



Szanowny Pan
Łukasz Olbert
Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej Wrocławia
ul. Sukiennice 9
50-107 Wrocław

Wrocław, 05.12.2025 r

WSL-LM-II.7125.1296.2025.JW
00184093/2025/W

Dotyczy: interpelacja w sprawie wykupu mieszkań komunalnych w budynku przy
ul. Nowodworskiej 10 we Wrocławiu.

Szanowny Panie Wiceprzewodniczący,

odpowiadając na Pana interpelację z dnia 25 listopada 2025 r. uprzejmie
wyjaśniam, że obecnie budynek przy ul. Nowodworskiej 10 we Wrocławiu stanowi
wyłącznie własność Gminy Wrocław. W nieruchomości znajduje się 11 lokali
mieszkalnych, a zainteresowanie nabyciem wyraziło 3 najemców.

Zebrana w sprawie dokumentacja wykazuje, że spośród 11 lokali w budynku, dwa
lokale są pustostanami, posiadającymi dostęp do wspólnej toalety znajdującej się
na korytarzu w części wspólnej budynku, dwa lokale przeznaczone są na najem
socjalny i nie mogą być przedmiotem sprzedaży, a jeden zajmowany jest
bezumownie, z uwagi na zadłużenie.

W ramach standardowych czynności związanych z oceną zasadności rozpoczęcia
sprzedaży lokali w nieruchomości, w 2024 roku wykonana została inwentaryzacja
architektoniczno-budowlana. Na podstawie inwentaryzacji następuje
zweryfikowanie, czy wszystkie lokale położone w budynku spełniają wymogi
samodzielności. Ponadto jej celem jest ujawnienie ewentualnych zmian
w strukturze lokali. W przypadku wystąpienia rozbieżności pomiędzy stanem
faktycznym, a zawartymi umowami najmu, podejmowane są działania zmierzające
do ujawnienia w umowach aktualnej struktury lokali.

Analiza inwentaryzacji ujawniła, że lokal mieszkalny nr 9 przy
ul. Nowodworskiej 10 przenika się do sąsiedniej nieruchomości tj. do budynku
przy ul. Budziszyńskiej 5. W takiej sytuacji musimy podjąć działania związane

z regulacją stanu prawnego nieruchomości. Aktualnie analizujemy dostępne możliwości uregulowania stanu prawnego, w tym zasadność skierowania spraw na drogę postępowania sądowego.

Należy również podkreślić, że do 7.12.2021 r. obowiązywało Zarządzenie Prezydenta Wrocławia nr 5596/12 z dnia 19.09.2012 r., które wyłączało ze sprzedaży nieruchomość przy ul. Nowodworskiej 10 z uwagi na typ hotelowy budynku.

Odpowiadając na pytanie dot. obowiązujących zasad wykupu lokali komunalnych informuję, że wynikają one z trzech aktów prawnych, a mianowicie:

- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.),
- uchwały nr XLIX/697/98 Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wrocław (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2025 r. poz. 3360, 4373).
- Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław na lata 2020-2025 (Uchwała nr XV/420/19 Miejskiej Wrocławia z dnia 21 listopada 2019 r.).

Zgodnie z treścią tych przepisów, pierwszeństwo w nabyciu lokalu przysługuje najemcy, jedynie w sytuacji gdy lokal zostanie przeznaczony do sprzedaży. Wówczas udzielana jest bonifikata według następujących zasad:

- 93% jeżeli wskutek równoczesnej sprzedaży wszystkie mieszkania przestaną być własnością gminy. Przez równoczesną sprzedaż należy rozumieć sprzedaż dokonaną na podstawie umów zawartych w tej samej dacie oraz sprzedaż ostatniego lokalu mieszkalnego w budynku,
- 85% we wszystkich pozostałych przypadkach, przy czym jeżeli lokal znajduje się w budynku wybudowanym po dniu 31.12.1998 r., bądź został nabyty odpłatnie od przedsiębiorcy, bonifikata taka wynosi 40%.

Odnosząc się do pkt 3 interpelacji wyjaśniam, że prywatyzacja lokali w budynku przy ul. Nowodworskiej 6 i 8 została rozpoczęta odpowiednio w roku 1981 i 1987, przez ówczesnego właściciela tj. Skarb Państwa. Obecnie Gmina Wrocław kontynuuje sprzedaż w tych nieruchomościach, realizując proces wycofywania udziałów Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Zgodnie z podjętą 20.10.2025 r. uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław na lata 2026-2031, rozpoczęcie sprzedaży lokali w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Wrocław będzie realizowane wyłącznie w sytuacji, gdy przemawiać będzie za tym racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław. Przez racjonalne gospodarowanie rozumie się między innymi możliwość docelowego sprywatyzowania całego budynku.

Odpowiadając na pkt 4 interpelacji wyjaśniam, że w przypadku śmierci najemcy mieszkania objętego umową najmu na czas nieoznaczony zastosowanie ma art. 691 Kodeksu cywilnego, który stanowi, że w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był

obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

Wydział Lokali Mieszkalnych z urzędu lub na wniosek osób pozostałych w lokalu wdraża postępowanie wyjaśniające mające na celu ustalenie, czy po śmierci najemcy w lokalu pozostały osoby spełniające przesłanki wynikające z przytoczonego powyżej przepisu Kodeksu cywilnego.

W przypadku pozytywnego rozpatrzenia sprawy przesyłane jest do Zarządcy lokalu (Zarządu Zasobu Komunalnego lub Wrocławskie Mieszkania Sp. z o. o.) pismo z prośbą o przygotowanie aneksu do umowy najmu.

Poza przypadkami wymienionymi w art. 691 Kodeksu cywilnego istnieje możliwość uregulowania tytułu prawnego na podstawie § 13 uchwały 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 (Dz. Urz. Woj. Doln. Z 2025 r., poz. 4370), który stanowi, że Gmina może zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony z osobą nieposiadającą tytułu prawnego do innego lokalu, zameldowaną i zamieszkującą w przedmiotowym lokalu co najmniej 3 lata, pod warunkiem, że kartoteka finansowa lokalu nie jest obciążona zaległościami z tytułu opłat oraz przy spełnieniu kryterium dochodowego.

W celu rozpatrzenia sprawy konieczne jest dołączenie:

- deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji;
- oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
- dokumentów, poświadczenia, zaświadczenia o dochodach wnioskodawcy i wszystkich osób zgłoszonych we wniosku dotyczące uzyskanych dochodów brutto z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku z wyszczególnieniem kosztów uzyskania przychodu, należnego podatku dochodowego od osób fizycznych, składki na ubezpieczenia społeczne niezaliczone do kosztów uzyskania przychodu oraz składki na ubezpieczenia zdrowotne.

Po pozytywnym rozpatrzeniu sprawy Zarządca lokalu na podstawie pisma kierującego przygotowuje umowę najmu.

Odnosnie zmian obowiązujących przepisów wyjaśniam, iż z ogólnodostępnych informacji wynika, że w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów trwają prace nad przygotowaniem projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy o dodatkach mieszkaniowych, który obejmuje między innymi zmianę obowiązujących przepisów o wstąpieniu w stosunek najmu po śmierci najemcy¹.

Renata Granowska
Wiceprezydent Wrocławia

¹ <https://www.gov.pl/web/premier/projekt-ustawy-o-zmianie-ustawy-o-ochronie-praw-lokatorow-mieszkaniowym-zasobie-gminy-i-o-zmianie-kodeksu-cywilnego-oraz-ustawy-o-dodatkach-mieszkaniowych>