

Projekt

z dnia 4 listopada 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA**

z dnia 2019 r.

**w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław na lata
2020 – 2025”**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 i 1309) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław na lata 2020-2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

2. Prezydent Wrocławia przekaze uchwałę do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2020 r.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Wrocławia

Załącznik
do uchwały nr
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WROCŁAW
NA LATA 2020-2025**

WPROWADZENIE

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław na lata 2020-2025 jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej.

Gmina Wrocław posiada i tworzy mieszkaniowy zasób w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Wrocławia.

Przyjmuje się następujące priorytety w gospodarowaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław:

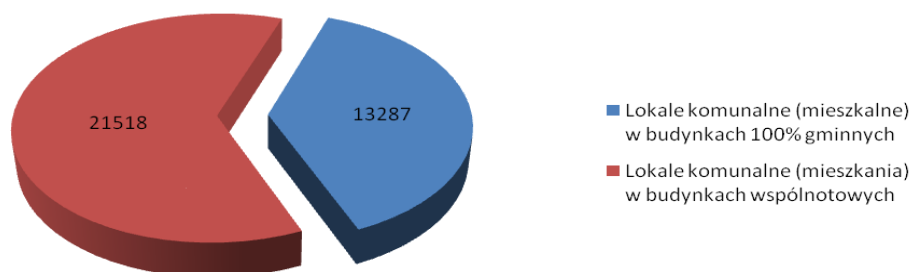
- dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali;
- u efektywnienie dotychczas stosowanych oraz wprowadzanie nowych instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z mieszkań gminnych i minimalizowaniu zadłużenia;
- usprawnienie realizacji wykwaterowań lokatorów z budynków o złym stanie technicznym lub przeznaczonych do opróżnienia z uwagi na istotny interes gminy;
- sukcesywną poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego, w szczególności poprzez:
 - a) realizację koniecznych remontów i modernizacji;
 - b) likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazywanych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych;
 - c) zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej;
- optymalizacja struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu;
- racjonalizacja wynajmu gminnych lokali mieszkalnych w ramach rozwiązań służących dostosowaniu wielkości wynajmowanych lokali do potrzeb i możliwości najemców.

Dział I
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wrocław
w poszczególnych latach

Rozdział 1
Wielkość zasobu mieszkaniowego

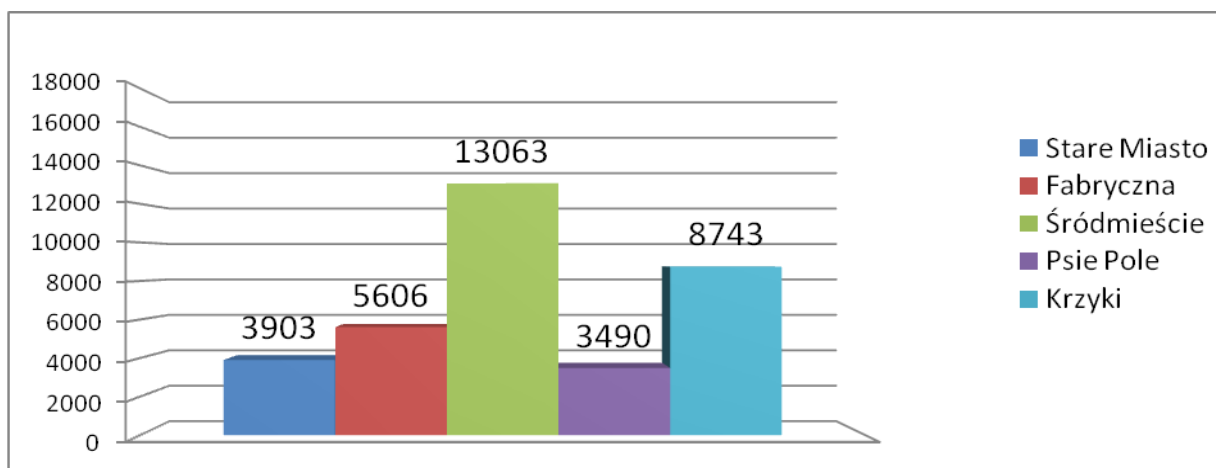
§ 1. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Wrocław według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosi 34 805 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1 700 049,26 m², w tym:

- 1) 13 287 lokali mieszkalnych w 1281 budynkach będących w 100% własnością gminy;
- 2) 21 518 lokali mieszkalnych w 3867 budynkach wspólnotowych.



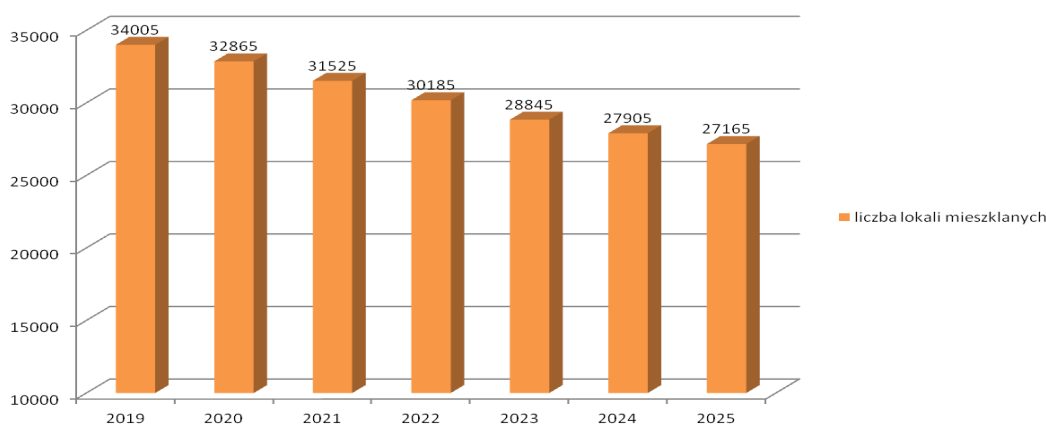
Wykres 1 – Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Wrocław na dzień 31 grudnia 2018 r.

