

Uwagi Komitetu Obrony Praw Lokatorów

do projektu Wieloletniego Programu Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2026–2032

Warszawa, 29 czerwca 2026 r.

1. Uwagi ogólne

Komitet Obrony Praw Lokatorów od wielu lat krytycznie odnosi się do sposobu gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy. Nowo proponowany program również wzbudza poważne wątpliwości w kilku kluczowych punktach.

Podstawowym źródłem problemów jest ideologiczne w swojej naturze założenie władz Warszawy, że miasto jest przedsiębiorstwem. Z tej perspektywy mieszkalnictwo komunalne stanowi jedynie obciążenie budżetowe, które należy finansować w najmniejszym możliwym zakresie. To tłumaczy tendencje do ograniczania budownictwa komunalnego i komercjalizacji mieszkalnictwa.

W Wieloletnim Programie możemy przeczytać: *„Zbilansowanie i racjonalne gospodarowanie zasobem powinno polegać na dążeniu do sytuacji, w której dochody z czynszów za lokale mieszkalne i lokale użytkowe pokrywają koszty utrzymania”*. Jednym słowem celem władz Miasta jest doprowadzenie do sytuacji, w której **programy budownictwa komunalnego nie będą przez Miasto finansowane**.

Dalej czytamy w kontekście negatywnym: *„niezbilansowana gospodarka mieszkaniowa – dochody Miasta uzyskiwane z gospodarki mieszkaniowej są niższe niż koszty.”* Oznacza to, że Miasto pozostaje przekonane, że cel zaprzestania finansowania mieszkań komunalnych jest ważniejszy, niż zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i faktyczna budowa mieszkań komunalnych. Przy takim podejściu władz, nie może dziwić, że miasto nie zrealizowało planów z poprzednich lat i nie osiągnęło celów strategii Warszawa 2030.

Jednocześnie istnieją plany na: *„rozwój najmu instytucjonalnego, który pozwoli na zwiększenie liczby mieszkań na wynajem z czynszem niższym niż rynkowy zwłaszcza przez dopłaty do czynszu”*. Takie plany wymagają rzecz jasna zastrzyku pieniędzy publicznych w formie dopłat. Prawdziwym celem jest umożliwienie prywatnym firmom zajmującym się nieruchomościami czerpanie zysków z funduszy publicznych.

2. Komercjalizacja przez TBS

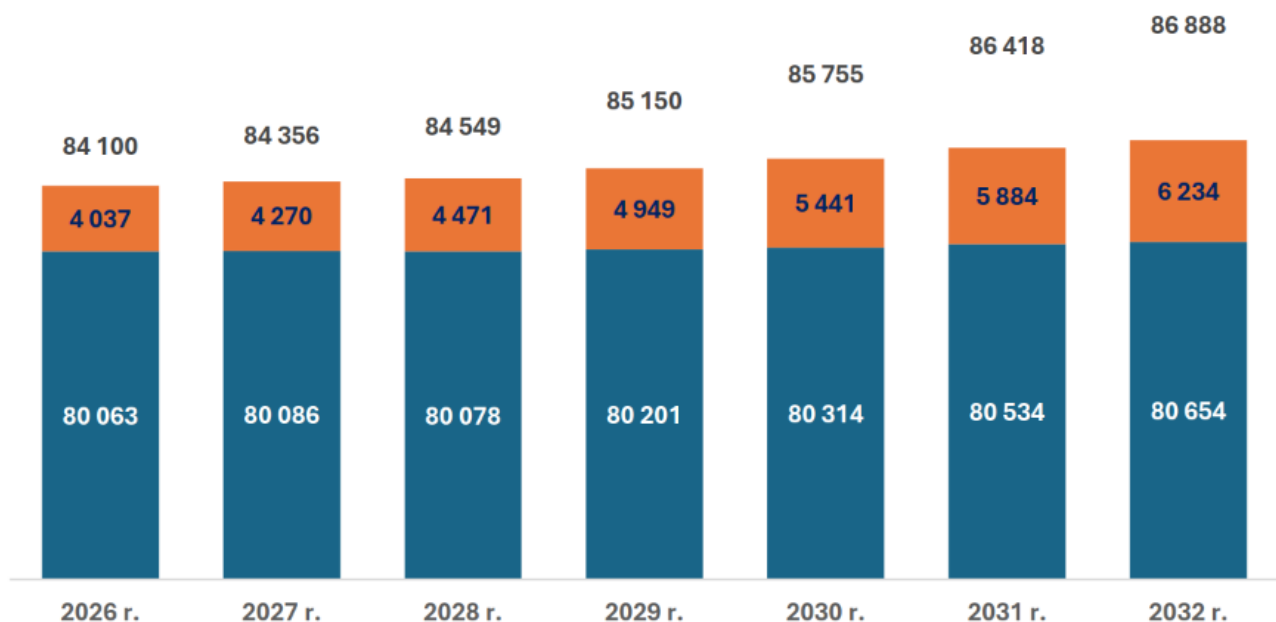
Luka czynszowa jest problemem, o którym Komitet Obrony Praw Lokatorów mówił od początku swojego istnienia. To prawdą, że potrzeba więcej budynków w sektorze TBS, aby zapewnić mieszkania w umiarkowanych cenach dla najemców z klasy średniej.

