

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław na lata 2026-2031**

### **DZIAŁ I Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Podstawowym celem programu jest wyznaczenie priorytetów racjonalnego i efektywnego realizowania ustawowych zadań gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz dążenie do poprawy jakości mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław, w tym warunków zamieszkiwania lokatorów lokali komunalnych.

2. Przyjmuje się następujące priorytety w celu racjonalnego gospodarowania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław:

- 1) dążenie do optymalnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali;
- 2) sukcesywną poprawę stanu technicznego i standardu funkcjonalnego lokali mieszkalnych, w szczególności poprzez:
  - a) realizację koniecznych remontów i modernizacji,
  - b) zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na niskoemisyjne systemy ogrzewania oraz wprowadzanie rozwiązań technicznych i funkcjonalnych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza, poprawy efektywności energetycznej i jakości zamieszkiwania,
  - c) likwidację barier architektonicznych w ramach wspierania osób z niepełnosprawnościami,
  - d) wyposażenie lokali w w.c. lub łazienkę z w.c.;
- 3) usprawnienie realizacji wykwaterowań lokatorów z budynków o złym stanie technicznym lub przeznaczonych do opróżnienia z uwagi na istotny interes Gminy Wrocław;
- 4) racjonalną politykę czynszową;
- 5) doskonalenie dotychczas stosowanych oraz wprowadzanie nowych instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z mieszkań gminnych i minimalizowaniu zadłużenia;
- 6) optymalizację struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu;
- 7) budowę nowych budynków.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowi jedno z narzędzi realizacji polityki mieszkaniowej Gminy Wrocław. Realizowana jest w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Wrocławia oraz racjonalnego gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym m.in. poprzez wychodzenie ze wspólnot mieszkaniowych. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, w tym wysokość i warunki udzielania bonifikat, określają ustawy oraz właściwe uchwały Rady Miejskiej Wrocławia.

**DZIAŁ II**  
**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wrocław**  
**w poszczególnych latach**

**Rozdział 1**  
**Wielkość zasobu mieszkaniowego**

§ 2. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Wrocław według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosi 29 888 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1 455 232,70 m<sup>2</sup>, w tym:

- 1) 11 603 lokale mieszkalne w 1099 budynkach będących w 100% własnością Gminy Wrocław;
- 2) 18 285 lokali mieszkalnych w 3783 budynkach wspólnotowych.

2. Z ogólnej liczby lokali mieszkalnych Gminy Wrocław, według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r., 645 lokali objętych jest najmem socjalnym.

3. Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. Gmina Wrocław dysponuje wyodrębnionym zasobem 97 tymczasowych pomieszczeń.

§ 3. 1. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław w kolejnych latach:

Lata	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Prognozowana wielkość zasobu	28 612	27 812	26 972	26 162	25 422	24 742

2. Wpływ na zmianę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Wrocław mają:

- 1) sprzedaż lokali na rzecz ich najemców;
- 2) sprzedaż lokali w ramach racjonalnego gospodarowania mieniem w trybie przetargowym;
- 3) rozbiórki budynków ze względu na zły stan techniczny lub kolidujących z inwestycjami Gminy Wrocław;
- 4) przekwalifikowania lokali mieszkalnych na niemieszkalne.

3. W zależności od dostępnych środków finansowych 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.

4. Zwiększenie liczby lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na realizację obowiązków gminy może nastąpić również w ramach najmu lokali przez Gminę Wrocław od innych podmiotów, w celu ich dalszego podnajmowania.

5. Utrzymana zostanie tendencja zakładająca zwiększanie zasobu tymczasowych pomieszczeń w zależności od potrzeb o około 7 rocznie. Jako kryterium przeznaczania lokali na tymczasowe pomieszczenia dopuszcza się przede wszystkim wykorzystanie lokali o niskim standardzie, jak również zawieranie odrębnych umów z innymi podmiotami.

## **Rozdział 2**

### **Stan techniczny zasobu mieszkaniowego**

§ 4. 1. Średni wiek budynków będących w 100% własnością Gminy wynosi ok. 100 lat. Z ogólnej liczby 1099 budynków będących w 100% własnością Gminy wybudowanych po 2000 r. jest tylko 96. Zdecydowana większość budynków mieszkalnych należących do zasobu komunalnego powstała przed II wojną światową.

2. Przedział wiekowy budynków według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. przedstawia poniższa tabela:

<b>Wiek budynków</b>	do 1900	1901-1920	1921-1940	1941-1960	1961-1980	1981-2000	2001-2020	Razem
<b>Liczba budynków</b>	389	295	215	20	13	71	96	1099

3. Z ogólnej liczby 29 888 lokali mieszkalnych z zasobu gminnego 11 619 jest podłączonych do sieci miejskiej centralnego ogrzewania, 10 908 lokali korzysta z ciepłej wody z sieci miejskiej. 1 003 budynki będące w 100% własnością Gminy Wrocław podłączone są do kanalizacji. W latach 2020-2024 dokonano zmiany systemu ogrzewania opartego na paliwach stałych na niskoemisyjny system ogrzewania w 6 028 lokalach, w tym 2 392 we własnym zakresie przez najemców oraz 3 636 przez Gminę.

4. Średni stopień zużycia budynków według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. określa poniższa tabela:

<b>Stan techniczny budynku</b>	<b>Stopień zużycia</b>	<b>Liczba budynków</b>
<b>bardzo dobry</b>	0 - 10%	1
<b>dobry</b>	10 - 20%	78
<b>średni</b>	20 – 70%	1008
<b>zły</b>	70 – 100%	12
<b>Razem</b>		1099

5. W latach 2026-2031, stosownie do możliwości finansowych, planuje się prace remontowe i modernizacyjne mające na celu poprawę stanu technicznego budynków stanowiących w 100% własność Gminy Wrocław oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Priorytetem będą działania mające na celu eliminację zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowników oraz konstrukcji budynków, zmiana systemów ogrzewania opartych na paliwach stałych, co pozwoli na redukcję emisji zanieczyszczeń i zwiększenie efektywności energetycznej, likwidacja toalet usytuowanych poza budynkami i poza lokalami, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkiwania. Gmina Wrocław ponadto, stosownie do posiadanych udziałów, uczestniczy w remontach i modernizacjach budynków zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe, wspierając poprawę ich stanu technicznego.

### **DZIAŁ III**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

§ 5. 1. Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Gminy Wrocław wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

2. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław określane są na podstawie wniosków i zaleceń pokontrolnych zawartych w okresowych przeglądach stanu technicznego budynków, a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

3. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie:

- 1) eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich;
- 2) zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków;
- 3) działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne;
- 4) wyłączenia z użytkowania obiektów, których remont jest niezasadny ekonomicznie.