2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. Gmina Wrocław dysponuje wyodrębnionymi z zasobu 1600 lokalami socjalnymi oraz 60 tymczasowymi pomieszczeniami.
3. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław w poszczególnych obszarach Miasta przedstawia poniższy wykres:



Wykres 2 – Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław w poszczególnych obszarach Miasta według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r.

4. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław w kolejnych latach:



Wykres 3 – Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław na lata 2019 – 2025.

5. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Wrocław zakłada spadek liczby mieszkań, wynikający zarówno z intensyfikacji sprzedaży lokali mieszkalnych, jak również wykwaterowań z budynków z uwagi np. na ich rozbiórkę.
6. W zależności od możliwości finansowych gminy podejmowane będą działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez remont lub rewitalizację istniejącego lub pozyskanego zasobu oraz budowę nowych budynków mieszkalnych.
7. Utrzymana zostanie tendencja zakładająca zwiększanie zasobu tymczasowych pomieszczeń w zależności od potrzeb o około 10 rocznie. Jako kryterium przeznaczania lokali na tymczasowe pomieszczenia dopuszcza się przede wszystkim wykorzystanie lokali o niskim standardzie i zawieranie odrębnych umów z innymi podmiotami.

Rozdział 2 Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

§ 2. 1. Średni wiek budynków będących w 100% własnością Gminy wynosi ok. 100 lat, a średni stopień zużycia tych budynków wynosi 44,26 %. Z ogólnej liczby 1 281 budynków będących w 100% własnością Gminy i wybudowanych po 2000 roku jest tylko 104. Zdecydowana większość budynków mieszkalnych należących do zasobu komunalnego powstała przed II wojną światową.

2. Liczbę budynków odpowiadającą poszczególnym przedziałom wiekowym przedstawia poniższa tabela:

LATA BUDYNKU	do 1900	1901-1920	1921-1940	1941-1960	1961-1980	1981-2000	po 2000	RAZEM
LICZBA BUDYNKÓW	458	336	251	32	32	68	104	1 281

3. Z ogólnej liczby 34 805 (według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r.) lokali mieszkalnych zasobu gminnego, 9 071 lokali jest podłączonych do sieci miejskiej centralnego ogrzewania, 7 001 lokali korzysta z ciepłej wody z sieci miejskiej, 30 406 lokali posiada gaz sieciowy, 1 211 budynków, będących w 100% własnością Gminy podłączonych jest do kanalizacji.
4. Średni stopień zużycia budynków według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r., określa poniższa tabela:

Stan techniczny budynku	Stopień zużycia	Ilość budynków
bardzo dobry	0-10%	7
dobry	10-20%	89
średni	20-70%	1127
zły	70-100%	58
Razem		1281

5. W latach 2020-2025 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków mieszkalnych 100% gminnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów, w tym dążenia do likwidacji toalet usytuowanych poza budynkami. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej, a w dalszej kolejności podejmowane będą działania podnoszące standard zamieszkiwania. Ponadto gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

Dział II

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

Rozdział 1

Analiza potrzeb mieszkaniowych

§ 3. 1. Z uwagi na regulacje ustawowe gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do działań tych należą przede wszystkim:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody:
 - a) w przypadku osób ubiegających się o najem socjalny lokalu,
 - b) w sytuacji mieszkań do remontu na koszt przyszłego najemcy;
 - 2) zapewnianie lokali zamiennych;
 - 3) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.
2. Wypełniając zawartą w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego dyspozycję tworzenia zasobu

tymczasowych pomieszczeń, Gmina Wrocław niezależnie od własnych możliwości lokalowych, będzie dążyła do współpracy z podmiotami prywatnymi w zakresie najmu pokoi o charakterze hotelowym, celem przeznaczania ich na realizację wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do tymczasowego pomieszczenia.