Z drugiej strony, wyraźnie widać, że budynki, które kiedyś były przeznaczone dla najemców o niższych dochodach (komunalnych i socjalnych) zostają przekształcone w TBS dla najemców o wyższych dochodach. Liczba planowanych mieszkań w segmencie TBS znacznie przewyższa liczbę mieszkań komunalnych i socjalnych. Nie jest to odpowiednie do istniejących potrzeb.

Określając taką politykę mieszkaniową, Miasto pragnie zrealizować następujące cele:

- możliwości pobierania wyższych czynszów
- gentryfikacja niektórych obszarów miasta
- unikanie budowy wielu nowych mieszkań komunalnych, które musiałyby później utrzymywać

Wykres 6. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta i TBS na lata 2026-2032



Na powyższym wykresie widzimy zwiększenie liczby mieszkań w TBS-ach o prawie 2200. W tym samym okresie zwiększenie liczby zasobów miejskich opiewa jedynie na 491 mieszkań. (Także być może do tej liczby wliczane są nie tylko komunalne i socjalne, też lokale użytkowe i inne rodzaje lokali).

Sprzeciwiamy się dalszej gentryfikacji Pragi Północ poprzez budowę nieproporcjonalnie dużej liczby nowych budynków TBS i brak możliwości powrotu do remontowanych budynków dotychczasowych mieszkańców. Wielu mieszkańców komunalnych i socjalnych przesiedlanych jest poza Dzielnicę z powodu braku odpowiednich zasobów. Potrzebujemy nowych budynków komunalnych, aby zatrzymać proces niszczenia społeczności lokalnej i gentryfikacji. Planowane przekształcenie budynków przy ulicy Brzeskiej 4 i 6 w TBS oraz planowane osiedla TBS na terenie Bazaru Różyckiego to dalszy ciąg destrukcyjnego wpływu działań władz na historyczną przestrzeń dzielnicy. Miasto nie wyciągnęło żadnych wniosków z lat niezrealizowanych planów i wciąż uprawia propagandę sukcesu.

W latach 2018–2025 miasto wybudowało 447 nowych mieszkań komunalnych i 1018 mieszkań w TBS. Przypominamy, że celem Warszawy 2030 było wybudowanie 15 000 nowych mieszkań. Miasto zapowiada obecnie zwiększenie liczby lokali komunalnych o 491, a TBS-ów może o 2200 do 2032. Jak to się ma do obiecanych 15 tys. nowych mieszkań?