4. Plan remontów i inwestycji, w tym modernizacji na lata 2026-2031, uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, a od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych oraz zagospodarowanie wolnych lokali.

5. Prognozowane potrzeby środków finansowych na remonty i inwestycje w latach 2026-2031, których realizacja będzie uzależniona od możliwości finansowych Gminy Wrocław, przedstawione zostały w poniższej tabeli:

Lp.	Nazwa zadania/karta Wieloletniego Programu Inwestycyjnego	Prognozowane potrzeby na lata 2026 - 2031						
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	RAZEM
1.	Remonty* ogólnobudowlane	11 200 000,00	12 400 000,00	13 700 000,00	15 110 000,00	16 641 000,00	18 305 100,00	<b>87 356 100,00</b>
2.	Remonty ogólnobudowlane - wspólnoty mieszkaniowe	17 000 000,00	17 500 000,00	18 000 000,00	18 500 000,00	19 000 000,00	19 500 000,00	<b>109 500 000,00</b>
3.	Inwestycje***, modernizacje, termomodernizacje	188 938 551,00	305 995 936,00	246 805 441,00	219 658 606,00	224 017 592,00	242 611 662,00	<b>1 428 027 788,00</b>
4.	Zmiany systemu ogrzewania	50 240 000,00	35 240 000,00	20 240 000,00	-	-	-	<b>105 720 000,00</b>
5.	Awarie i konserwacje**	16 418 276,00	18 880 715,00	21 712 519,00	24 969 093,00	28 714 154,00	33 020 973,00	<b>143 715 730,00</b>
6.	Koszty wykwaterowań lokatorów związane z remontami budynków	119 952,00	143 942,00	172 731,00	207 277,00	248 732,00	298 479,00	<b>1 191 113,00</b>
7.	Zaliczki remontowe dla wspólnot mieszkaniowych	18 791 194,00	20 013 504,00	21 355 204,00	22 825 592,00	24 434 762,50	26 193 679,05	<b>133 613 935,55</b>
<b>SUMA</b>		<b>302 707 973,00</b>	<b>410 174 097,00</b>	<b>341 985 895,00</b>	<b>301 270 568,00</b>	<b>313 056 240,50</b>	<b>339 929 893,05</b>	<b>2 009 124 666,55</b>

\*remonty – remonty budynków i lokali komunalnych (np. klatek schodowych, wymiana stolarki okiennej), remonty przeprowadzane w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Wrocław jest jednym ze współwłaścicieli, fundusz remontowy.

\*\*konserwacje – między innymi: drobne naprawy i usuwanie awarii w instalacjach sanitarnych, elektrycznych i strukturze budynków i lokali, przeglądy budowlane, konserwacja urządzeń dźwigowych.

\*\*\*inwestycje (w tym modernizacje) – między innymi: zagospodarowanie wewnątrz międzyblokowych, opracowanie dokumentacji na planowane prace inwestycyjne w budynkach, termomodernizacja budynków, modernizacja wolnych lokali mieszkalnych, wykonanie przyłączy kanalizacyjnych do budynków.

**DZIAŁ IV**  
**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

**Rozdział 1**  
**Sprzedaż gminnych lokali mieszkalnych**

§ 6. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się z uwzględnieniem zasad prawidłowej gospodarki zasobem Gminy Wrocław, a w szczególności uzasadnienia ekonomicznego i społecznego.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych jest realizowana w drodze:

- 1) bezprzetargowej na rzecz najemcy, z którym zawarta została umowa najmu na czas nieoznaczony;
- 2) przetargu.

3. Wyrażenie przez najemcę woli nabycia lokalu nie powoduje powstania roszczenia o jego sprzedaż.

4. Dąży się do ograniczenia rozpoczynania sprzedaży lokali w budynkach wielorodzinnych stanowiących wyłączną własność Gminy Wrocław, chyba że za sprzedażą przemawia racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem. Rozpoczęcie sprzedaży musi zostać poprzedzone analizą zasadności zbycia tych nieruchomości.

5. Rozpoczęcie procesu sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Wrocław, poprzedzone jest zleceniem inwentaryzacji budynku.

6. W celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gmina Wrocław korzystać będzie z możliwości wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, poprzez złożenie najemcy oferty nabycia lokalu i prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że najemcy zaoferowany zostanie lokal zamienny.

§ 7. 1. Wyłącza się sprzedaż lokalu mieszkalnego w następujących przypadkach:

- 1) ujęcia lokalu lub budynku w planie wykwaterowań;
- 2) objęcia lokalu najmem socjalnym;
- 3) niesamodzielności lokalu;
- 4) przeznaczenia lokalu na pracownię służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
- 5) usytuowania lokalu w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego, przebudowy lub rozbiórki;
- 6) lokalu lub budynku, w którym zaplanowano, rozpoczęto lub zrealizowano inwestycję finansowaną z udziałem środków wymagających zapewnienia okresu trwałości projektu, przez okres jego obowiązywania;
- 7) usytuowania lokalu w budynku, który został wybudowany po dniu 31 grudnia 2002 r.;
- 8) usytuowania lokalu w budynku, dla którego przewidywana jest zmiana funkcji;
- 9) usytuowania lokalu w budynku znajdującym się na nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym i geodezyjnym, który wyłącza możliwość wyodrębnienia samodzielnej nieruchomości lokalowej;
- 10) usytuowania lokalu w budynku znajdującym się na działce objętej postępowaniem w trybie art. 209a lub art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881 oraz z 2025 r. poz. 1077 i 1080);
- 11) lokalu pozostającego w dyspozycji Komendy Wojewódzkiej Policji, Komendy Miejskiej Policji, Aresztu Śledczego, Służby Więziennej lub innej państwowej jednostki organizacyjnej.

2. Wyłącza się sprzedaż lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym na rzecz najemcy:

- 1) posiadającego zaległości czynszowe;
- 2) któremu wypowiedziano umowę najmu - w trakcie biegu terminu wypowiedzenia;
- 3) korzystającego z dodatku mieszkaniowego.