3. Ustalenie potrzeb mieszkaniowych we Wrocławiu opiera się na następujących założeniach:
 - 1) na dzień 31 grudnia 2018 r. o przydział lokalu mieszkalnego ubiegało się 1800 wnioskodawców (dot. również wniosków złożonych w latach uprzednich) z czego:
 - a) 861 o najem socjalny lokali z tytułu osiągniętych dochodów,
 - b) 939 o lokale do remontu na koszt przyszłego najemcy;
 - 2) Na dzień 31 grudnia 2018 r. do realizacji pozostało 2248 wyroków sądowych, w tym:
 - a) w sprawach z powództwa Gminy Wrocław – 1858 wyroków,
 - b) w sprawach z powództwa innych podmiotów – 381 wyroków;
 - 3) Znaczącym czynnikiem wpływającym na uszczuplenie mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław pozostaje konieczność wykwaterowania wchodzących w jego skład nieruchomości, znajdujących się w złym stanie technicznym i wynikający z powyższego obowiązek zapewnienia lokali zamiennych lokatorom zajmującym mieszkania w takich budynkach. W takiej sytuacji każdorazowo dokonuje się przeglądu dotychczas zajmowanego lokalu oraz oceny jego utrzymania przez dotychczasowych lokatorów i sytuacji materialnej tych osób, a następnie zapewnia się lokatorom odpowiednio lokale objęte najmem socjalnym bądź z umową na czas nieoznaczony;
 - 4) Stan techniczny zasobu wskazuje, że średniorocznie konieczne będzie wykwaterowanie około 25 – 28 budynków i zapewnienie w związku z tym około 125 - 140 lokali mieszkalnych oraz około 60-70 lokali zamiennych rocznie na potrzeby realizacji pojedynczych wykwaterowań.

Rozdział 2

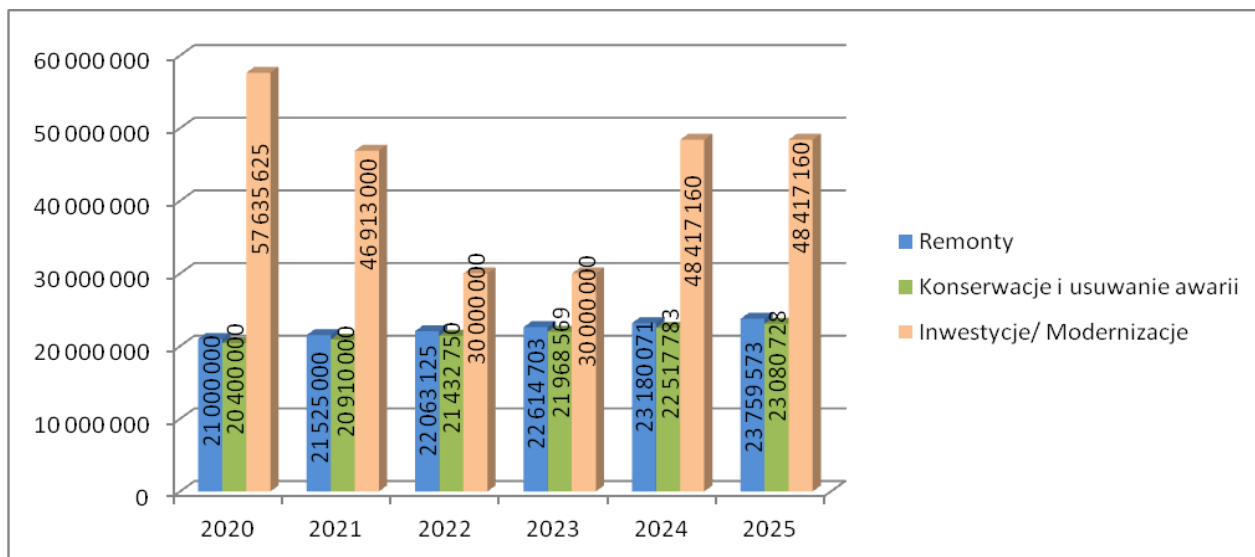
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§ 4. 1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186, 1309, 1524, 1696, 1712 i 1815) a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie: eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne, wyłączenia z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.

2. Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Gminy wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Wspomniany zasób wymaga wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia, wartości historycznej i zabytkowej, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

3. Plan remontów i inwestycji, w tym modernizacji na lata 2020-2025 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, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych oraz zagospodarowanie wolnych lokali.

4. Wydatki planowane na remonty i inwestycje w latach 2020 – 2025 wg obowiązującego Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Gminy Wrocław przedstawione zostały w poniższym wykresie:



Wykres 4 – Planowane wydatki na remonty i inwestycje na lata 2020-2025.

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 wnętrz międzyblokowych, opracowanie dokumentacji na planowane prace inwestycyjne w budynkach, termomodernizacja budynków, modernizacja wolnych lokali mieszkalnych, wykonanie przyłączy kanalizacyjnych do budynków.

Dział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Rozdział 1

Prywatyzacja mieszkań komunalnych

§ 5. 1. Prywatyzacja zasobu mieszkań komunalnych odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 i 2348 oraz z 2019 r. poz. 270, 492, 801 i 1309) oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2019 r. poz. 737 i 1309). Szczegółowe zasady określone są uchwałą nr XLIX/697/98 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 lutego 1998 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wrocław (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2016 r. poz. 468, z 2018 r. poz. 3665 i 5175 oraz z 2019 r. poz. 1399).

2. W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony – sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym.

3. Przedmiotem sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym mogą być lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, jeżeli jest to gospodarczo i ekonomicznie uzasadnione.

4. Przy sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz osób fizycznych będących ich najemcami, w przypadku jednorazowej zapłaty ceny, stosowane będą bonifikaty od ceny sprzedaży:

1) 98% - jeżeli wskutek równoczesnej sprzedaży wszystkie mieszkania w budynkach innych niż jedno- lub dwulokalne przestają być własnością Gminy, przy czym za równoczesną sprzedaż uznawana będzie sprzedaż dokonana na podstawie umów zawartych w tej samej dacie oraz sprzedaż ostatniego lokalu mieszkalnego w budynku;

2) 90% - we wszystkich pozostałych przypadkach.