3. Pytania do Wieloletniego Planu

W tabeli 2 podana jest liczba budynków komunalnych przewidzianych do wybudowania w latach obowiązywania Programu. Dane nie są wystarczająco szczegółowe i pozostawiają wiele wątpliwości.

Tabela 2. Budynki komunalne przewidywane do wybudowania w latach obowiązywania Programu.

| Lokalizacja inwestycji | Dzielnica | Liczba lokali |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Marywilska 44D | Białołęka | 59 |
| Uczniowska 29/Marchołta 34 | Białołęka | 50 |
| Nocznickiego | Bielany | 130 |
| Oskara Kolberga 6 | Mokotów | 40 |
| Sobieskiego 100 | Mokotów | 130 |
| Mińska 44 | Praga-Południe | 60 |
| Groszowicka 17 | Praga-Południe | 20 |
| Nizinna 1 | Praga-Południe | 20 |
| Paca 7 | Praga-Południe | 56 |
| Serocka 26 | Praga-Południe | 20 |
| Komorska/Łukowska/Kawcza | Praga-Południe | 36 |
| Dziewanny | Targówek | 30 |
| Gościeradowska 5 | Targówek | 40 |
| Lusińska 16 | Targówek | 35 |
| Rajgrodzka/Radzywińska | Targówek | 120 |
| Ziemowita/Birzańska | Targówek | 70 |
| Orląt Lwowskich | Ursus | 84 |
| Regulska 39 | Ursus | 34 |
| Wiókiennicza 2 | Wawer | 81 |
| Trakt Lubelski | Wawer | 56 |
| Moniuszki 7A | Wesoła | 8 |
| 1 Sierpnia I etap | Włochy | 169 |
| 1 Sierpnia II etap | Włochy | 195 |
| RAZEM | | 1 543 |

Źródło: opracowanie własne według koncepcji i projektów architektonicznych lub na podstawie

Mamy w związku z tym następujące pytania:

1. Czy lokale użytkowe są również ujęte w tej liczbie, czy chodzi jedynie o lokale mieszkalne?
2. Ile lokali nie jest przeznaczonych na najem komunalny i socjalny – np. na pomieszczenia tymczasowe, treningowe itd.?
3. Miasto podaje, że zamierza wybudować 1543 lokali w trakcie trwania programu (str. 29) jednak na grafice na str. 28, Miasto pokazuje wzrost zasobów jedynie o 491 lokali. Czyli ponad 1000 lokali ma zniknąć ze zasobów Miasta. Dlaczego?
4. 70 pustych budynków jest przeznaczonych do kompleksowej modernizacji. Ile z tych budynków zostało niedawno wysiedlonych i jaki procent lokatorów będzie mógł wrócić do budynków? Ile z modernizowanych budynków będzie mieć w swoim składzie lokale komunalne i socjalne, ile mieszkań zostanie przekazanych TBSom?
5. Ponad 12 tys. pustych lokali ma zostać wyremontowanych. Jak napisano w Załączniku do programu: „*Ponadto w ramach prowadzonych remontów lokali pustych przygotowanych zostanie ponad 12 600 lokali gotowych do zasiedlenia.*” Ile faktyczne jest pustostanów w Warszawie na dzień dzisiejszy i ile z tych remontów dotyczy lokali, w których najemcy zmarli, zostali eksmitowani lub wypowiedziano im umowę najmu? Jaka jest liczba pustostanów z powodu nakazu Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego? Ile z tych mieszkań jest obecnie pustych i jak

będzie określana liczba pustostanów w przyszłości – czy wszystkie zaplanowane remonty dotyczą istniejących pustostanów?

Działanie 2.3. Remonty pustych lokali.