§ 8. 1. Bonifikata od ceny sprzedaży gminnego lokalu mieszkalnego przysługuje najemcy, który zaspokaja w tym lokalu swoje potrzeby mieszkaniowe w sposób stały i nie budzący wątpliwości, a w szczególności gdy spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) od daty zawarcia umowy najmu upłynął nieprzerwany okres co najmniej 5 lat. Na poczet pięcioletniego okresu najmu zalicza się okres najmu poprzednio zajmowanego lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Wrocław, który był przedmiotem zamiany na obecnie zajmowany lokal lub za który, w ramach wykwaterowania, zapewniono obecnie zajmowany lokal. Warunek ten nie ma zastosowania jeżeli wskutek równoczesnej sprzedaży wszystkie lokale mieszkalne w budynku przestaną być własnością Gminy Wrocław;
- 2) jest zameldowany w lokalu na pobyt stały;
- 3) w lokalu nie jest zarejestrowana działalność gospodarcza;
- 4) najemca lub jego małżonek nie posiada i nie posiadał w okresie 5 lat poprzedzających nabycie lokalu, tytułu prawnego do położonego na terenie województwa dolnośląskiego innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Warunku tego nie stosuje się do:
  - a) małżonka, z którym najemca pozostaje co najmniej od 5 lat w sądownie orzeczonej separacji,
  - b) posiadania tytułu prawnego do nieruchomości lub jej części nabytego w drodze spadkobrania, pod warunkiem zbycia tej nieruchomości lub jej części przed nabyciem lokalu gminnego z bonifikatą.

2. Najemca lokalu przeznaczonego do sprzedaży, któremu nie przysługuje bonifikata, może nabyć ten lokal z zachowaniem pierwszeństwa za cenę ustaloną na zasadach ogólnych.

3. Najemca może zrezygnować z bonifikaty i nabyć lokal za cenę ustaloną na zasadach ogólnych.

4. Wierzytelność Gminy Wrocław z tytułu udzielenia bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

## **Rozdział 2**

### **Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych**

§ 9. W latach 2026-2031 prognozuje się sprzedaż mieszkań komunalnych zgodnie z danymi zawartymi w poniższej tabeli:

Rok	2026	2027	2028	2029	2030	2031	RAZEM
Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców	700	700	680	600	540	500	3720
Sprzedaż lokali mieszkalnych w drodze przetargu	50	90	80	90	90	100	500
<b>RAZEM</b>	<b>750</b>	<b>790</b>	<b>760</b>	<b>690</b>	<b>630</b>	<b>600</b>	<b>4220</b>

## **DZIAŁ V**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

#### **Rozdział 1**

##### **Zasady ogólne**

§ 10. Gmina Wrocław prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym.

§ 11. 1. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Wrocław za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Prezydent Wrocławia w drodze zarządzenia.

2. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Wrocław.

3. Stawkę bazową czynszu podwyższa się nie częściej niż raz w roku, przy czym celem polityki czynszowej Gminy Wrocław będzie dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najmem lokali mieszkalnych, przy założeniu, że w 2031 r. stawka czynszu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej, wyliczanej według wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonej obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego.

## **Rozdział 2**

### **Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższenie lub obniżenie wartości użytkowej lokalu**

**§ 12.** 1. Stawki czynszu najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy Wrocław są ustalane z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową.

2. Do stawki czynszu, o której mowa w § 11 ust. 2, nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali.

3. Ze względu na położenie lokalu w budynku, stawka bazowa czynszu:

- 1) w lokalach położonych poniżej poziomu gruntu we wszystkich rodzajach budynków – ulega obniżeniu o 20%;
- 2) w lokalach położonych w budynkach bez windy do piątej kondygnacji włącznie – nie zmienia się, natomiast powyżej piątej kondygnacji ulega obniżeniu o 10%;
- 3) w lokalach położonych w budynkach z windą – na parterze nie zmienia się, natomiast w położonych od pierwszego piętra wzwyż ulega podwyższeniu o 10%;
- 4) w budynkach jednorodzinnych – ulega podwyższeniu o 50%;
- 5) w budynkach wolnostojących, liczących do czterech mieszkań – ulega podwyższeniu o 10%;
- 6) w budynkach wybudowanych po 2020 r. – ulega podwyższeniu o 20%;
- 7) w budynkach, w których przystąpiono do wykwaterowania (ujętych w planie wykwaterowań, w których przejęto na stan Gminy Wrocław pierwszy lokal w ramach rozpoczętej procedury wykwaterowania) - ulega obniżeniu o 30%.

4. Ze względu na wyposażenie lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu:

- 1) ze względu na samodzielność:
  - a) gdy najemcy korzystają wspólnie z innych pomieszczeń, tj. z kuchni, łazienki, w. c., przedpokoju – ulega obniżeniu o 10%,
  - b) gdy w. c. użytkowane indywidualnie lub wspólnie znajduje się poza lokalem, na klatce schodowej, korytarzu – ulega obniżeniu o 10%,
  - c) gdy w. c. znajduje się poza budynkiem – ulega obniżeniu o 20%;
- 2) ze względu na wyposażenie w media:
  - a) lokale nieposiadające ogrzewania z sieci miejskiej w budynku, który nie jest do niej podłączony lub z kotłowni lokalnej - ulega obniżeniu o 10%,
  - b) lokale nieposiadające ciepłej wody dostarczanej z zewnątrz w budynku, który nie jest podłączony do sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej - ulega obniżeniu o 10%,
  - c) brak urządzeń zaopatrzenia w wodę bezpośrednio w lokalu – ulega obniżeniu o 20%.

5. Ze względu na ogólny stan techniczny budynku, stawka bazowa czynszu:

- 1) przy stanie technicznym bardzo dobrym - ulega podwyższeniu o 30%;
- 2) przy stanie technicznym dobrym - ulega podwyższeniu o 25%;
- 3) przy stanie technicznym średnim - nie ulega zmianie;
- 4) przy stanie technicznym złym - ulega obniżeniu o 20%.

6. Ustala się następujące kryteria oceny stanu technicznego budynków:

<b>Stan techniczny budynku</b>	<b>Kryterium oceny</b>
bardzo dobry	Budynki nowo wybudowane lub po kapitalnym remoncie, wyposażone w pełne media (np. centralne ogrzewanie, ciepła woda) o stopniu zużycia nieprzekraczającym 10%.
dobry	Budynki dobrze utrzymane, odpowiadające wymogom normatywnym o stopniu zużycia nieprzekraczającym 20%.
średni	Budynki, w których występują ewentualne uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu użytkowników lokali o stopniu zużycia nieprzekraczającym 70%. Wymagana jest bieżąca konserwacja oraz roboty remontowe i naprawcze pojedynczych elementów obiektu.
zły	Elementy budynku posiadają znaczne uszkodzenia, okres ich użytkowania przekroczył trwałość techniczną. Wymagany jest kompleksowy remont lub przeznaczenie budynku do rozbiórki. Stopień zużycia przekraczający 70%.

7. Ocena stanu technicznego budynków następuje na podstawie okresowych kontroli przeprowadzanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 i 1080).

8. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek wskazanych w § 12 i § 13 nie może być niższa niż 50% stawki bazowej czynszu.

### **Rozdział 3** **Zasady ustalania stawek czynszu**

**§ 13.** 1. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach gdy:

- 1) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego;
- 2) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego budynku lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.

2. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn zawartych w ust. 1 powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

3. W przypadku gdy najemca we własnym zakresie i za zgodą Gminy Wrocław dokona, do dnia 31 grudnia 2028 r., trwałej zmiany systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym na niskoemisyjny system ogrzewania, następuje zwolnienie z obowiązku uiszczania czynszu na okres 24 miesięcy. Po upływie okresu zwolnienia czynsz ulega obniżeniu o 50% na okres 24 miesięcy, jednak nie dłużej niż do 31.12.2031 r. Zwolnienie z obowiązku uiszczania czynszu i obniżka czynszu nie dotyczą opłat niezależnych od wynajmującego, w tym w szczególności opłat za wodę, ścieki, odbiór odpadów komunalnych.

4. W przypadku gdy najemca we własnym zakresie i za zgodą Gminy Wrocław wykona w lokalu w.c. lub w.c. z łazienką następuje zwolnienie z obowiązku uiszczania czynszu na okres 24 miesięcy. Po upływie okresu zwolnienia czynsz ulega obniżeniu o 50% na okres 24 miesięcy, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2031 r. Zwolnienie z obowiązku uiszczania czynszu i obniżka czynszu nie dotyczą opłat niezależnych od wynajmującego, w tym w szczególności opłat za wodę, ścieki, odbiór odpadów komunalnych.

5. W przypadku zbiegu podstaw do zastosowania obniżek czynszu, o których mowa w ust. 3 i 4 zastosowanie ma obniżka w wysokości 50%.

6. Przepis ust. 3 i 4 stosuje się również do najemcy lub przyszłego najemcy, któremu wskazano lokal pod warunkiem wykonania remontu na własny koszt, w tym również w ramach wykwaterowania lub zamiany.

7. Jeżeli lokator, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania przez Gminę Wrocław, uniemożliwi jej zmianę systemu ogrzewania lokalu opartego na paliwie stałym na niskoemisyjny system ogrzewania (w tym w szczególności realizację obowiązku wynikającego z art. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego), zniżka określona w § 12 ust. 4 pkt 2 lit. a oraz b ulega zmniejszeniu do 1%.

8. Najemca, który nabył uprawnienie do zwolnienia z obowiązku uiszczania czynszu, o którym mowa w §10 ust. 4 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” (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2024 r. poz. 4114), korzysta ze zwolnienia z obowiązku uiszczania czynszu przez okres odpowiadający różnicy pomiędzy 24 miesiącami, a okresem przez jaki korzystał ze zwolnienia przed dniem 1 stycznia 2026 r. Po upływie okresu zwolnienia, czynsz ulega obniżeniu o 50% na okres 24 miesięcy.

9. Najemca, który dokonał trwałej zmiany systemu ogrzewania i nabył uprawnienie do obniżki czynszu o 50% na podstawie przepisów uchwały, o której mowa w ust. 8, korzysta z obniżki przez okres odpowiadający różnicy pomiędzy 24 miesiącami, a okresem przez jaki korzystał z obniżki przed dniem 1 stycznia 2026 r.

**§ 14.** 1. Stawka bazowa czynszu dla lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> ulega podwyższeniu o 15%. Ponadto do stawki bazowej mają zastosowanie czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu.

2. Przyjmuje się możliwość odstąpienia od naliczania 15% zwwyżki stawki bazowej czynszu dla lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, najemcom spełniającym łącznie następujące warunki:

- 1) w lokalu występuje przegęszczenie w rozumieniu 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 2024 r. poz. 2998, 4735 i 6026);
- 2) najemca nie zalega z opłatami za zajmowany lokal.

3. Odstąpienia od naliczania 15% zwwyżki stawki bazowej udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy, z możliwością jego przedłużenia, po przedłożeniu zaświadczenia o ilości osób zameldowanych w lokalu oraz o niezaleganiu z opłatami.

**§ 15.** 1. Gmina Wrocław, nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu.

2. Na pisemne żądanie Gminy, najemca zobowiązany jest do złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. W przypadku niezłożenia deklaracji Gmina naliczy podwyższony czynsz w kwocie odpowiadającej 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

## **Rozdział 4**

### **Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym**

**§ 16.** 1. Prowadzenie przez najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Gminy.

2. Otrzymanie zgody na prowadzenie działalności w lokalu powoduje podwyższenie czynszu najmu o 100% za każdą izbę, w której działalność ta jest prowadzona.

3. Najemca ubiegający się o wyrażenie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym składa pisemny wniosek wraz ze stosowną dokumentacją.

4. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym nie może zakłócać spokoju użytkowników innych lokali i zmieniać funkcji oraz przeznaczenia lokalu mieszkalnego.

## **Rozdział 5**

### **Czasowe zaprzestanie korzystania z lokalu mieszkalnego**

§ 17. 1. W przypadku czasowego niezamieszkiwania przez najemcę w lokalu mieszkalnym wskutek okoliczności od niego niezależnych, w szczególności ze względu na długotrwałą chorobę wymagającą pobytu w placówce leczniczej, jeżeli brak jest innych osób zamieszkujących w lokalu wraz z najemcą, zobowiązanych do zapłaty czynszu oraz pod warunkiem niezalegania, na dzień złożenia wniosku przez najemcę, z płatnością czynszu i opłat eksploatacyjnych, najemca może ubiegać się o zawieszenie naliczania czynszu.

2. Najemca ubiegający się o zawieszenie naliczania czynszu za lokal mieszkalny składa pisemny wniosek, w którym podaje okoliczności uzasadniające jego złożenie, a także dołącza stosowne dokumenty na ich potwierdzenie.

3. Zawieszenie naliczania czynszu udzielane jest na czas określony do 6 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość przedłużenia tego terminu do 12 miesięcy, po przedłożeniu dokumentów uzasadniających czasowe zawieszenie naliczania czynszu i uzyskaniu zgody wynajmującego.

4. Dopuszcza się również możliwość czasowego zawieszenia na wniosek najemcy naliczania opłat czynszowych w przypadku niemożności korzystania z lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten ulegnie zniszczeniu wskutek zdarzeń losowych (w szczególności pożaru lub zalania lokalu).

5. W sytuacji braku możliwości korzystania z części lokalu mieszkalnego (w szczególności wskutek przeprowadzanego przez zarządcę remontu budynku lub lokalu) możliwe jest czasowe zawieszenie, bądź obniżenie naliczania czynszu za powierzchnię wyłączoną z eksploatacji.

