



Szanowny Pan
Michał Kurczewski
Radny Rady Miejskiej Wrocławia

Wrocław, 20.06.2022 r.

WNS-BSL-LM.7125.15.2022.DM

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie udzielania przez Urząd Miejski Wrocławia odpowiedzi na wnioski najemców o wykup zajmowanych lokali mieszkalnych, uprzejmie wyjaśniam, co następuje.

W okresie od stycznia 2022 r. do końca kwietnia bieżącego roku do Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości wpłynęły łącznie 363 wnioski o wykup lokalu. Zgodnie z procedurą wnioski te podlegają sukcesywnej realizacji, a wysłanie stosownej informacji do najemców lokali mieszkalnych o sposobie ich rozpatrzenia poprzedza szczegółowa analiza pod kątem zasadności i możliwości wyodrębniania lokali w danym budynku. Tym samym na dzień 6 czerwca 2022 r. z liczby wyżej wskazanych zgłoszeń ofert nabycia lokalu, na rozpatrzenie oczekuje 161 wniosków.

Podkreślenia wymaga, że na przestrzeni ostatnich lat obserwuje się znaczny wzrost zainteresowania najemców nabyciem zajmowanych lokali. O ile w 2018 r. wpłynęły w tej sprawie 1202 wnioski, o tyle w ubiegłym roku liczba ta wzrosła do 3169 wniosków. Ten stan rzeczy jest bezpośrednim następstwem wejścia w życie przepisów uchwały nr XV/420/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław na lata 2020 – 2025 (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2019 r. poz. 6978 z późn. zm.).

W świetle obowiązującej do dnia 31 grudnia 2021 r. treści § 5 ust. 6 powołanego Programu, bonifikaty od ceny sprzedaży udzielane miały być najemcom, którzy wyrażą wolę nabycia lokalu w terminie do dnia 31 grudnia 2021 r., a lokale te przeznaczone zostaną do sprzedaży. Uchwałą nr XLVI/1223/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 listopada 2021 r. termin ten został zmieniony i obowiązuje do dnia 31 grudnia 2023 r. Wprowadzenie daty granicznej na złożenie wniosku o wykup lokalu na preferencyjnych warunkach, skutkowało wzrostem zainteresowania najemców przedmiotową kwestią, przy czym zdecydowana większość wniosków została złożona w drugiej połowie 2021 r. Tylko w jego ostatnim kwartale do Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości wpłynęły 1353 wnioski. Ponadto uchwałą nr LI/1326/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 marca 2022 r. dokonano kolejnej nowelizacji Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław na lata 2020 – 2025,

Wydział Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości
pl. Nowy Targ 1-8; 50-141 Wrocław
tel. +48 717 77 71 11
fax +48 717 77 74 73
wns@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

którą to umożliwiono wykup lokali w budynkach wybudowanych pomiędzy 1 stycznia 1999 r. a 31 grudnia 2002 r. oraz lokali nabytych przez Gminę Wrocław od przedsiębiorców. Rozszerzenie kręgu najemców, którzy mogą starać się o wykup zajmowanego lokalu jest coraz bardziej dostrzegalne w liczbie składanych wniosków. Tak znaczący wzrost, w krótkim odstępie czasu, zainteresowania wykupem lokali skutkuje wydłużeniem okresu przeprowadzenia niezbędnej analizy dotyczącej możliwości zbycia lokalu, który obecnie wynosi średnio 4 miesiące.

Na uwagę zasługuje również fakt, iż z doświadczeń innych dużych polskich miast, które zniósły bonifikatę od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców wynika, że zbywanie lokali na podstawie wniosków złożonych do końca 2021 r. następować będzie w najbliższych latach. Takim przykładem jest chociażby Poznań, gdzie jeszcze w ostatnich latach były podpisywane umowy sprzedaży lokali z bonifikatą, w sytuacji gdy w większości przypadków nie przysługuje ona już od 2008 r.

Pragnę również zauważyć, że część najemców, jak sami wskazują, składała wnioski o wykup lokalu kierując się obawą przed utratą uprawnień do bonifikaty. Podjęcie przez Wydział Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości czynności związanych z przygotowaniem lokalu do sprzedaży niejednokrotnie wykazuje, iż dany lokal nie może stanowić przedmiotu sprzedaży między innymi ze względu na istniejące zaległości w opłatach czynszowych. Niemniej jednak rozpatrzenie takiego wniosku wiąże się z zaangażowaniem pracowników i koniecznością przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego. Okoliczności te bezpośrednio wpływają na tempo realizacji wniosków i wydłużenie całej procedury sprzedaży lokalu. Obecnie procedura sprzedaży lokalu, od momentu złożenia wniosku do momentu zawarcia umowy sprzedaży, trwa średnio 18 miesięcy, a informacja w tym zakresie znajduje się na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej.

Pomimo złożonego procesu jakim jest wyodrębnienie lokalu na rzecz najemcy, w okresie od 01.01.2022 r. do 14.06.2022 r. sfinalizowano łącznie 230 postępowań poprzez zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Dotychczas rekordowy pod tym względem okazał się miesiąc maj, w którym umowy podpisało 61 najemców. Jak wynika z danych z lat ubiegłych, druga połowa danego roku cechuje się wzrostem liczby zawieranych aktów notarialnych, a co za tym idzie przewiduje się, iż również w bieżącym roku wystąpi podobna zależność.

DYREKTOR DEPARTAMENTU

Marcin Urban

Otrzymują:

1. Pan Michał Kurczewski – Radny Rady Miejskiej Wrocławia
2. a/a

Do wiadomości:

1. Kancelaria Prezydenta Wrocławia do l. dz. 198523
2. Sekretariat Biura Rady Miejskiej Wrocławia do l. dz. 198523