanie stawek na tak niskim poziomie prowadziłoby wprost do degradacji technicznej budynków, co uderzyłoby bezpośrednio w bezpieczeństwo i komfort samych lokatorów.

Mając na uwadze powyższe konieczna stała się aktualizacja stawki bazowej czynszu do wartości 11,40 zł za m² oraz odpowiednio dla najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych do wartości 2,85 zł za m². Pragnę przy tym podkreślić, że ustalona stawka w ujęciu miesięcznym nie przekracza ustawowego wskaźnika 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Warto również wskazać na istotną zmianę o charakterze prospołecznym i systemowym. W nowych przepisach prawa miejscowego zrezygnowano z dotychczasowego różnicowania stawek czynszu ze względu na położenie budynku na terenie Miasta. Wprowadzono zasadę równości, w myśli której standard techniczny budynku i lokalu, a nie jego atrakcyjność komercyjna czy lokalizacja, stanowi o jego obiektywnej wycenie.

Odnosząc się bezpośrednio do kwestii wyższych obciążeń dla lokali o powierzchni powyżej 80 m² wyjaśnić należy, że rozwiązanie to jest kluczowym elementem racjonalnego zarządzania strukturą zasiedlenia. Gmina boryka się z istotnym niedoborem większych mieszkań, które są niezbędne dla zabezpieczenia potrzeb rodzin wielodzietnych, oczekujących na wsparcie mieszkaniowe. Sytuacja, w której wielopokojowe lokale są użytkowane przez małe gospodarstwa domowe (1, 2 osoby), przy jednoczesnym braku mieszkań dla rodzin z dziećmi, stoi w sprzeczności z zasadami celowości i efektywności gospodarowania mieniem publicznym. Wyższy czynsz za ponadnormatywny metraż, wprowadzony programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w 2009 r. odzwierciedla realny koszt utrzymania większej przestrzeni i stanowi obiektywny bodziec ekonomiczny do optymalizacji struktury zamieszkania. Porównawczo, również takie miasta jak Poznań i Gdańsk stosują progresywny system stawek czynszu.

W tym miejscu pragnę zaprzeczyć jakoby polityka Gminy miała charakter dyskryminacyjny wobec osób starszych. Świadomi barier architektonicznych wprowadziliśmy kompleksowy system osłonowy oparty na obiektywnych kryteriach powierzchniowych i dochodowych, zbliżonych do mechanizmów o dodatkach mieszkaniowych. Zgodnie z omawianą uchwałą normatywna powierzchnia użytkowa lokalu, w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego wynosi odpowiednio: dla gospodarstwa jednoosobowego – 35 m², dla gospodarstwa dwuosobowego – 45 m² itd. W sytuacji gdy najemca, w tym senior, spełnia kryteria dochodowe, a średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale nr XXII/601/20 Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław, przysługuje mu prawo do zastosowania obniżki czynszu na wniosek. Obniżka ta pozwala na realne

dostosowanie kosztów utrzymania mieszkania do rzeczywistych możliwości finansowych najemcy.

W przypadkach gdy osoba starsza samotnie zajmuje lokal o metrażu znacznie przekraczającym jej potrzeby oraz możliwości płatnicze, Gmina nie pozostawia takiego lokatora bez wsparcia i nie wymusza drastycznych działań windykacyjnych. Gmina oferuje i promuje program dobrowolnej zamiany lokalu większego na mniejszy. W ramach tego programu do każdego najemcy podchodzi się w sposób w pełni zindywidualizowany. Pracownicy Wydziału Mieszkalnictwa tutejszego Urzędu organizują przystępne, zorientowane na dialog spotkania o charakterze informacyjno-konsultacyjnym, podczas których szczegółowo przybliżane są wszystkie zasady prawa oraz korzyści płynące z optymalizacji zamieszkania. W trosce o zdrowie, wiek i specyficzne potrzeby osób starszych, Gmina gwarantuje że wskazywany do zamiany mniejszy lokal jest uprzednio całkowicie wyremontowany i zmodernizowany na koszt budżetu Gminy, ze szczególnym uwzględnieniem barier architektonicznych. Dzięki temu senior otrzymuje realną, kompleksową pomoc – zamieszkuje w lokalu o wysokim standardzie estetycznym i technicznym, tańszym w utrzymaniu, nie ponosząc żadnych kosztów adaptacyjnych. Jednocześnie zwalniany jest dotychczas zajmowany lokal, co pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych większych rodzin.