6. Najemca składa pisemny wniosek wraz z uzasadnieniem o czasowe zawieszenie, bądź obniżenie naliczenia czynszu za powierzchnię wyłączoną z eksploatacji u właściwego zarządcy zasobu komunalnego. Wniosek podlega weryfikacji przez służby techniczne.

7. Wysokość przyznanej obniżki czynszu uzależniona jest od powierzchni użytkowej wyłączonej z eksploatacji:

- 1) do 50% powierzchni użytkowej wyłączonej z eksploatacji - przyznaje się ulgę w czynszu w wysokości 30% za wyłączoną powierzchnię;
- 2) powyżej 50% powierzchni użytkowej wyłączonej z eksploatacji - zawiesza się naliczanie czynszu za wyłączoną powierzchnię.

8. Zawieszenia lub obniżenia naliczenia czynszu udziela się na czas braku możliwości korzystania przez najemcę z powierzchni wyłączonej z eksploatacji.

9. W związku z wykonywanymi pracami remontowymi w budynku należącym do Gminy Wrocław oraz wykonywanymi pracami remontowymi, obejmującymi prace związane z likwidacją systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym, w lokalach mieszkalnych stanowiących własność Gminy Wrocław w budynku należącym do wspólnoty mieszkaniowej, przewiduje się zastosowanie obniżki czynszu w wysokości 15% za całą powierzchnię użytkową lokalu, z uwagi na uciążliwości związane z zamieszkiwaniem w nim podczas wykonywanego remontu. Obniżka ta stosowana jest bez wniosku lokatora i poparta jest dokumentacją wskazującą datę rozpoczęcia i zakończenia prac remontowych, przy założeniu, że utrudnienia związane z remontem trwają powyżej jednego miesiąca.

10. W związku z wystąpieniem awarii instalacji: gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania lub ciepłej wody użytkowej, uniemożliwiającej korzystanie ze źródeł ogrzewania i ciepłej wody użytkowej zasilanych paliwem gazowym lub energią elektryczną, stosuje się obniżki czynszu w wysokości 20% za całą powierzchnię użytkową lokalu na czas trwania awarii, przy założeniu, że awaria trwa powyżej 7 dni i lokator współpracuje przy jej usunięciu. Obniżka ta stosowana jest na wniosek lokatora i poparta jest dokumentacją wskazującą datę rozpoczęcia awarii i datę zakończenia prac polegających na jej usunięciu.

## Rozdział 6 Warunki obniżania czynszu

§ 18. 1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, na następujących zasadach:

- 1) średni dochód z trzech miesięcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego 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;
- 2) obniżkę czynszu przyznaje się najemcom, spełniającym kryterium, o którym mowa w pkt 1, zajmującym lokal, którego powierzchnia użytkowa w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego nie przekracza:
  - a) 35 m<sup>2</sup> – dla 1 osoby,
  - b) 40 m<sup>2</sup> – dla 2 osób,
  - c) 45 m<sup>2</sup> – dla 3 osób,
  - d) 55 m<sup>2</sup> – dla 4 osób,
  - e) 65 m<sup>2</sup> – dla 5 osób;

Powierzchnię tę powiększa się o 15 m<sup>2</sup>, jeżeli w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju. O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają powiatowe zespoły do spraw orzekania o niepełnosprawności, o których mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 913). Dla gospodarstw domowych liczących 6 i więcej osób obniżkę czynszu stosuje się niezależnie od powierzchni użytkowej lokalu.

- 3) obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy. W szczególnie uzasadnionym przypadku, podyktowanym utrzymującą się trudną sytuacją finansową najemcy, istnieje możliwość udzielenia obniżki na kolejne okresy dwunastomiesięczne;
- 4) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

2. Dla gospodarstw domowych, które wystąpiły o zamianę na lokal o powierzchni użytkowej mniejszej niż lokal dotychczas zajmowany i otrzymały zgodę Gminy Wrocław obniżkę czynszu stosuje się, niezależnie od powierzchni użytkowej lokalu, z chwilą przyjęcia propozycji lokalu mniejszego.

3. Wysokość udzielonej obniżki czynszu jest zróżnicowana w zależności od poziomu dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Kwotę udzielonej obniżki ustala się na poziomie:

	Wysokość dochodu	Wysokość obniżki
<b>Gospodarstwo jednoosobowe</b>	150 % - 125 % najniższej emerytury *	20%
	poniżej 125% - 100% najniższej emerytury	30%
	poniżej 100 % najniższej emerytury	50%
<b>Gospodarstwo wieloosobowe</b>	100% - 75 % najniższej emerytury	20%
	poniżej 75 % – 50 % najniższej emerytury	30%
	poniżej 50 % najniższej emerytury	50%

\*Najniższa emerytura – kwota emerytury ogłoszona przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych

4. Stawka czynszu po zastosowaniu obniżki czynszu, o której mowa w ust. 1 i 2, nie może być niższa niż stawka czynszu ustalona dla lokalu objętego najmem socjalnym.

## **Rozdział 7**

### **Działania windykacyjne i prewencyjne w zakresie należności czynszowych**

**§ 19.** 1. Gmina Wrocław prowadzi bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz monitoring bieżących należności, polegający na regularnym wysyłaniu wezwań do zapłaty i zawiadomień o braku bieżących płatności.

2. Kontynuowane będą działania w zakresie:

- 1) prowadzenia windykacji poprzez bezpośrednie negocjacje z dłużnikiem w sprawie spłaty zadłużenia;
- 2) kierowania spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego;
- 3) ponownego kierowania spraw na drogę postępowania egzekucyjnego;
- 4) kierowania spraw na drogę postępowania sądowego poprzez e-sądy.

3. Lokatorom zalegającym z zapłatą czynszu albo odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu i opłat za media, którzy zwrócili się do Gminy Wrocław z wnioskiem o udzielenie pomocy w spłacie zobowiązań udziela się pomocy na zasadach określonych w odrębnych aktach prawnych, polegającej w szczególności na:

- 1) przyznaniu ulgi w spłacie zadłużenia (odroczenie terminu płatności, rozłożenie spłaty zadłużenia na raty, umorzenie zadłużenia w całości lub części);
- 2) umożliwieniu odpracowania zadłużenia czynszowego;
- 3) umożliwieniu zamiany lokalu zadłużonego na inny, pod warunkiem spłaty zadłużenia przez osobę przejmującą lokal.

