



Radny Rady Miejskiej Wrocławia
Pan Michał Kurczewski
ul. Sukiennice 9
50-107 Wrocław

Wrocław, 23 marca 2026 r.

WLM-RP.7123.133.2025.DD

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na zapytanie w sprawie procedur odzyskiwania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a także nawiązując do sytuacji zaistniałej w grudniu 2025 r. w lokalu mieszkalnym położonym w budynku stanowiącym wyłączną własność Gminy uprzejmie wyjaśniam, że Gmina powierzyła zarząd nad przedmiotową nieruchomością Zarządowi Zasobu Komunalnego.

Zgodnie z zawartą umową o zarządzanie, to na zarządcy spoczywa obowiązek bieżącego monitorowania stanu technicznego i sanitarnego substancji lokalowej oraz m.in. reagowania na zgłoszenia współmieszkańców.

Gmina jako właściciel podejmuje działania o charakterze władczym na etapie zasygnalizowania przez zarządcę trwałych przeszkód w użytkowaniu lokalu lub podejrzenia jego porzucenia.

W sytuacjach interwencyjnych (np. zgłoszenie sąsiedzkie dotyczące uciążliwości zapachowych lub bytowania insektów), zarządca zobowiązany jest do zachowania szczególnej staranności w relacji pomiędzy interesem współmieszkańców a konstytucyjną zasadą nienaruszalności mieszkania.

W przypadku braku kontaktu z najemcą (lokatorem) zarządca podejmuje próby ustalenia miejsca jego pobytu. Przy braku takiej możliwości, zgodnie z treścią art. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która stanowi, iż w razie sytuacji zagrażającej szkodą, właściciel może wejść do mieszkania pod nieobecność lokatora w asyście Policji lub Straży Miejskiej, następuje komisyjne wejście do lokalu. W przypadku stwierdzenia stanu sanitarnego zagrażającego bezpieczeństwu i zdrowi (drastyczne zanieczyszczenie, obecność insektów), zarządca bezzwłocznie zleca dezynsekcję wyspecjalizowanemu podmiotowi. Podkreślić należy, że podczas trwania specjalistycznych prac sanitarnych, procesy te podlegają rygorom technologicznym, w które zarządca nie może ingerować do czasu ich zakończenia.

Równolegle, po uzyskaniu od zarządcy informacji o trwałym opuszczeniu lokalu przez najemcę (lokatora), Gmina wszczyna procedurę w Wydziale Spraw Obywatelskich w przedmiocie wymeldowania w trybie decyzji administracyjnej. Proces ten jest z natury długotrwały, gdyż wymaga przeprowadzenia rzetelnego postępowania dowodowego w tym przesłuchania, świadków, rodziny, ustalenia, czy osoba nie widnieje w rejestrach osób poszukiwanych lub zaginionych, zapewnienia stronie prawa do czynnego udziału, poprzez

wyznaczenie przedstawiciela dla osoby nieobecnej. Dopiero decyzja o wymeldowaniu daje Gminie legitymację do ostatecznego opróżnienia lokalu z rzeczy ruchomych. W tych sprawach Wydział Mieszkalnictwa inicjujący postępowanie o wymeldowanie Lokatorki, wskazuje zarządcy na możliwość podjęcia czynności zmierzających do zgłoszenia wolnego lokalu. Zarządca przejmuje dany lokal i w przypadku konieczności zleca wykonanie usługi porządkowej. Realizację zadania powierza podmiotowi wyłonionemu w drodze przetargu na usługi porządkowe w lokalach i pomieszczeniach do nich przynależnych. Zawarta umowa z wykonawcą zawiera zapis wskazujący na opróżnienie przez zamawiającego lokali, pomieszczeń przynależnych do lokali, balkonów ze zgromadzonego w nim mienia, w tym m.in. z elementów zawieszonych na ścianach typu: lustra, obrazy, półki, usunięciu i zagospodarowaniu odpadów z opróżnionych lokali oraz pomieszczeń przynależnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Wyjaśniam uprzejmie, że Gmina powzięła informacje o niezamieszkiwaniu Lokatorki w lokalu na podstawie zawiadomienia mieszkańców budynku. W toku czynności stwierdzono, że w przedmiotowym mieszkaniu panuje stan skrajnego zaniedbania oraz rażący nieład determinowany nagromadzeniem znacznej ilości odpadów i przedmiotów codziennego użytku. Panujący wewnątrz chaos oraz wszechobecne zanieczyszczenia, w połączeniu z poprzewracanym sprzętem domowym, w sposób istotny utrudnił swobodne poruszanie się po mieszkaniu oraz identyfikację potencjalnego miejsca położenia zwłok. Z przykrością należy wskazać, że zmarła zamieszkiwała samotnie, a z poczynionych ustaleń wynika, że nie utrzymywała kontaktu z rodziną. Rodzina zamieszkała we Wrocławiu nie podejmowała w Jej sprawie żadnych interwencji. W załączeniu przekazuję wybraną fotografię z zebranej dokumentacji, która w sposób jednoznaczny obrazuje zastane na miejscu drastyczne warunki bytowe.

Mając powyższe na względzie Gmina stoi na stanowisku, że nie dopuszczono się żadnych uchybień proceduralnych. Analiza chronologii zdarzeń wskazuje na wystąpienie okoliczności o charakterze obiektywnym i wyjątkowo specyficznym. Był to przypadek odosobniony, w którym ze względu na specyfikę oraz stan sanitarny lokalu, wcześniejsze rozpoznanie faktycznej sytuacji było niemożliwe bez narażania się na zarzut naruszenia miru domowego lub przekroczenia uprawnień.

Warto zaznaczyć, że w trakcie przeprowadzanej dezynsekcji rodzina była obecna i w stosownym momencie mogła wejść do lokalu, z czego skorzystała. Lokatorka ostatni czynsz uiściła w lutym 2020 r. i z tego powodu wypowiedziana Jej została umowa najmu. Nadto nikt nie zgłosił zarządcy ani tutejszemu Urzędowi, jakiegokolwiek niepokojącego sygnału o niemożności kontaktu z Lokatorką, czy też obawy o Jej życie lub zdrowie, a pierwsze zgłoszenie w tej sprawie nastąpiło ze strony współmieszkańców w listopadzie 2024 r.

Łączę wyrazy szacunku,

Wiceprezydent Wrocławia
Michał Młyńczak

Otrzymują:

1. Adresat
2. Biuro Rady Miejskiej ul. Sukiennice 9; Wrocław
3. Kancelaria Prezydenta Wrocławia do L. dz. 91103
4. Zarząd Zasobu Komunalnego św. Elżbiety 3, Wrocław
5. a/a