



Pani
Karolina Krzeszowiec
Radna Rady Miejskiej Wrocławia

Wrocław, 30.09.2025 r.

BNK-ZNK.0003.8.2025
144254/2025/W

Dotyczy: zasobów mieszkaniowych Miasta Wrocław.

Szanowna Pani,

w odpowiedzi na Pani interpelację z dnia 18.09.2025 r., skierowaną do Prezydenta Wrocławia, w sprawie danych dotyczących zasobu mieszkaniowego Gminy Wrocław, na podstawie informacji od Zarządu Zasobu Komunalnego Spółki Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o. oraz Wydziału Lokali Mieszkalnych, przekazuję odpowiedzi na zadane pytania.

1. Własnością Gminy Wrocław jest obecnie 29 300 mieszkań komunalnych.
2. Oprócz bieżącej kontroli stanu budynków i mieszkań zarządcy przeprowadzają kontrole budynków i mieszkań w trybie art. 62 pkt 1 Prawa Budowlanego oceniające ich stan techniczny i przydatność do użytkowania. Przeglądy te są realizowane przez firmy zewnętrzne, które jak jednostki niezależne przedstawiają rzeczywisty stan budynków dotyczy to budynków w których 100% mieszkań jest własnością Gminy. Szczegółowy zakres tych kontroli określają stosowne rozporządzenia. W trybie corocznym dokonuje się oceny zużycia elementów budynków narażonych na szkodliwe działanie czynników atmosferycznych oraz elementów służących ochronie środowiska i wskazuje potrzebne naprawy i konserwacje tych elementów. W cyklu corocznym nie dokonuje się oceny technicznej stanu całego budynku a tym bardziej mieszkań. Drugi tryb kontroli czyli w cyklu pięcioletnim jest bardziej szczegółowy i tutaj inspektorzy posiadający stosowne uprawnienia oceniają cały budynek określając jego stan techniczny oraz stopień zużycia. Ocenie poddawane są również mieszkania. Ostatnia kontrola w trybie pięcioletnim została przeprowadzona w 2022 roku.

Informacje, która możemy przekazać dotyczą stopnia zużycia budynków. Dane dotyczące mieszkań wymagałyby przeniesienia stanu informacji o ww. lokalach mieszkalnych co jest bardzo czasochłonnym przedsięwzięciem.

Według posiadanych danych, szacowany średni stopień zużycia budynków komunalnych we Wrocławiu wynosi około 40%.

3. Wg stanu na dzień 24.09.2025 r., 3061 gospodarstw domowych, ubiega się o lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław. Okres oczekiwania na ujęcie na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu gminnego (w ramach najmu socjalnego, z umową na czas nieoznaczony lub lokalu do remontu na koszt własny przyszłego najemcy) jest bardzo indywidualny i trudny do uśrednienia. Listy są opracowywane w ramach weryfikacji i oceny punktowej wniosków, która decyduje o ujęciu na danej liście. Ocena ta przeprowadzana jest zgodnie z kryteriami punktacji określonymi w Uchwale nr XXII/601/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław – z uwzględnieniem aktualnej sytuacji wnioskodawców, w tym m.in. rodzinnej, zdrowotnej, mieszkaniowej.
4. W 2023 i 2024 r. Wydział Lokali Mieszkalnych skierował do zawarcia umów, w ramach realizacji list, o których mowa w pkt 3, 610 gospodarstw domowych. Przedmiotowe skierowania obejmowały:
 - zawarcie umów w ramach najmu socjalnego,
 - zawarcie umów na czas nieoznaczony,
 - zawarcie umów o remont lokalu wykonywanego w zakresie i na koszt przyszłego najemcy.

W odpowiedzi na drugą część interpelacji uprzejmie informuję:

1. na koniec sierpnia 2025 r. Gmina Wrocław dysponowała 712 wolnymi lokali mieszkalnymi. Ponadto 491 lokali zostało zaproponowanych poprzez wskazanie osobom ujętym na listach mieszkaniowych – zawarcie umów najmu oraz zasiedlenie tych lokali nastąpi po ich wyremontowaniu. Nadmieniam też, że nie jest prowadzona statystyka odnosząca się do zasobu prywatnego, niestanowiącego własności Gminy Wrocław.
2. W zakresie zmian w liczbie pustostanów w przeciągu ostatnich 5 lat wyjaśniam, że Wydział Lokali Mieszkalnych poza realizacją wniosków osób ubiegających się o lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław realizuje szereg procedur związanych z gospodarowaniem zasobem, w tym:
 - wskazywanie lokali z najmem socjalnym bądź tymczasowych pomieszczeń w związku z orzeczoną przez sąd eksmisją z lokalu,
 - zapewnianie lokali zamiennych,
 - zamiana mieszkań,
 - łączenie, podział i odzyskiwanie lokali mieszkalnych związane z likwidacją mieszkań niesamodzielnych.

Należy zwrócić w tym miejscu uwagę, że samo zagospodarowanie lokalu nie skutkuje jednoczesnym jego zasiedleniem. Proces zmierzający do oddania lokalu do użytkowania jest wieloetapowy i w przypadku realizacji prac przez Gminę poprzedzony jest koniecznością analizy technicznej, zabezpieczeniem środków w budżecie Miasta, procedurą przetargową służącą wyborowi wykonawcy prac remontowych, a dopiero z chwilą ich bezusterkowego odbioru – przekazaniem najemcy do bezpiecznej eksploatacji.

Lokale pozostające w dyspozycji Wydziału Lokali Mieszkalnych są w ciągłym obrocie i na bieżąco wskazywane przyszłym użytkownikom. W efekcie ww. czynności w:

- w 2020 r. zagospodarowanych zostało 1293 lokale, a na kolejny rok pozostało 509 lokali,
- w 2021 r. zagospodarowano 1334 wolne lokale mieszkalne, a na kolejny rok pozostało 576 lokali,
- w 2022 r. zagospodarowano 1367 wolnych lokali mieszkalnych, a na kolejny rok pozostały 523 lokale,
- w 2023 r. zagospodarowano 1308 wolnych lokali mieszkalnych, a na kolejny rok pozostały 633 lokale,
- w 2024 r. zagospodarowano 1556 wolnych lokali mieszkalnych, a na kolejny rok pozostały 626 lokale.

Z wyrazami szacunku

Renata Granowska
Wiceprezydent Wrocławia