**§ 20.** Podejmowane będą kompleksowe działania na rzecz zapobiegania, likwidacji lub znaczącego ograniczenia zadłużenia czynszowego, w tym:

- 1) działania informacyjne oparte na uświadamianiu najemców i użytkowników zasobu mieszkaniowego o trudnościach w jego gospodarowaniu z racji wysokich zaległości czynszowych, a także o możliwościach zwiększenia skali zmian estetycznych i funkcjonalnych zasobu na skutek zwiększenia przychodów z czynszów;
- 2) działania motywujące dłużnika do zapłaty, oparte m. in. na systemach informacji o terminach opłat i zadłużeniu (list), oraz o wpisy do Krajowego Rejestru Długów i Biura Informacji Gospodarczej S.A.;
- 3) zintensyfikowanie działań windykacji terenowej, mających na celu pracę z dłużnikami w terenie, każdorazowo informowanie o wszelkich możliwościach polubownego rozwiązania kwestii zadłużenia, w tym korzystania z dodatku mieszkaniowego, odpracowania należności, rozłożenia zadłużenia na raty, zamiany lokalu;
- 4) działania o charakterze pomocowym, np. konsultacje indywidualne, spotkania otwarte na temat możliwości rozwiązania kwestii zadłużenia;
- 5) budowanie pozytywnego wizerunku osób wnoszących regularnie opłaty np. umożliwienie rzetelnym najemcom zamiany mieszkania na lokal większy lub o lepszym standardzie.

## **Rozdział 8**

### **Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego**

**§ 21.** 1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Powyższe znajduje również zastosowanie do lokali, które były uprzednio objęte umową w ramach najmu socjalnego lub umową najmu tymczasowego pomieszczenia.

2. Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten objęty był najmem socjalnym.

### **DZIAŁ VI**

#### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**

**§ 22.** 1. Zarządzanie komunalnym zasobem Gminy Wrocław obejmuje lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże, urządzenia komunalne oraz grunty wraz z ich częściami składowymi.

2. Czynności związane z zarządzaniem zasobem komunalnym obejmują podejmowanie decyzji i działań mających na celu utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnym z ich przeznaczeniem. Działania te realizowane są na podstawie pełnomocnictw lub wskazań Prezydenta Wrocławia przez działające na podstawie właściwych uchwał Rady Miejskiej Wrocławia:

- 1) Zarząd Zasobu Komunalnego;
- 2) Wrocławskie Mieszkania Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.

3. Do zadań podmiotów wymienionych w ust. 2 w zakresie czynności związanych z zarządzaniem zasobem komunalnym należy w szczególności:

- 1) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu komunalnego, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją zasobu gminnego;
- 2) prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawieranie umów z wykonawcami;
- 3) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu komunalnego;
- 4) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i lokali w ramach najmu socjalnego z osobami wskazanymi przez Wydział Lokali Mieszkalnych Urzędu Miejskiego Wrocławia;
- 5) dysponowanie gruntami stanowiącymi tereny zewnętrzne (podwórka, ogródki przydomowe, miejsca zbiórki odpadów i zawieranie umów dzierżawy tych gruntów);
- 6) realizacja uchwał Rady Miejskiej Wrocławia dotyczących pomocy finansowej dla najemców i właścicieli mieszkań, a także najemców oraz dzierżawców lokali użytkowych;
- 7) przejmowanie oraz czasową obsługę nieruchomości komunalnych lub ich części w przypadkach i na warunkach określonych przez Prezydenta Wrocławia;
- 8) windykację należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisje z tego zasobu;
- 9) wypracowywanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem komunalnym;
- 10) reprezentowanie Gminy Wrocław jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

4. W celu wdrożenia i utrzymania optymalnego, spójnego modelu zarządzania zasobem mieszkaniowym na bieżąco podejmowane będą działania w kierunku standaryzacji procedur związanych z najmem lokali, postępowaniami windykacyjnymi, sprawozdawczością, wykonywaniem kontroli właścicielskiej w stosunku do podmiotów uczestniczących w procesie zarządzania zasobem komunalnym oraz ujednolicenia zasad reprezentowania Gminy Wrocław we wspólnotach mieszkaniowych.

## **DZIAŁ VII**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

**§ 23.** 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą środki z budżetu Gminy Wrocław, w tym w szczególności wpływy z czynszów.

2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej będzie mogło odbywać się również:

- 1) w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego, realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego poprzez:
  - a) udzielanie, na warunkach preferencyjnych kredytów, w szczególności społecznym inicjatywom mieszkaniowym lub towarzystwom budownictwa społecznego na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane, mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem,
  - b) udzielanie gminom, na warunkach preferencyjnych, kredytów na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu;
- 2) w ramach bezzwrotnego finansowego wsparcia budownictwa przyznawanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Dopląt;
- 3) w ramach premii przyznawanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów;
- 4) w ramach środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych;
- 5) w ramach środków pomocowych znajdujących się w dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej;
- 6) w ramach programów z udziałem środków europejskich w ramach nowej perspektywy finansowej na lata 2021-2027;
- 7) w ramach środków uzyskanych z dotacji celowych udzielanych miastu z budżetu Państwa, w szczególności na pomoc dla repatriantów;
- 8) z funduszy celowych z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 9) z innych źródeł.

## **DZIAŁ VIII**

**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**

**§ 24.** 1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Wrocław w 2024 roku wyniosły – według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. – 404 970 908,80 zł.

2. Średni koszt utrzymania 1m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław w 2024 r. prezentuje poniższa tabela:

Średni koszt utrzymania 1 m <sup>2</sup> powierzchni zasobu mieszkaniowego w 2024 roku				
Wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego		Roczna kwota wydatków w 2024 roku	Roczna kwota wydatków na 1m <sup>2</sup>	Miesięczna kwota wydatków na 1m <sup>2</sup>
1.	Wydatki na media	87 590 414,02	60,00	5,00
2.	Wydatki związane ze sprawowaniem zarządu oraz na pokrycie udziału Gminy Wrocław w kosztach zarządu - wspólnoty mieszkaniowe, w tym:	82 505 791,81	56,52	4,71
2a.	Zaliczki do wspólnot mieszkaniowych - wynagrodzenie zarządcy	10 480 400,39	7,18	0,60
3.	Wydatki bieżące na administrowanie zasobem mieszkaniowym (eksploatacja, konserwacja, awarie, opłaty na rzecz budżetów jednostek samorządu terytorialnego, pozostałe wydatki*), w tym:	97 097 332,23	66,51	5,54
3a.	Zaliczki do wspólnot mieszkaniowych - eksploatacja i deratyzacja	16 968 543,67	11,62	0,97
3b.	Zaliczki do wspólnot mieszkaniowych - deratyzacja	5 293 753,04	3,63	0,30
4.	Wydatki remontowe (zasób mieszkaniowy 100% Gminy Wrocław oraz udział we wspólnotach mieszk.)	27 255 238,84	18,67	1,56
4a.	Zaliczki do wspólnot mieszkaniowych - fundusz remontowy	13 538 486,78	9,27	0,77
5.	Wydatki inwestycyjne, w tym m. in. Program rewitalizacji komunalnego zasobu mieszkaniowego, Miejski program wymiany źródeł ogrzewania, wnętrza podwórzowe.	110 522 131,90	75,71	6,31
Wydatki łącznie:		404 970 908,80	277,41	23,12
I.	Powierzchnia lokali mieszkalnych Gminy, w tym:	1 459 868,97		
	w budynkach będących w 100% własnością Gminy Wrocław	532 942,20		
	w budynkach wspólnot mieszkaniowych	922 290,50		
	Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. (TBS)	4 636,27		
II.	Średni miesięczny koszt utrzymania 1m <sup>2</sup> zasobu mieszkaniowego:			23,12