5. Bonifikaty, o których mowa w ust. 4, podlegają obniżeniom i wyłączeniom na podstawie przepisów uchwały nr XLIX/697/98 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 lutego 1998 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wrocław (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2016r. poz. 468, z 2018 r. poz. 3665 i 5175 oraz z 2019 r. poz. 1399).

6. Bonifikaty od ceny sprzedaży, o których mowa w ust. 4, udzielane będą najemcom, którzy wyrazili wolę nabycia lokalu w terminie do 31 grudnia 2021 r., a lokale te zostaną przeznaczone do sprzedaży.

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

Rozdział 2 **Program sprzedaży mieszkań**

§ 6. 1. Przewiduje się następującą wielkość sprzedaży w latach 2020-2025:

rok	liczba sprzedanych lokali mieszkalnych	w trybie bezprzetargowym	w trybie przetargowym	średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego [m ²]	ogółem powierzchnia sprzedanych lokali mieszkalnych [m ²]
2020	1 040	1 000	40	55	57 200
2021	1 240	1 200	40	55	68 200
2022	1 240	1 200	40	55	68 200
2023	1 240	1 200	40	55	68 200
2024	840	800	40	55	46 200
2025	640	600	40	55	35 200

2. Realizowany będzie proces wycofywania udziałów Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w nieruchomościach udział Gminy jest mniejszy niż 50%. Gmina 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 inny lokal zamienny.

3. Przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Wrocław będzie następowało po uprzedniej analizie zasadności ich zbycia. Analizą obejmowane będą sprawy budynków, w stosunku do których chęć skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu położonych w

nich lokali mieszkalnych zgłosi większość najemców oraz w sytuacji gdy będzie to uzasadnione z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania mieniem gminy.

4. Nie przeznaczają się do sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego z uwagi na:

- 1) położenie na terenie, który w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia ma inne przeznaczenie niż mieszkaniowe;
- 2) usytuowanie w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego lub wyburzenia;
- 3) usytuowanie w budynku stanowiącym własność Gminy Wrocław, który po dniu 31 grudnia 1998 r. został wybudowany lub został poddany remontowi kapitalnemu w sytuacji, gdy remont ten wiązał się z wykwaterowaniem wszystkich mieszkańców;
- 4) usytuowanie w budynku, dla którego przewidywana jest zmiana funkcji;
- 5) ujęcie w planie wykwaterowań;
- 6) objęcie najmem socjalnym;
- 7) niesamodzielność lokalu;
- 8) stwierdzone zaległości czynszowe,
- 9) inne przyczyny prawne uniemożliwiające sprzedaż lokalu.

5. Lokal mieszkalny może być wyłączony ze sprzedaży także w innych od powyższych przypadkach, w szczególności może być wyłączony ze sprzedaży lokal znajdujący się w budynku wpisanym do rejestru zabytków lub w którym powierzchnia lokali użytkowych przewyższa powierzchnię lokali mieszkalnych.

6. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Wrocław obejmujących do trzech lokali mogą być sprzedane, jeżeli następuje równoczesna sprzedaż wszystkich lokali.

7. Lista budynków oraz lokali mieszkalnych nieprzeznaczonych do sprzedaży podlega ciągłej aktualizacji.

8. Przepisy ust. 1-7 i § 5 stosuje się odpowiednio do sprzedaży:

- 1) budynków mieszkalnych, stanowiących w całości przedmiot najmu lub dzierżawy;
- 2) lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot dzierżawy.

Dział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Rozdział 1

Zasady ogólne

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

2. Poniższa tabela przedstawia wyliczenie średniego kosztu utrzymania 1m² powierzchni mieszkalnej w 2018 r. związanego z utrzymaniem zasobu:

Pozycje wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego	Roczna kwota wydatku na dzień 31.12.2018 r.	Koszt roczny utrzymania na 1m ²	Średnie koszty utrzymania
			1m ² /m-c
1	2	3	4
Media	60 423 663	35,54	2,96
Bieżąca eksploatacja	15 535 455	9,14	0,76
Zarządzanie (w tym wynagrodzenie Zarządców (wspólnoty mieszkaniowe))	46 355 949	27,27	2,27
Utrzymanie terenów zewnętrznych	24 695 444	14,53	1,21
Konserwacja i utrzymanie techniczne budynków	19 477 110	11,46	0,95
Remonty	16 151 116	9,50	0,79
Inwestycje, w tym zagospodarowanie wewnątrz międzyblokowych	73 988 020	43,52	3,62
Pozostałe wydatki związane z zarządzaniem lokalami komunalnymi	20 307 202	11,95	1,00
Wydatki łącznie	276 933 959	162,69	13,57
Średni koszt utrzymania 1 m ² /m-c	13,57		

3. Dla Wrocławia wskaźnik przeliczeniowy na okres od 1 października 2019 r. do 31 marca 2020 r. wynosi 5089 zł i ustalony został Obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 30 września 2019 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Wrocławia (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2019 r. poz. 5603). Oznacza to, że w stosunku do 3% wartości odtworzeniowej maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1 m² we Wrocławiu mogłaby wynosić 12,72 zł/m².

4. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Wrocław za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Prezydent Wrocławia w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu.

5. 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.

6. Do stawki czynszu określonej w ust. 5 nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali.

7. W stosunku do osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym, stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania. Wprowadzone zostają również obniżki czynszu dla najemców na zasadach wynikających z niniejszej uchwały, które stanowią ochronę dla najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat z tytułu czynszu.

8. 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 najem lokali mieszkalnych, przy założeniu, że w 2025 r. stawka czynszu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej, wyliczanej wg wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu

odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonej obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego.

9. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego nie jest uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu.

Rozdział 2

Zasady ustalania stawek czynszu

§ 8. 1. Stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy Wrocław są ustalane z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

2. 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.

3. 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.

4. Stawka bazowa czynszu dla lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² ulega podwyższeniu o 15 %. Ponadto do stawki bazowej mają zastosowanie czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu.

1) przyjmuje się możliwość odstąpienia od naliczania 15 % zwwyżki stawki bazowej czynszu dla lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², najemcom spełniającym łącznie następujące warunki:

- a) w lokalu występuje przegęszczenie, zgodnie z określeniem wynikającym z uchwały Rady Miejskiej Wrocławia nr XXXVII/2420/05 z dnia 21 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2018 r. poz. 3327),
- b) najemca nie zalega z opłatami za zajmowany lokal;

2) 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.

Rozdział 3

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

§ 9. 1. Ze względu na położenie budynku, w którym znajduje się lokal wprowadza się podział Gminy Wrocław na strefy: miejską i peryferyjną. Zasięg strefy peryferyjnej pozostaje określony zarządzeniem Prezydenta Wrocławia. Strefa miejska obejmuje pozostałe osiedla Gminy.

2. Stawka bazowa czynszu dla lokali położonych w strefie peryferyjnej ulega obniżeniu o 10%.

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 stawka bazowa czynszu ulega podwyższeniu o 10%;
- 6) w budynkach, gdzie przystąpiono do wykwaterowania - ulega obniżeniu o 30%.

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

- 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, kotłowni lokalnej - ulega obniżeniu o 10%,
 - b) lokale nieposiadające ciepłej wody dostarczanej z zewnątrz - ulega obniżeniu o 10%,
 - c) brak urządzeń zaopatrzenia w wodę bezpośrednio w lokalu ulega obniżeniu o 20%;

3) zniżki określone w pkt 2 lit. a i b, obowiązują do dnia 31 grudnia 2025 r.

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, o którym mowa w ust. 5:

Stan techniczny budynku	Kryterium oceny
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 i konserwowane, odpowiadające wymogom normatywnym o stopniu zużycia nieprzekraczającym 20%.
średni	Budynki utrzymane należyście gdzie 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.

8. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek wskazanych w § 9 i § 10 nie może być mniejsza niż 50% stawki bazowej czynszu.

Rozdział 4

Inne zmiany wysokości stawek czynszu w czasie trwania najmu

§ 10. 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 się 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. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń nie powoduje zmiany wysokości czynszu najmu, nie dotyczy to jednak zmiany systemu ogrzewania.

4. W przypadku trwałej zmiany przez najemcę we własnym zakresie systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym na niskoemisyjny system ogrzewania w terminie do dnia 31 grudnia 2022 r. stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu o 50% do dnia 31 grudnia 2025 r. Obniżka, o której mowa w zdaniu pierwszym nie dotyczy lokali usytuowanych w budynkach, które będą przyłączone do niskoemisyjnego źródła ciepła.

5. Jeżeli w terminie do 31 grudnia 2022 r. najemca nie podejmie z Gminą Wrocław współpracy w kierunku zmiany systemu ogrzewania lokalu opartego na paliwie stałym na niskoemisyjny system ogrzewania, w tym w szczególności uniemożliwi realizację przez Gminę obowiązku wynikającego z art. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, zniżka określona w § 9 ust. 4 pkt 2 lit a oraz b wynosi 1 %.

Rozdział 5

Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym

§ 11. 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 6

Czasowe zaprzestanie korzystania z lokalu mieszkalnego

§ 12. 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 (np. pożar, zalanie lokalu).

5. W sytuacji braku możliwości korzystania z części lokalu mieszkalnego (np. 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, obejmującymi prace w lokalach mieszkalnych (np. wymiana źródła ciepła), przewiduje się zastosowanie obniżki czynszu w wysokości 20% za całą powierzchnię użytkową lokalu z uwagi na dolegliwości związane z zamieszkiwaniem w nim podczas wykonywanego remontu. Zniżka ta stosowana jest bez wniosku lokatora i poparta jest dokumentacją wskazującą datę rozpoczęcia i zakończenia prac remontowych w lokalu.

Rozdział 7

Aktywna windykacja należności czynszowych

§ 13. 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. Celem zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających z opłatami z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych będą podejmowane 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. Najemcom zalegającym z zapłatą czynszu 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.