Wskaźnik: Liczba wyremontowanych pustych lokali mieszkalnych– 12 600.

| Dzielnica | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2026-2032 |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Bemowo | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 8 |
| Białołęka | 14 | 15 | 14 | 15 | 14 | 15 | 11 | 98 |
| Bielany | 127 | 138 | 134 | 138 | 130 | 138 | 136 | 941 |
| Mokotów | 243 | 265 | 258 | 265 | 250 | 265 | 259 | 1 805 |
| Ochota | 53 | 58 | 56 | 58 | 55 | 58 | 60 | 398 |
| Praga Południe | 187 | 204 | 199 | 204 | 193 | 204 | 194 | 1 385 |
| Praga Północ | 269 | 293 | 285 | 293 | 277 | 293 | 290 | 2 000 |
| Rembertów | 7 | 8 | 7 | 6 | 7 | 6 | 4 | 45 |
| Śródmieście | 246 | 268 | 261 | 268 | 254 | 268 | 290 | 1 855 |
| Targówek | 116 | 126 | 123 | 126 | 119 | 126 | 126 | 862 |
| Ursus | 22 | 24 | 24 | 24 | 23 | 24 | 18 | 159 |
| Ursynów | 9 | 10 | 9 | 9 | 8 | 6 | 0 | 51 |
| Wawer | 34 | 37 | 36 | 37 | 35 | 37 | 32 | 248 |
| Wesoła | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 3 | 45 |
| Wilanów | 1 | 1 | 2 | 2 | 0 | 1 | 0 | 7 |
| Włochy | 52 | 57 | 55 | 57 | 54 | 57 | 55 | 387 |
| Wola | 280 | 303 | 295 | 305 | 289 | 309 | 285 | 2 066 |
| Żoliborz | 32 | 35 | 34 | 35 | 33 | 35 | 36 | 240 |
| RAZEM | 1 700 | 1 850 | 1 800 | 1 850 | 1 750 | 1 850 | 1 800 | 12 600 |

6. Weryfikacja najemców ma objąć 18 300 najemców. W Warszawie mieszka kilka razy więcej lokatorów w miejskich mieszkaniach. Z tej informacji wynika, że nie wszyscy lokatorzy będą weryfikowani. Jednak nowelizacja Ustawy wymaga weryfikacji WSZYSTKICH lokatorów. W związku z powyższym nasuwa się pytanie, czy ta liczba bierze pod uwagę ewentualny obowiązek weryfikacji wszystkich lokatorów? Jeśli tak, jakimi kryteriami będzie się posługiwało Miasto, żeby podjąć decyzję KOGO weryfikować, a kogo nie?

Działanie 3.5. Weryfikacja udzielanej pomocy mieszkaniowej.

Wskaźnik: Liczba wystanych wezwań do dostarczenia deklaracji dochodowej na podstawie art. 21c ustawy – 18 300.

| Dzielnica | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2026-2032 |
|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| Bemowo | 25 | 17 | 10 | 31 | 23 | 16 | 37 | 159 |
| Białołęka | 26 | 16 | 17 | 36 | 26 | 27 | 46 | 194 |
| Bielany | 87 | 134 | 182 | 157 | 204 | 252 | 227 | 1243 |
| Mokotów | 261 | 270 | 253 | 351 | 360 | 343 | 441 | 2279 |
| Ochota | 142 | 107 | 100 | 196 | 161 | 154 | 250 | 1110 |
| Praga Południe | 181 | 204 | 202 | 276 | 299 | 297 | 371 | 1830 |
| Praga Północ | 263 | 193 | 243 | 394 | 324 | 374 | 525 | 2316 |
| Rembertów | 8 | 12 | 8 | 10 | 16 | 12 | 14 | 80 |
| Śródmieście | 312 | 274 | 262 | 432 | 394 | 382 | 552 | 2608 |
| Targówek | 114 | 222 | 150 | 166 | 274 | 202 | 218 | 1346 |
| Ursus | 11 | 11 | 26 | 18 | 18 | 33 | 25 | 142 |
| Ursynów | 50 | 30 | 42 | 68 | 48 | 60 | 86 | 384 |
| Wawer | 56 | 41 | 43 | 81 | 66 | 68 | 106 | 461 |
| Wesoła | 2 | 24 | 9 | 4 | 26 | 11 | 6 | 82 |
| Wilanów | 2 | 0 | 0 | 3 | 1 | 1 | 3 | 9 |
| Włochy | 39 | 36 | 62 | 69 | 66 | 92 | 99 | 463 |
| Wola | 261 | 267 | 454 | 436 | 442 | 629 | 611 | 3100 |
| Żoliborz | 38 | 34 | 81 | 68 | 64 | 111 | 98 | 494 |
| RAZEM | 1878 | 1892 | 2144 | 2796 | 2812 | 3064 | 3715 | 18 300 |