\*w tym m. in.: koszty postępowań sądowych – lokale mieszkalne, opłaty za odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, usługi bankowe i pocztowe, koszty windykacji, wydatki związane z przetargiem, zakup usług obejmujących ekspertyzy, analizy i opinie, koszty rozbiórki.

### 3. Prognoza kosztów utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław na lata 2026-2031:

Prognoza kosztów utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław na lata 2026-2031							
Lp.	Nazwa zadania	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.	Wydatki w zakresie mediów (energia elektryczna, gaz, ciepło sieciowe, woda)	96 706 766	99 124 435	101 602 546	104 142 610	107 162 745	110 270 465
2.	Wydatki bieżące na administrowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Wrocław (w tym m.in.: eksploatacja, konserwacja, opłaty na rzecz budżetów JST, opłaty za odprowadzanie wód opadowych i roztopowych)	170 527 893	174 791 090	179 160 868	183 639 889	188 965 446	194 445 444

3.	Wydatki bieżące na administrowanie zasobem mieszkaniowym na pokrycie udziału Gminy Wrocław - zaliczki do wspólnot mieszkaniowych (na wynagrodzenia, koszty eksploatacji oraz konserwacji)	41 406 984	42 442 159	43 503 213	44 590 793	45 883 926	47 214 560
4.	Wydatki remontowe (zasób mieszkaniowy 100% Gminy Wrocław oraz udział we wspólnotach mieszkaniowych), w tym:	46 991 194	48 165 974	49 370 123	50 604 377	52 071 903	53 581 988
	Remonty ogólnobudowlane - zasób 100% Gminy	11 200 000	11 480 000	11 767 000	12 061 175	12 410 949	12 770 867
	Remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych - pokrycie udziału Gminy Wrocław w kosztach remontu	17 000 000	17 425 000	17 860 625	18 307 141	18 838 048	19 384 351
	Wyodrębniony fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych (zaliczki do wspólnot mieszkaniowych)	18 791 194	19 260 974	19 742 498	20 236 061	20 822 906	21 426 771
5.	Wydatki inwestycyjne, w tym m.in.: Program rewitalizacji komunalnego zasobu mieszkaniowego, Miejski program wymiany źródeł ogrzewania, wnętrza podwórzowe	78 585 387	28 151 600	6 400 000			
	<b>Razem:</b>	<b>434 218 224</b>	<b>392 675 258</b>	<b>380 036 750</b>	<b>382 977 669</b>	<b>394 084 020</b>	<b>405 512 457</b>

4. Prognoza kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław na lata 2026–2031 została określona na podstawie przewidywanych zmian w ilości i strukturze zasobów mieszkaniowych Gminy Wrocław, dotychczasowego sposobu zarządzania nieruchomościami i lokalami komunalnymi, prognoz dotyczących przyszłych modyfikacji w tym obszarze, a także analizy oraz przewidywanych zmian czynników zewnętrznych, niezależnych od Gminy Wrocław.

## DZIAŁ IX

### Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

#### Rozdział 1

#### Działania zmierzające do racjonalizacji wykorzystania zasobu

§ 25. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław, do których będzie należało w szczególności:

- 1) rewitalizacja zasobu obejmująca m.in. kompleksowe remonty budynków, remonty ich dachów, elewacji, klatek schodowych, zmiany systemu ogrzewania, wymianę instalacji elektrycznej i sanitarnej, a niejednokrotnie również likwidacje wspólnych sanitariatów, znajdujących się poza lokalami mieszkalnymi i wykonanie ich w obrębie mieszkań;
- 2) redukcja zanieczyszczeń powietrza poprzez wymianę źródeł ciepła, podłączanie budynków do sieci ciepłowniczej lub zmianę systemu ogrzewania oraz poprawę efektywności energetycznej poprzez termomodernizację;
- 3) likwidacja lokali niesamodzielnych, która obejmuje m.in. scalanie mieszkań wspólnych, trwałe wydzielenie części mieszkania wspólnie użytkowanego, skutkujące powstaniem lokali samodzielnych;
- 4) kontynuowanie działań zmierzających do zmniejszenia liczby lokali wymagających remontu poprzez proponowanie ich przyszłym najemcom w ramach lokalu do remontu na koszt własny;
- 5) monitoring najmu - regularna kontrola zawartych umów najmu oraz zgodności sposobu użytkowania lokalu z warunkami określonymi w umowie, a także wypowiedzanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub naruszają postanowienia umowy najmu;
- 6) monitoring niezamieszkałych budynków i wolnych lokali – w celu ich zabezpieczenia przed samowolnym zajęciem;

- 7) polityka preferująca zasiedlanie nowo wybudowanych bądź modernizowanych lokali mieszkalnych przez osoby będące już lokatorami, rokujące regularne uiszczanie opłat za najem oraz niestwarzające zagrożenia dewastacją lokalu lub budynku;
- 8) stosowanie modelu rozproszonego najmu socjalnego, w ramach którego, celem zmniejszenia ryzyka wykluczenia społecznego, lokale wskazywane będą w sposób rozproszony w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław, z zastrzeżeniem wykorzystania lokali o najniższym standardzie;
- 9) zintensyfikowanie działań zmierzających do opróżnienia lokali przez osoby posiadające najwyższe zadłużenie;
- 10) skracanie czasu procesów windykacyjnych, w tym przyspieszenie uzyskiwania nakazów zapłaty i egzekwowania zadłużeń przez komorników, aby uniknąć przedawnienia wierzytelności;
- 11) pozyskiwanie dodatkowych funduszy na budownictwo komunalne.