Rozdział 8

Warunki obniżania czynszu

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

1) średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale Rady Miejskiej Wrocławia Nr XXXVII/2420/05 z dnia 21 kwietnia 2005 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 ust. 1 pkt 1, zajmującym lokal, którego powierzchnia użytkowa w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego nie przekracza:

a) 35 m² - dla 1 osoby,

b) 40 m² - dla 2 osób,

c) 45 m² - dla 3 osób,

d) 55 m² - dla 4 osób,

e) 65 m² - dla 5 osób,

f) 70 m² - dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się powierzchnię tego lokalu o 5 m²;

Powierzchnię tę powiększa się o 15 m², 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 2019 r. poz. 1172, 1495, 1696 i 1818).

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. W zakresie obniżania czynszu stosuje się odpowiednie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

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

	Wysokość dochodu	Wysokość obniżki
Gospodarstwo jednoosobowe	150 % - 70 % najniższej emerytury *	20 %
	poniżej 70 % - 50 % najniższej emerytury	30 %

	poniżej 50 % najniższej emerytury	40 %
Gospodarstwo wieloosobowe	100 % - 50 % najniższej emerytury	20 %
	poniżej 50 % najniższej emerytury	30 %

*najniższa emerytura – kwota emerytury ogłoszona przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

4. Stawka czynszu uzyskana po zastosowaniu obniżki czynszu, o której mowa w ust. 1 i 3, nie może być niższa niż stawka czynszu ustalona dla lokalu objętego najmem socjalnym.

Rozdział 9

Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego

§ 15. 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 V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy

Rozdział 1

Zarządzanie zasobem

§ 16. 1. Czynności związane z zarządzaniem zasobem komunalnym będącym własnością Gminy Wrocław realizowane są przez:

- 1) Zarząd Zasobu Komunalnego (ZZK) działa w formie jednostki budżetowej, na podstawie Uchwały Rady Miejskiej Wrocławia Nr XXXIV/1117/01 z dnia 21 czerwca 2001 r. z późniejszymi zmianami, oraz na podstawie Statutu nadanego Uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia Nr LIV/1571/10 z dnia 9 września 2010 r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia Nr LXI/1546/14 z dnia 10 lipca 2014r;
- 2) Wrocławskie Mieszkania Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - która powstała na mocy uchwały nr XI/226/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 5 lipca 2007 r. w sprawie utworzenia Spółki Wrocławskie Mieszkania spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2007 r. Nr 7, poz. 198).

2. Zarządzanie komunalnym zasobem Gminy obejmuje lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże oraz urządzenia komunalne i nieruchomości gruntowe wraz z ich częściami składowymi.

3. Obsługa mieszkańców odbywa się poprzez utworzone w tym celu Biura Obsługi Klienta działające według właściwości miejscowej.

4. Wykonywanie czynności zarządzania powierzonym zasobem polega na podejmowaniu przez podmioty wymienione w ust. 1 wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności, zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, odpowiednio na podstawie udzielonych przez Prezydenta Wrocławia pełnomocnictw lub wskazań do realizacji.

5. Do zadań podmiotów wymienionych w ust. 1 w zakresie czynności związanych z zarządzaniem zasobem komunalnym z uwzględnieniem ust. 4 należy m. in.:

- 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 w sprawie 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.

6. W celu wdrożenia optymalnego, spójnego modelu zarządzania zasobem mieszkaniowym podjęte zostaną 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 ujednoczenia zasad reprezentowania Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

Dział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Rozdział 1

Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 17. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą środki z budżetu Gminy.

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, m. in. 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 premii przyznawanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów;
- 3) w ramach środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych;
- 4) w ramach środków znajdujących się w dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej przeznaczanych m. in. na dodatki mieszkaniowe;
- 5) w ramach programów z udziałem środków europejskich – np. w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020 i 2021-2027;
- 6) w ramach środków uzyskanych z dotacji celowych udzielanych miastu z budżetu Państwa np. na pomoc dla Repatriantów;
- 7) z funduszy celowych z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 8) z innych źródeł.

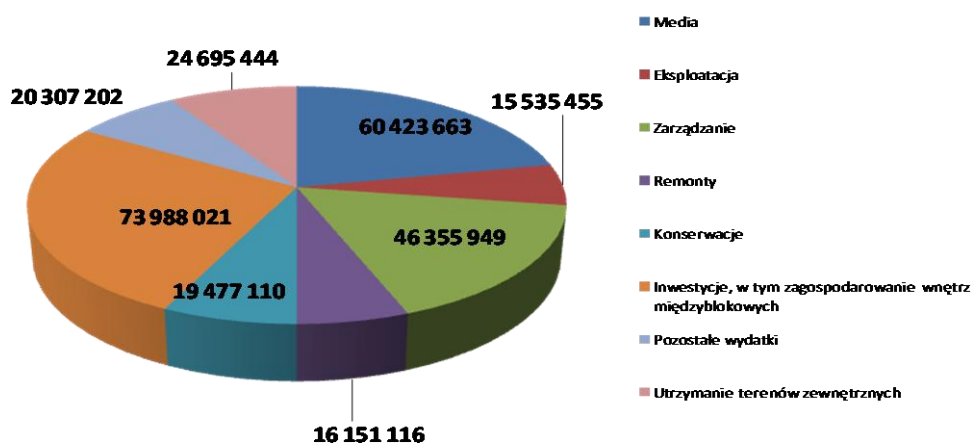
Dział VII

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

Rozdział 1

Koszty utrzymania zasobu

§ 18. 1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Wrocław w 2018 roku wynoszą – według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. – 276 933 959 zł, w tym:



Wykres 5 – Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław w 2018 r.

