Nowe czynsze po niemal 19 latach. Co sfinansują dodatkowe wpływy?

data aktualizacji: 2026.10.28 autor: Anna Wójcik-Brzezińska



Choć zarządzenie wskazuje wejście w życie 20 października, nie oznacza to automatycznego podwyższenia czynszu w trwających umowach od tej daty. Nie każdy lokal ma być rozliczany według najwyższej stawki. Program mieszkaniowy przewiduje obniżki zależne od wyposażenia mieszkania i stanu budynku. Nie stosuje się ich przy najmie socjalnym. (fot.red.)

W uzasadnieniu zarządzania czytamy, że dotychczasowe kwoty obowiązywały od grudnia 2007 roku. Podwyżka ma pomóc utrzymać budynki i pokrywać rosnące koszty utrzymania gminnych nieruchomości. Dokumenty finansowe pokazują, że dochody z zasobu nie wystarczały, by pokryć koszt utrzymania nieruchomości. Tyle, że sam wzrost opłat to jeszcze nie obietnica gruntownych remontów.

Zarządzenie wójt Lucja Skarzyńska podpisała 20 października.

Nowa maksymalna stawka, nazwana w zarządzeniu bazową, wynosi 6 zł za metr kwadratowy. Minimalna, również określona jako bazowa, to 3,60 zł, a stawka w lokalach socjalnych – 1,80 zł. Dla mieszkania o powierzchni 50 m² odpowiada to miesięcznie 300, 180 lub 90 zł samego czynszu, zależnie od zastosowanej stawki. To przykłady rachunkowe, bez mediów i innych należności, a nie

wyliczenie opłat konkretnego najemcy. Nie każdy lokal ma być rozliczany według najwyższej stawki. Program mieszkaniowy przewiduje obniżki zależne od wyposażenia mieszkania i stanu budynku. Nie stosuje się ich przy najmie socjalnym.

Dla najemców kluczowy jest termin zmiany opłat. Choć zarządzenie wskazuje wejście w życie 20 października, nie oznacza to automatycznego podwyższenia czynszu w trwających umowach od tej daty.

Ustawa o ochronie praw lokatorów wymaga pisemnego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu, pod rygorem nieważności, z zachowaniem co najmniej trzech miesięcy, chyba że umowa przewiduje dłuższy termin. Przy skutecznym doręczeniu wypowiedzenia do końca października i trzymiesięcznym okresie nowe opłaty mogłyby obowiązywać od 1 lutego 2027 roku.

Podwyżka ma więc przede wszystkim poprawić finansowanie utrzymania mieszkań. O tym, czy przyniesie lokatorom także wyższy standard, przesądzą konkretne roboty i ich rozliczenie. W opublikowanym zarządzeniu nie wskazano, które dodatkowe prace, pod jakimi adresami i w jakich terminach miałyby zostać wykonane dzięki nowym stawkom.

Według raportu o stanie gminy za 2025 rok samorząd miał 13 lokali socjalnych, sześć pozostałych mieszkań oraz trzy kontenery socjalne. Program przyjęty pod koniec 2023 roku wykazywał 726,83 m² mieszkań w siedmiu budynkach, a kontenery ujmował osobno.

Finansowy powód zmiany widać w rozliczeniach budżetu. W rozdziale „Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy” w 2023 roku odnotowano 18 332,45 zł wpływów z najmu, 26 245,10 zł dochodów ogółem i 31 529,14 zł wydatków. W 2024 roku było to odpowiednio 19 791,94 zł, 28 791,89 zł i 37 793,95 zł, a w 2025 roku – 19 519,83 zł, 27 686,95 zł i 41 042,34 zł. Dochody ogółem obejmują także pozycje inne niż czynsz.

W 2025 roku wydatki przewyższały zatem dochody tego rozdziału o 13 355,39 zł. To różnica dotycząca całego gospodarowania zasobem, obejmującego również odszkodowania, a nie wyłącznie niedobór pieniędzy na remonty.

Na energię wydano wówczas 7 282,57 zł, na materiały i wyposażenie 11 805,94 zł, a na pozostałe usługi 12 781,43 zł. Kolejne 5 142,96 zł zapisano w pozycji kar, odszkodowań i grzywien wypłacanych osobom prawnym i innym jednostkom organizacyjnym. Usługi remontowe kosztowały 4 029,44 zł przy planowanych 9 tys. zł. Samo sprawozdanie nie pozwala przypisać wszystkich tych wydatków do konkretnych mieszkań.

Nie oznacza to, że gmina przez lata nie remontowała zasobu. W 2024 roku wydała na usługi remontowe 28 348,20 zł. Rok wcześniej wykazała m.in. zakup i montaż zbiornika na nieczystości płynne za 8 599,60 zł oraz roczne przeglądy techniczne budynków za 7 995 zł.

Potrzeby pozostają jednak poważne. W diagnozie z 2023 roku stan budynku w Miedniewicach 98 oceniono jako bardzo zły, a budynków w Strobowie 18 i 19 – jako zły. Opis wskazywał również brak łazienek w lokalach socjalnych. To ocena historyczna, nie wynik aktualnej kontroli.

Na 2026 rok program przewidział w Strobowie 18 naprawę przewodów kominowych za 2 tys. zł i konserwację instalacji elektrycznej za 3 tys. zł. W Strobowie 19 zaplanowano naprawę przewodów kominowych za 2 tys. zł oraz wymianę drzwi zewnętrznych za 2,5 tys. zł. Łącznie 9,5 tys. zł. Program do 2028 roku nie przewiduje remontów kapitalnych, a wykonanie prac uzależnia od możliwości finansowych gminy. To plan, nie potwierdzenie realizacji.

Półroczne sprawozdanie za 2026 rok pokazuje, że do 30 czerwca w pozycji zakupu usług remontowych nie odnotowano wydatków, przy planie rocznym 10 tys. zł. Dane te nie rozstrzygają, jakie prace wykonano później ani czy prowadzono je z wykorzystaniem zakupionych materiałów.

W uzasadnieniu podwyżki wójt wskazuje wzrost cen energii, ubezpieczenia mienia i przeglądów instalacji.

Zarządzenie nie zawiera jednak kalkulacji dodatkowych dochodów ani nowego harmonogramu robót finansowanych z podwyżki. Nie podaje też poprzednich stawek.

Wyższe naliczenia nie są przy tym równoznaczne z identycznym wzrostem wpływów na konto gminy. Znaczenie ma również terminowość wpłat. Roczne sprawozdanie dochodowe wykazało na koniec 2025 roku 2 240,91 zł zaległości z najmu w zasobie mieszkaniowym.

Źródło:
https://zyrardow.eglos.pl/aktualnosci/item/45799-nowe-czynsze-po-niemal-19-latach-co-sfinansuja-dodatkowe-wplywy