

UZASADNIENIE

Opracowanie projektu Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław stanowi realizację obowiązku wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725). Program przyjęty uchwałą nr XV/420/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 listopada 2019 r. obejmował lata 2020-2025, wobec powyższego konieczne jest przyjęcie kolejnego programu obejmującego lata 2026-2031.

W projektowanym wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przedstawiono:

- 1) prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2026-2031, uwzględniającą sprzedaż lokali oraz zmniejszanie się zasobu ze względu na prowadzone wykwaterowania spowodowane m.in. złym stanem technicznym budynków lub pojedynczych lokali;
- 2) opis działań zmierzających do poprawy bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, działania służące zmianie systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym na niskoemisyjny, jak również analizę potrzeb oraz plan remontów, inwestycji i modernizacji;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach wraz z określeniem wyłączeń ze sprzedaży oraz od udzielenia bonifikaty;
- 4) zasady prowadzenia polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym również określenie zadań podmiotów, którym powierzono czynności związane z zarządzaniem zasobem;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym m.in. działania: związane z rewitalizacją zasobu, mające na celu redukcję zanieczyszczenia powietrza oraz poprawę efektywności energetycznej zasobu, zmierzające do likwidacji lokali niesamodzielnych, służące prewencji powstawania zadłużenia oraz zabezpieczeniu lokali przed ich samowolnym zajęciem przez osoby nieuprawnione, jak również zasady współpracy przy realizacji zadań społecznych oraz współpracy z Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław sp. z o.o. i innymi podmiotami zewnętrznymi w celu zwiększania dostępności lokali na wynajem.

Opracowany dokument stanowi kontynuację dotychczasowych założeń Gminy Wrocław, rozszerzając ich zakres w obszarach wymagających wsparcia, a także wprowadzając nowe kierunki działań służące poprawie efektywności gospodarowania zasobem, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb mieszkańców oraz stanu mieszkaniowego zasobu.

W przypadkach uzasadnionych racjonalną gospodarką mieszkaniowym zasobem planowana jest sprzedaż lokali na rzecz ich najemców, jak również w trybie przetargowym. Wprowadzono zapisy dotyczące udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy, a także określono przypadki wyłączenia tych lokali ze sprzedaży. Gmina Wrocław planuje podejmować inicjatywy mające na celu zwiększenie liczby lokali mieszkalnych poprzez modernizację oraz remonty w ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego, a także budowę nowych budynków mieszkalnych.

Polityka czynszowa Gminy Wrocław ukierunkowana jest na utrzymanie zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym, przy jednoczesnym stosowaniu instrumentów wsparcia dla najuboższych najemców i lokatorów, takich jak: obniżki czynszu ze względu na niskie dochody, ulgi w spłacie zadłużenia, możliwość odpracowania zadłużenia czynszowego, a także zamiana lokalu. Zakłada się utrzymanie zwolnienia z czynszu najmu oraz następującej po nim obniżki dla najemców likwidujących, inne niż niskoemisyjne, źródła ogrzewania lokali. W ramach profilaktyki powstawania zadłużenia, rozwinięto system obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Ponadto, dla rodzin wieloosobowych planuje się odejście od stosowania kryterium powierzchni lokalu jako warunku przyznania obniżki czynszu, co ma na celu zwiększenie dostępności wsparcia dla tej grupy najemców.

W ramach działań windykacyjnych przewidziano rozszerzenie i wzmocnienie rozwiązań o charakterze prewencyjnym oraz informacyjnym, ukierunkowanych na przeciwdziałanie powstawaniu zaległości z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych. Zakłada się kontynuację bieżącego monitoringu należności i informowania lokatorów o powstałych zaległościach oraz podejmowanie działań edukacyjnych mających na celu zwiększenie świadomości lokatorów o obowiązkach wynikających z umów najmu i zajmowania lokalu gminnego. Ponadto, przewiduje się intensyfikację windykacji terenowej, polegającej na bezpośrednim kontakcie z dłużnikami oraz wprowadzenie inicjatyw o charakterze pomocowym obejmujących konsultacje oraz spotkania otwarte na temat możliwości rozwiązania kwestii zadłużenia.

Poszerzono i uszczegółowiono zakres działań podejmowanych dotychczas w celu racjonalnego gospodarowania zasobem. Obejmują one m.in. systematyczny monitoring zawartych umów najmu oraz zgodności sposobu użytkowania lokalu z warunkami umownymi, bieżący nadzór nad wolnymi lokalami i niezamieszkałymi budynkami w celu przeciwdziałania ich nielegalnemu zajmowaniu oraz zasiedlanie nowo wybudowanych lub zmodernizowanych lokali przez dotychczasowych najemców, których sytuacja rokuje prawidłowe wywiązywanie się z obowiązków najemcy. Zastosowanie modelu rozproszonego najmu socjalnego przewidziane zostało jako środek służący ograniczaniu ryzyka wykluczenia społecznego, poprzez wskazywanie lokali w sposób zdekoncentrowany w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław. Uszczegółowiono również zapisy dotyczące możliwości zamiany lokali, zarówno w zakresie zamiany „z urzędu”, jak i zamiany między kontrahentami.

Ponadto wprowadzono opis kluczowych założeń szeroko rozumianej polityki mieszkaniowej prowadzonej przez Gminę Wrocław. Zorientowane są one na budowanie i wzmacnianie bezpieczeństwa mieszkańców oraz rozwój zróżnicowanej oferty mieszkaniowej, dostosowanej do potrzeb różnych grup społecznych, w szczególności osób pozostających w luce czynszowej lub zagrożonych wykluczeniem społecznym. W tym celu Gmina Wrocław będzie kontynuować współpracę z podmiotami zewnętrznymi - Towarzystwem Budownictwa Społecznego sp. z o.o. oraz Społeczną Agencją Najmu. Gmina zakłada również aktywne uczestnictwo w kształtowaniu polityki mieszkaniowej na szczeblu krajowym, w szczególności poprzez współpracę z organizacjami samorządowymi oraz formułowanie postulatów kierowanych do właściwych organów administracji publicznej.

Projektowany program stanowi kompleksowe ujęcie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław, łączące działania inwestycyjne, społeczne i finansowe, zmierzające do zapewnienia zrównoważonego rozwoju polityki mieszkaniowej oraz poprawy warunków bytowych mieszkańców.

Projekt podlegał konsultacjom z Wrocławską Radą Działalności Pożytku Publicznego od 2 września 2025 r. do 16 września 2025 r. Konsultacje były prowadzone na podstawie art. 5 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie w związku z art. 4 ust. 1 pkt 1aa ww. ustawy wskazującym, że do sfery zadań publicznych należy tworzenie warunków do

zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W ww. terminie nie wpłynęły żadne uwagi ani opinie dotyczące projektu.

Projekt uchwały nie zawiera danych prawnie chronionych.