## **Rozdział 2**

### **Zamiany mieszkań**

**§ 26.** 1. Ważnym instrumentem w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław będzie kontynuowanie polityki zamiany lokali komunalnych, w tym:

- 1) na inny lokal o większej powierzchni lub o wyższym standardzie, poprzez zamianę z kontrahentem – pomiędzy najemcami lub osobami, którym wypowiedziano umowę najmu z powodu zwłoki z zapłatą opłat;
- 2) w ramach zamiany uzasadnionej sytuacją materialną najemcy, bądź byłego najemcy, jak również występującym na koncie finansowym lokalu zadłużeniem;
- 3) lokalu zadłużonego, na inny pod warunkiem zawarcia porozumienia co do spłaty zaległości przez przejmującego mieszkanie;
- 4) ze względu na stan zdrowia lub wiek najemcy lub członka jego gospodarstwa domowego – w tym przypadku są to zamiany dokonywane na lokal dostosowany do potrzeb wynikających np. z rodzaju niepełnosprawności lub na lokal usytuowany na niższej kondygnacji;
- 5) na lokal o większej powierzchni użytkowej pod warunkiem wykonania remontu na własny koszt i pod warunkiem, że kartoteka finansowa lokalu nie jest obciążona zaległościami z tytułu opłat, przy uwzględnieniu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem;
- 6) w ramach Programu Pomocy dla Rodzin Wielodzietnych „dwa plus trzy i jeszcze więcej” w celu poprawy warunków mieszkaniowych rodzin wielodzietnych, zamieszkujących w warunkach przegęszczenia poniżej 5m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na osobę.

2. Szczegółowe warunki dokonywania zamian określone są 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.

## **Rozdział 3**

### **Współpraca w zakresie realizacji zadań społecznych**

**§ 27.** W ramach współpracy w zakresie realizacji zadań społecznych, Gmina Wrocław realizuje lub będzie realizować projekty wymagające zadysponowania gminnych lokali mieszkalnych. Lokale mogą być przeznaczane na cele społeczne, w tym na potrzeby związane z wykonywaniem zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1214) oraz ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2025 r., poz. 49) obejmujące w szczególności mieszkania treningowe, mieszkania wspomagane, miejsca pobytu, mieszkania dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, prowadzących rodzinne domy dziecka, zawodowych rodzin zastępczych i kandydatów zakwalifikowanych do pełnienia tej funkcji na potrzeby Gminy Wrocław.

## **Rozdział 4**

### **Współpraca z Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o. o. i podmiotami zewnętrznymi w zakresie zwiększenia dostępności mieszkań na wynajem**

**§ 28.** 1. Zakłada się kontynuację współpracy z Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, jak również poszerzania oferty najmu lokali mieszkalnych na terenie Gminy Wrocław.

2. Współpraca, o której mowa w ust. 1, będzie realizowana poprzez wykorzystywanie przez Gminę Wrocław, w każdej dopuszczalnej formule prawnej, zasobu wytworzonego przez TBS Wrocław Sp. z o. o., w ramach opracowania wspólnych programów, w tym wynajmowania przez Gminę od TBS Wrocław Sp. z o. o. lokali mieszkalnych na aktualne potrzeby Gminy Wrocław.

3. Współpraca, o której mowa w ust. 1, może być realizowana poprzez współudział w finansowaniu budownictwa mieszkaniowego.

## **DZIAŁ X**

### **Założenia polityki mieszkaniowej**

**§ 29.** Gmina Wrocław dąży do budowania i wzmocnienia poczucia bezpieczeństwa mieszkańców w zakresie ich potrzeb mieszkaniowych - tworząc możliwości rozwoju różnorodnych podmiotów sektora mieszkaniowego, dbając o odpowiedni udział budownictwa społecznego i komunalnego.

**§ 30.** Gmina Wrocław w ramach prowadzonej polityki mieszkaniowej realizuje przede wszystkim ustawowe zadania własne polegające na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach, jak również zapewniając lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne oraz tymczasowe pomieszczenia.

**§ 31.** 1. Gmina Wrocław prowadzi działania zmierzające do wsparcia osób z grup zagrożonych wykluczeniem społecznym (m. in. seniorzy, osoby z niepełnosprawnościami, osoby pokrzywdzone przemocą domową) polegające na m.in. uwzględnianiu ich sytuacji życiowej w ramach kryteriów pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu.

2. Gmina Wrocław poprzez prowadzoną politykę mieszkaniową dąży do zachęcenia do osiedlenia się na jej terenie przedstawicieli zawodów społecznie pożądanym.

**§ 32.** 1. Gmina Wrocław dąży do rozwoju i zróżnicowania, na jej terenie, oferty mieszkaniowej, jak również do zniwelowania luki czynszowej. W tym celu podejmuje współpracę z innymi podmiotami działającymi w sektorze mieszkalnictwa społecznego, w tym w szczególności z Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. polegającą m.in. na współdziałaniu w pozyskiwaniu finansowego wsparcia, o którym mowa w § 23 ust. 2 pkt 2.

2. W celach, o których mowa w ust. 1 oraz w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gmina Wrocław współpracuje ze Społeczną Agencją Najmu działającą na jej terenie.

**§ 33.** W celu wsparcia członków wspólnoty samorządowej w ponoszeniu wydatków związanych z najmem lokali mieszkalnych Gmina Wrocław stwarza najemcom lokali w określonych inwestycjach położonych na jej terenie, możliwość skorzystania z dopłat do czynszu, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2024 r. poz. 506).

**§ 34.** Gmina Wrocław będzie podejmować działania służące kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej w duchu idei miasta kompaktowego i osiedli kompletnych (rozwój infrastruktury społecznej i technicznej) zapewniając mieszkańcom dostępność do usług, zieleni i dobrej jakości przestrzeni oraz realizację potrzeb społecznych m.in. poprzez promowanie partycypacji podmiotów prywatnych – inwestorów.

§ 35. Gmina Wrocław w zakresie kształtowania zabudowy mieszkaniowej kierować będzie się zasadami zrównoważonego rozwoju oraz promować standardy zabudowy i zagospodarowania terenów na rzecz wysokiej jakości życia mieszkańców i środowiska naturalnego.

§ 36. Gmina Wrocław będzie podejmować działania zmierzające do rozwoju na jej terenie oferty mieszkaniowej zróżnicowanej pod względem cenowym, struktury własności oraz formy zabudowy.

§ 37. Gmina Wrocław uczestniczy w kształtowaniu polityki mieszkaniowej na poziomie krajowym m.in. poprzez uczestnictwo w organizacjach samorządowych takich jak Unia Metropolii Polskich czy Związek Miast Polskich, czy kierowanie wystąpień do podmiotów odpowiedzialnych za mieszkalnictwo na poziomie krajowym.