7. Tabela dotycząca planowanych do przygotowania inwestycji Miasta nie zawiera informacji w jakim terminie zostaną zrealizowane.

Tabela 3. Inwestycje Miasta planowane do przygotowania w latach obowiązywania programu

| Lokalizacja inwestycji | Dzielnica | Szacowana liczba lokali |
|----------------------------|----------------|-------------------------|
| Muszlowa | Bemowo | 50 |
| Berka Joselewicza | Praga-Południe | 30 |
| Grochowska 290, 292 | Praga-Południe | 30 |
| Walewska 4 | Praga-Południe | 30 |
| Bródnowska 24/Kowieńska 25 | Praga-Północ | 70 |
| Radzymińska | Praga-Północ | 100 |
| Środkowa 16 i 18 | Praga-Północ | 50 |
| Jezierskiego 3/5 | Śródmieście | 20 |
| Lipowa | Śródmieście | 15 |
| Ks. Ziemowita/Rybieńska | Targówek | 50 |
| Kamieńskiego | Wawer | 20 |
| Kresowa 33 | Wawer | 40 |
| RAZEM | | 505 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie analizy nieruchomości miejskich

8. Na stronie 31 Planu jest następujący fragment: „W latach 2026-2032 przewidywane jest wybudowanie około 2 400 lokali mieszkalnych TBS”. Na stronie 32, podano liczbę 2442 lokali. Na wykresie 6 podano, że zasoby TBS zostaną zwiększone o prawie 2200 lokali. Na str. 33, jest potwierdzenie, że zasób zwiększy się do ok. 6200 lokali. Gdzie są te dodatkowe prawie 250 lokale? Czy na str. 31 powinno figurować 2200 lokali?

4. Historia nierealizowanych planów

Każdy kolejny WPGMZ zawierał obietnicę wzrostu lub utrzymania zasobu. Przez 18 lat zasobów Miasto systematycznie traciło mieszkania:

| Rok (koniec okresu) | Zasób lokalowy Miasta | Zmiana netto |
|--------------------------------|-----------------------|--------------|
| 2007 (baza planu 2008–12) | 99 299 lokali | — |
| 2011 (koniec planu 2008–12) | 89 364 lokali | -9 935 |
| 2016 (koniec planu 2013–17) | 81 563 lokali | -7 801 |
| 2024 (w trakcie planu 2021–25) | 80 507 lokali | -1 056 |

W sumie w ciągu 17 lat zasób zmniejszył się o prawie 19 000 lokali. Każdy plan obiecywał wzrost – wynik był odwrotny.

Centralne ogrzewanie

Miasto przedstawia poprawę wyposażenia w centralne ogrzewanie jako sukces. Dane z Diagnozy pokazują jednak powolność tego procesu:

| Rok | Udział lokali z centralnym ogrzewaniem |
|-----------------|--|
| 2006 | 74,21% |
| 2025 | 87,73% |
| Wzrost w 19 lat | +13,52 pkt proc. |

W ciągu 19 lat wyposażono w CO około 10 000 lokali. Pozostałe 12,3% zasobu (ok. 9 900 lokali) nadal nie ma centralnego ogrzewania. Nowy program nie podaje terminu, do kiedy problem zostanie w całości rozwiązany.