2. Poniżej przedstawiono prognozę kosztów utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2020-2025:

Prognoza wydatków ZZK i WM wg potrzeb na lata 2020-2025						
Nazwa zadania	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bieżąca eksploatacja	16 351 150	16 759 929	17 178 927	17 608 400	18 048 610	18 499 825
Zakup energii - MEDIA	57 535 000	58 973 375	60 447 709	61 958 902	63 507 875	65 095 572
Zarządzanie, w tym wynagrodzenie Zarządców (wspólnoty mieszkaniowe)	56 294 900	57 702 273	59 144 830	60 623 451	62 139 037	63 692 513
Utrzymanie terenów zewnętrznych	3 405 000	3 490 125	3 577 378	3 666 812	3 758 482	3 852 444
Konserwacje	20 400 000	20 910 000	21 432 750	21 968 569	22 517 783	23 080 728
Koszty rozbiórki i zabezpieczenia nieruchomości	700 000	717 500	735 438	753 824	772 670	791 987
Pozostałe wydatki związane z zarządzaniem lokalami komunalnymi	23 281 850	23 863 896	24 460 493	25 072 005	25 698 805	26 341 275
Remonty	21 000 000	21 525 000	22 063 125	22 614 703	23 180 071	23 759 573
Inwestycje	57 635 625	46 913 000	30 000 000	30 000 000	48 417 160	48 417 160
Razem:	256 603 525	250 855 098	239 040 650	244 266 666	268 040 493	273 531 077

Dział VIII

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

Rozdział 1 Wprowadzenie

§ 19. 1. Działania podejmowane w celu ograniczenia zanieczyszczeń powietrza i poprawy efektywności energetycznej. Sejmik Województwa Dolnośląskiego 30 listopada 2017 r. podjął pakiet trzech tzw. „uchwał antysmogowych”, w tym uchwałę nr XLI/1405/17 w sprawie wprowadzenia na obszarze Gminy Wrocław ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Doln. poz. 5153). Gmina Wrocław w celu ograniczenia emisji i poprawy efektywności energetycznej budynków rozpoczęła wymianę urządzeń grzewczych na paliwa stałe, na inne systemy grzewcze. W ramach kompleksowej termomodernizacji podejmowane są działania obejmujące: przyłączenie budynków do sieci ciepłowniczej, ich ocieplenie, wymianę okien i drzwi zewnętrznych na nowe o normatywnych właściwościach izolacyjności termicznej. Inwestycje takie prowadzone są zgodnie z Planem gospodarki niskoemisyjnej dla Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Wrocławskiego Obszaru Funkcjonalnego Gminy Wrocław. Ponadto realizowana jest uchwała nr LIX/1375/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 5 lipca 2018 r. w sprawie lokalnego programu pomocy społecznej o nazwie Lokalny Program Osłonowy dla osób, które ponoszą zwiększone koszty grzewcze lokalu związane z trwałą zmianą systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym na jeden z systemów niskoemisyjnych (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2018 r. poz. 3771), zgodnie z którą można otrzymać dopłaty do ogrzewania po wymianie pieca na jeden z systemów niskoemisyjnych.

Rozdział 2

Działania w zakresie rewitalizacji i przebudowy gminnego zasobu mieszkaniowego

§ 20. 1. Prace modernizacyjne wykonywane w ramach rewitalizacji zasobu obejmują m.in. kompleksowe, generalne 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. Remonty obejmują wytypowane budynki, wybrane z zasobu ze względu na swoją wartość zabytkową lub położenie.

2. W ramach przebudowy gminnego zasobu mieszkaniowego, wykonywane są modernizacje mieszkań komunalnych, polegające na zmianie ich struktury i sposobu użytkowania oraz budynków komunalnych, obejmujące: remonty więźby dachowej wraz z pokryciem dachu, elewacji wraz z wymianą stolarki

okiennej, wymianę stropów, remonty piwnic z wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej ścian, wymianę instalacji sanitarnych i elektrycznych, remonty klatek schodowych wraz z wymianą i ujednoliceniem drzwi zewnętrznych oraz w miarę możliwości technicznych likwidację wspólnych sanitariatów.

Rozdział 3 Zamiany mieszkań

§ 21. 1. W ramach realizowanej przez Gminę Wrocław polityki mieszkaniowej istnieje możliwość dokonania zamiany zajmowanego lokalu komunalnego:

- 1) na inny o większej powierzchni i/lub wyższym standardzie poprzez zamianę z kontrahentem, którego lokal jest przedmiotem najmu oraz w ramach zamiany „z urzędu”, jeżeli jest to racjonalnie uzasadnione i ma na celu prawidłowe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław;
- 2) w ramach tzw. zamiany „z urzędu”, uzasadnionej sytuacją materialną najemcy, bądź byłego najemcy, jak również występującym na koncie finansowym lokalu zadłużeniem;
- 3) zadłużonego, na inny pod warunkiem zawarcia porozumienia co do spłaty zaległości przez przejmującego mieszkanie;
- 4) ze względu na stan zdrowia – w tym przypadku są to zamiany dokonywane na lokal położony np. na niższej kondygnacji;
- 5) 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 5m² powierzchni mieszkalnej na osobę przez okres co najmniej 1 roku.

