



Warszawa, dnia 11 lutego 2026 r.

ADRES
01-201 Warszawa
ul. Wolska 47

Centrala
tel. 22 314 80 00
e-mail: mazowsze@solidarnosc.org.pl

Witryna internetowa
<http://solidarnosc.mazowsze.pl>

Sekretariat Przewodniczącego
tel. 22 314 80 90

Sekretariat Prezydium
tel. 22 314 80 13
fax 22 314 80 92

Dział Informacji i Promocji
tel. 22 314 80 17

Dział Ekspertsko-Prawny
tel. 22 314 80 43
fax 22 314 80 44

Dział Planowania Analiz i Szkoleń
tel. 22 314 80 91

Dział Organizatorów Związkowych
tel. 22 314 80 29

Dział Rejestracji
tel. 22 314 80 27

Regionalna Komisja Wyborcza
tel. 22 314 80 24
fax 22 314 80 22

Numer konta:
NSZZ „Solidarność”
Region Mazowsze
PKO BP S.A.
X O/w Warszawie
71 1020 1013 0000 0202 0002 9272

Związek Zawodowy
NSZZ „Solidarność”
wpisany jest do
Krajowego Rejestru Sądowego
prowadzonego przez Sąd Rejonowy
Gdańsk-Północ w Gdańsku
VII Wydział Gospodarczy Krajowego
Rejestru Sądowego pod numerem
KRS 0000059630

STANOWISKO Zarządu Regionu Mazowsze NSZZ „Solidarność” z dnia 11 lutego 2026 r.

w sprawie stawki bazowej czynszu powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych

Nawiązując do Zarządzenia nr 1495/2025 z 7 listopada 2025 r. Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy, Zarząd Regionu Mazowsze NSZZ „Solidarność” negatywnie odnosi się do propozycji zmiany stawki bazowej czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych określonych w §2 Załącznika Nr 2 do Uchwały Nr XLVII/1459/2021 Rady m.st. Warszawy z dnia 15 kwietnia 2021 roku.

Mając na względzie sytuację najemców lokali mieszkalnych, których miasto jest właścicielem oraz wysokość obecnie obowiązującej stawki bazowej czynszu, Zarząd Regionu Mazowsze NSZZ „Solidarność” proponuje wystąpienie w tej kwestii do Rady m.st. Warszawy z projektem zmiany zapisu § 1 ust 1 i 2 rozdziału 10 załącznika Nr 2 do Uchwały Nr XLVII/1459/2021 Rady m.st. Warszawy z dnia 15 kwietnia 2021 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta stołecznego Warszawy na lata 2021 - 2025, w tym Programu Mieszkaniowego m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. Z 2021 r. poz. 3750 5586)

Ze swej strony proponujemy wprowadzenie zmiany zapisu - projekt nowego zapisu: „Stawkę bazową o której mowa w ust 2 Prezydent m.st. Warszawy może podwyższyć w uzasadnionych sytuacjach popartych analizą kosztów utrzymania, raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, nie więcej jednak niż o 10% dotychczasowej stawki bazowej.”

UZASADNIENIE

Obecnie obowiązująca bazowa stawka czynszu w wysokości 13,55 zł/m² powierzchni lokalu miesięcznie, jest naszym zdaniem zbyt wysoka. **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta stołecznego Warszawy na lata 2021-2025** nie w pełni spełnia oczekiwania grup mieszkańców o najniższych lub średnich dochodach. Dla wielu mieszkańców zasobu komunalnego m.st. Warszawy zapłacen

czynszu w wysokości 13,55 zł/m² jest już zbyt dużym obciążeniem budżetu gospodarstwa domowego rodziny. Zwiększanie jej co roku o 10% jest zdaniem Związku nieuzasadnione, tym bardziej, że stawki czynszu za lokale użytkowe wzrastają co roku o wskaźnik inflacji za rok poprzedni, nie więcej niż 10% stawki bazowej za 2025 r. wniósł on 3,6%. Zaznaczyć trzeba, że średni koszt utrzymania lokalu mieszkalnego w budynkach wspólnotowych wynosi około 7,00 zł za m² (tj. zaliczka eksploatacyjna i remontowa) i tyle miasto płaci do wspólnoty za utrzymanie lokalu komunalnego. M.st. Warszawa nie ponosi kosztów remontów w lokalach mieszkalnych zasiedlonych, bo wszystko leży po stronie najemcy. Dlatego tym bardziej nie rozumiemy, dlaczego mieszkaniec lokalu komunalnego ma płacić dwukrotnie więcej. Dostępne obniżki i dodatki mieszkaniowe pomimo ich wzrostu często są zbyt niskie i nie wszyscy mieszkańcy mogą z nich skorzystać. Biorąc pod uwagę takie czynniki jak:

- wzrastające w m.st. Warszawa koszty życia czego przykładami są m.in.: przewidywany znaczny wzrost kosztów wywozu śmieci, dostarczenia wody i odbioru kanalizacji, centralnego ogrzewania planowana,
- potencjalny wzrost bezrobocia będący skutkiem znacznych restrukturyzacji zatrudnienia m.in. w PKP Cargo, Poczcie Polskiej i innych zakładach,
- obniżka wartości nabywczej pieniądza w gospodarce kraju – średnia płaca pracowników od 2023 r. realnie zmalała przy obecnym wzroście kosztów utrzymania przeciętnego gospodarstwa domowego, zachodzi prawdopodobieństwo, iż kolejne podwyżki będą generować wzrost liczby dłużników i zubożenie mieszkańców oraz pracowników m.st. Warszawy.

Jednocześnie Związek pragnie zwrócić uwagę na fakt zablokowania wykupów z bonifikatą komunalnych lokali mieszkalnych, co naszym zdaniem jest dyskryminacją mieszkańców, którzy nie zdążyli złożyć wniosków o wykup lub ich wnioski nie zostały rozpatrzone.

Jesteśmy zdania, że tam, gdzie miasto posiada mniej niż 50% udziałów w budynku wspólnotowym, powinna być uruchomiona sprzedaż tych lokali z bonifikatą, a bonifikata powinna być uzależniona od okresu zamieszkiwania. W tym zakresie, zgodnie z art. 19 ustawy o związkach zawodowych, jeśli będzie taka wola władz m.st. Warszawy włączymy się na etapie tworzenia Uchwały w ustalenie kryteriów przyznawania bonifikaty przy sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy.

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę powyższe, Związek stoi na stanowisku, iż należałoby **niezwłocznie** dokonać zmiany w załączniku Nr 2 do Uchwały Nr XLVII/1459/2021 Rady m.st. Warszawy z dnia 15 kwietnia 2021 roku poprzez wprowadzenie zapisu o treści jak w sentencji, który daje możliwość niepodnoszenia bazowej stawki czynszu w trudnej, kryzysowej sytuacji mieszkańców Warszawy, w szczególności wynikającej ze wzrostu bezrobocia oraz kosztów utrzymania przeciętnego gospodarstwa domowego.

Domagamy się wprowadzenia takiej zmiany wzrostu stawki bazowej czynszu, który **nie będzie przekraczał średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, tym bardziej, że wynagrodzenia nasze nie rosną co rok o 10%.**

Sekretarz Zarządu Regionu
Mazowskie NSZZ „Solidarność”
MACEJ MECHLIŃSKI