Łazienki i urządzenia sanitarne

Według danych z końca lipca 2025 r., aż 16,6% lokali w zasobie Miasta (ok. 13 400 mieszkań) nie posiada wydzielonego pomieszczenia łazienki lub WC. Z tego:

- 7,8% lokali jest niezasiedlonych (pustostany)

- 8,8% jest zamieszkałych przez lokatorów pozbawionych własnej łazienki i/lub WC

Tempo doposażania jest znacznie wolniejsze niż postęp w zakresie CO. Program nie zawiera harmonogramu ani budżetu przeznaczonych wyłącznie na doposażenie lokali w instalacje sanitarne.

5. Brak informacji o nowych zasadach wynajmowania lokali

Informacje do konsultacji nie obejmują projektu Uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących do składowiska mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy. Ostatnim razem wprowadzono zmiany. Pytamy, kiedy ten dokument będzie dla nas dostępny?

6. Brak rzetelnych danych o powierzchni mieszkalnej

Program operuje wyłącznie pojęciem powierzchni użytkowej lokalu (obejmującej pokoje, kuchnię, łazienkę, przedpokój, garaż itp.). Tymczasem kryteria metrażowe uprawniające do uzyskania lub zachowania pomocy mieszkaniowej – w tym progi stosowane przy weryfikacji dochodowej – powinny być rozpatrywane w odniesieniu do powierzchni mieszkalnej, czyli tylko pokoi.

Podanie przez Miasto wyłącznie powierzchni użytkowej ukrywa realne warunki mieszkaniowe.

Diagnoza podaje średnią powierzchnię użytkową lokalu komunalnego na poziomie ok. 40,9 m² (3 294 266 m² / 80 507 lokali). Nie podano nigdzie średnich powierzchni mieszkalnych. Brak tych danych uniemożliwia rzetelną ocenę, czy kryteria metrażowe są adekwatne do realnych warunków życia lokatorów.

Domagamy się, aby Miasto w dalszych dokumentach i statystykach podawało również średnią i medialną powierzchnię mieszkalną lokali komunalnych, oraz aby kryteria metrażowe były oceniane i aktualizowane w odniesieniu do tej właśnie wartości.

7. Symboliczna pomoc dla uchodźców i repatriantów

Program przewiduje przydzielenie do 10 lokali rocznie dla repatriantów. Wobec zasobu 80 507 lokali i rosnących potrzeb jest to liczba symboliczna. Diagnoza potwierdza, że w latach 2021–2024 zaproszono do osiedlenia 33 rodziny repatriantów – średnio ok. 8 rocznie.

Warszawa nie planuje żadnego systemowego instrumentu wsparcia mieszkaniowego dla osób z doświadczeniem uchodźstwa poza doraźnymi działaniami interwencyjnymi. Tymczasem potrzeba stabilnych, dostępnych finansowo lokali dla tej grupy jest trwała i rosnąca.

Podsumowanie

Wieloletni Plan Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym m.st. Warszawy na lata 2026-32 wykazuje wszystkie historyczne wady poprzednich planów: planowany niedobór zasobów mieszkaniowych w segmencie najmu komunalnego i socjalnego, plany inżynierii społecznej i gentryfikacji w obszarach zamieszkałych przez niezamożnych lokatorów i brak przejrzystości w zakresie definicji pustostanów. Założenia ideologiczne, które uniemożliwiają autorom Planu na traktowanie zasobów mieszkaniowych jako formy pomocy społecznej powodują, że sektor mieszkalnictwa traktują oni jedynie jako biznes, na którym należy zarabiać. To jest grzech pierworodny, który spowodował porażkę wszystkich poprzednich planów gospodarowania i pełzającą katastrofę mieszkaniową, z którą mamy do czynienia w Warszawie.

Komitet Obrony Praw Lokatorów