Podsumowując warto zauważyć, że w normalnych okolicznościach gospodarowania mieniem komunalnym, lokale o znacznej powierzchni użytkowej generują wyższe koszty i stanowią dobro reglamentowane. Jeśli najemca, mimo braku obiektywnego uzasadnienia strukturą demograficzną gospodarstwa domowego, wyraża wolę zamieszkiwania w warunkach o podwyższonym standardzie przestrzennym, obowiązuje go do ponoszenia ekwiwalentnej opłaty czynszowej.

Z kolei odnosząc się do kwestii analitycznych oraz proceduralno-prawnych związanych z wdrożeniem przedmiotowej regulacji uprzejmie wskazuję, iż Gmina nie prowadziła szczegółowej spersonalizowanej analizy statystycznej określającej, ilu realnie seniorów oraz którzy konkretnie najemcy, zostaną dotknięci wyższą opłatą w lokalach o powierzchni powyżej 80 m². Tego rodzaju ujęcie i kompletna ocena skutków regulacji, pod kątem tzw. sprawiedliwości międzypokoleniowej, czy poszanowania głębokich więzi emocjonalnych lokatorów z dotychczas zajmowanym miejscem zamieszkania, ze względu na stopień uogólnienia, nie może stanowić jedynej podstawy prawnej kreowania polityki czynszowej Gminy. Wydzwięk społeczny tych zmian nie jest jeszcze Organowi w pełni znany (zmiany wchodzi w życie od 1 sierpnia 2026 r.) lecz należy przyjąć, że zgłaszane ewentualne trudności życiowe lokatorów, nie będą pomijane. W przypadku osób znajdujących się w obiektywnie skomplikowanej sytuacji materialnej, bądź zdrowotnej, każda zgłaszana sytuacja będzie przez Gminę rozpatrywana, w sposób całkowicie indywidualny, elastyczny i humanitarny, z wykorzystaniem przewidzianych mechanizmów osłonowych oraz ulg.

Jednocześnie zapewniam Pana Radnego, że kwestionowane regulacje zostały poddane rygorystycznej ocenie prawnej przez właściwe służby obsługi prawnej tutejszego Urzędu, uzyskując pełną akceptację w zakresie zgodności z powszechnie obowiązującym porządkiem prawnym. Nadto, jak Panu radnemu wiadomo,

wszelkie akty prawa miejscowego stanowane przez Gminę podlegają obligatoryjnej i wszechstronnej weryfikacji w ramach nadzoru sprawowanego przez Wojewodę, który jako organ nadzorczy bada legalność uchwał pod kątem ich zgodności z Konstytucją RP oraz ustawami. Fakt, iż przedmiotowa uchwała nie została zakwestionowana przez organ nadzoru, ani nie wszczęto wobec niej postępowania nadzorczego zmierzającego do stwierdzenia jej nieważności stanowi ostatecznie, formalnoprawne potwierdzenie, że podjęte przepisy są w pełni legalne, prawidłowo skonstruowane i obowiązujące.

Na zakończenie pragnę podkreślić, że polityka czynszowa naszego Miasta wyróżnia się wyjątkową rozważą i społeczną odpowiedzialnością. Dzięki uwzględnieniu zróżnicowanej struktury dochodowej mieszkańców, zwłaszcza osób zasiedlających lokale gminne, stawki te pozostają na bezpiecznym poziomie, co wyraźnie widać w zestawieniu z rynkiem komercyjnym, gdzie ceny sięgają od 60 do 80 zł/m². Co ważne zastosowane stawki czynszu są niezwykle konkurencyjne nawet na tle innych dużych miast, gdzie wynoszą one średnio 14 zł/m², co zapewnia naszym lokatorom niezbędną stabilizację i poczucie bezpieczeństwa ekonomicznego.

Z wyrazami szacunku

WICEPREZYDENT WROCŁAWIA

Grzegorz Roman

Otrzymują:

1. Adresat
2. Biuro Rady Miejskiej Wrocławia do L.dz. 172462
3. Biuro Prezydenta do L.dz. 172462
4. Departament Nieruchomości i Eksploatacji do L.dz. 172462
5. a/a