2. Szczegółowe warunki dokonywania zamian określone są uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław.

Rozdział 4 Likwidacja lokali niesamodzielnych

§ 22. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmuje się działania ukierunkowane na likwidację lokali niesamodzielnych. Działania te obejmują m. in.: scalanie mieszkań wspólnych, trwałe wydzielenie części mieszkania wspólnie użytkowanego, skutkujące powstaniem lokali samodzielnych, zapewnianie najemcom lokali niesamodzielnych lokali zamiennych i odzyskiwanie w ten sposób lokali samodzielnych.

Rozdział 5 Współpraca z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej

§ 23. W ramach współpracy z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej Gmina Wrocław realizuje lub będzie realizować projekty wymagające zadysponowania gminnych lokali mieszkalnych. Lokale mogą być przeznaczane w szczególności na potrzeby mieszkań chronionych, wspomaganych, treningowych bądź miejsc czasowego pobytu.

Rozdział 6 Współpraca z Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o. o.

§ 24. 1. Część zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina Wrocław będzie realizowała również współpracując z TBS Wrocław Sp. z o. o.

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

UZASADNIENIE

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wrocław jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. (tj. Dz. U. 2019 poz. 1182 ze zm.). Przyjęty uchwałą nr XLVIII/1165/13 Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław z dnia 19 września 2013 r. (tj. DZ. URZ. WOJ. 2016 poz. 4333) obejmuje okres 2014-2019. W związku z powyższym konieczna jest jego aktualizacja na kolejny okres, poprzez przyjęcie programu obejmującego lata 2020-2025.

W opracowanym dokumencie przedstawione zostały:

- wielkość zasobu mieszkaniowego oraz prognoza na kolejne lata, uwzględniającą sprzedaż lokali, jak i ubytek związany z prowadzonymi wykwaterowaniami spowodowanymi m. in. złym stanem technicznym budynków, czy też pojedynczych lokali mieszkalnych;
- działania w zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, działania podnoszące energooszczędność budynków mieszkalnych służące zmianie systemu ogrzewania na niskoemisyjny, a także określenie planu remontów, inwestycji i modernizacji;
- zasady prowadzenia racjonalnej polityki czynszowej, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym oraz warunki obniżania czynszu;
- sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym określenie zadań podmiotów, którym powierzono czynności związane z zarządzaniem zasobem komunalnym;
- wskazanie źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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;
- inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym: działania podejmowane w celu ograniczenia zanieczyszczeń powietrza i poprawy efektywności energetycznej, działania w zakresie rewitalizacji i przebudowy gminnego zasobu mieszkaniowego, działania związane z możliwością dokonania zamiany zajmowanego lokalu komunalnego, działania ukierunkowane na likwidację lokali niesamodzielnych, a także zasady współpracy z Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o. o. i Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej.

Szczegółowe regulacje dot. przydziału lokali mieszkalnych, w tym m. in. zamian, uregulowane są w uchwale nr XXXVII/2440/05 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław, przy czym w związku ze zmianą ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w najbliższym czasie zostaną przygotowane w tej mierze zmiany.

Wielkość zasobu ulegać będzie zmianom, min. przez sprzedaż lokali mieszkalnych. Realizacja zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, odbywać się będzie poprzez poprawę stanu technicznego, utrzymanie zasobu w należyłym stanie technicznym oraz analizowanie możliwości najbardziej optymalnego jego wykorzystania.

Polityka czynszowa Wrocławia będzie polegać na m.in. na stopniowym podwyższaniu wysokości stawki czynszu, tak by opłaty czynszowe pokrywały niezbędne koszty utrzymania oraz nakłady remontowe lokali. Jednak uwzględnić będzie sytuację najuboższych mieszkańców, a także stan techniczny budynków w których znajdują się lokale z mieszkaniowego zasobu gminy.

W celu ochrony środowiska, Gmina Wrocław podejmuje i podejmować będzie działania zmierzające do eliminacji smogu w postaci zmiany systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym w zajmowanych przez najemców lokalach mieszkalnych oraz wprowadzenie obniżek czynszu dla najemców, którzy na własną rękę i na własny koszt podejmą się wymiany dotychczasowego ogrzewania na niskoemisyjny system ogrzewania. Ponadto, najemcy gminnych lokali korzystają z gminnych programów pomocowych w dofinansowaniu wyżej wymienionego przedsięwzięcia.

Problemem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym są zaległości w opłatach za lokale. Głównie trudna sytuacja finansowa najemców powoduje rosnące zadłużenie najemców wobec gminy. W związku z powyższym Gmina Wrocław udziela pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań z tytułu opłat czynszowych poprzez ich umarzenie, odraczanie terminu spłaty, rozkładanie na raty oraz daje możliwość odpracowania zadłużenia wobec gminy. Ważnym aspektem tych działań jest aktywność samych najemców w przezwyciężaniu codziennych trudności i dążeniu do

uregulowania zadłużenia z tytułu opłat czynszowych.

Wszystkie działania opisane w programie mają na celu poprawę wykorzystania i racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław. Część z nich prowadzona jest wspólnie z Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. oraz Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej.

Projekt uchwały nie zawiera danych prawnie chronionych.