

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA

z dnia 2019 r.

zmieniająca uchwałę Nr LXI/751/18 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 27 września 2018r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzycha na lata 2019 - 2023

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r. poz. 506 z późn. zm.) oraz 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 2019r., poz. 1182 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. W Wieloletnim Programie Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzych na lata 2019-2023, stanowiącym załącznik do uchwały Nr LXI/751/18 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 27 września 2018r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzych na lata 2019-2023 (Dz. Urz. Woj. Dolno. z 2018r. poz. 4902, z 2019r. poz. 1618) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 3 po ust. 4 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Biorąc pod uwagę potrzeby mieszkaniowe optymalna wielkość mieszkaniowego zasobu gminy powinna stanowić około 10 tys. lokali z czego około 6 tys. lokali w najmie a pozostałe lokale z przeznaczeniem na lokale z czynszem socjalnym, lokale zamienne i lokale dla osób, które z uwagi na wysokość dochodów nie są w stanie zapewnić sobie mieszkania we własnym zakresie.”;

2) w § 7 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„Gmina Wałbrzych w latach 2014-2018 realizowała i będzie w latach 2019-2023 realizować kolejne inwestycje mieszkaniowe. Pomimo przeznaczania dużych środków na bieżące utrzymanie mieszkań nie poprawił się znacząco stan techniczny budynków. Jediną racjonalną propozycją poprawy sytuacji mieszkaniowej w Gminie Wałbrzych jest budowa tanich mieszkań komunalnych dla najemców. Tanie budownictwo komunalne powinno realizować potrzeby mieszkaniowe osób średniozamożnych oraz znajdujących się w trudnej sytuacji mieszkaniowej. Realizacja budownictwa komunalnego wyłącznie ze środków posiadanych przez Gminę jest nieracjonalna i mało efektywna. Możliwości finansowe Gminy znacznie ograniczałyby tempo realizacji potrzeb mieszkaniowych. Rządowy program wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego dla tworzenia lokali mieszkalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych ułatwia realizację programu budowy mieszkań komunalnych. Zgodnie z założeniami programu Gminy otrzymują finansowe wsparcie na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu lokali mieszkalnych, noclegowni, domów dla bezdomnych i mieszkań chronionych. Wysokość finansowego wsparcia przy budowie budynku z lokalami komunalnymi wynosi do 45% kosztów inwestycji. Gmina Wałbrzych cyklicznie korzysta z możliwości uzyskania dopłat do budowy nowych mieszkań. W roku 2014 zostało wybudowanych 206 nowych mieszkań przy ul. Wiejskiej, Daszyńskiego, Staszica i Jana Pawła II, w roku 2017 wyremontowano 14 lokali mieszkalnych przy ul. Głuszyckiej a w roku 2018 oddano do użytku 72 lokale mieszkalne przy ul. Husarskiej i 8 lokali socjalnych przy ul. 1 Maja 149 oraz 7 mieszkań chronionych przy ul. Ogrodowej 2a oraz 20 mieszkań socjalnych przy ul. Przywodnej. Z uwagi na przewidywaną w latach 2019-2023 rozbiórkę około 100 budynków mieszkalnych, w związku z ich złym stanem technicznym lub prowadzonymi inwestycjami, planowane jest wybudowanie około 1000 nowych lokali mieszkalnych. W latach 2019-2021 ze wsparciem finansowym Europejskiego Banku Inwestycyjnego planowana jest budowa budynku mieszkalnego przy ul. Staszica oraz realizacja zadania pod nazwą „Poprawa efektywności energetycznej budynków poprzez termomodernizację i remont”, w ramach którego 15 budynków mieszkalnych położonych w Wałbrzychu przy: ul. Kubeckiego 1, Kubeckiego 2,

Piłsudskiego 84, Niepodległości 14, Niepodległości 16, Gen. Zajęczka 7, Gen. Zajęczka 8, Kościelna 6a, Mickiewicza 2a, Młynarska 37, Moniuszki 10a, Moniuszki 13,15 i Młynarska 13, Traugutta 5, Poczтовая 26, Al. Wyzwolenia 36-38 zostanie poddanych termomodernizacji i remontowi, w wyniku czego zostanie wyremontowanych 200 lokali mieszkalnych wyposażonych w łazienkę i ogrzewanie przyjazne środowisku. Zadania to będą realizowane i współfinansowane w ramach projektu pn. „Poprawa efektywności energetycznej budynków należących do zasobu komunalnego Gminy – poprzez termomodernizację i wymianę źródeł ciepła”. W ramach środków finansowych przyznanych przez Europejski Bank Inwestycyjny w latach 2019-2021 będzie realizowany również projekt pod nazwą „Poprawa efektywności energetycznej budynków należących do zasobu komunalnego Gminy Wałbrzych poprzez termomodernizację i wymianę źródeł ciepła” w kwocie ok. 17 mln złotych, w wyniku realizacji tego projektu zostaną przeprowadzone prace modernizacyjne gminnych budynków mieszkalnych polegające na remoncie dachów, elewacji wraz z dociepleniem, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej oraz zostaną wymienione źródła ogrzewania, w celu ograniczenia niskiej emisji. Działania te wpłyną znacząco na poprawę warunków mieszkaniowych osób zamieszkujących w gminnym zasobie. W wyniku przebudowy i modernizacji powstaną mieszkania wyposażone w łazienki i toalety oraz ogrzewanie przyjazne środowisku, położone w Wałbrzychu przy ul. Osiedleńców od 1 do 16, przy ul. Różanej 9, 9a i 9b oraz przy ul. Szczecińskiej 1a. Wszystkie budynki zostaną kompleksowo przebudowane i poddane termomodernizacji. Zostanie zmieniony układ funkcjonalny lokali mieszkalnych, mieszkania zostaną wyposażone w łazienki oraz dostosowane do wymagań mieszkańców i obowiązujących standardów. Ponadto zostaną zamontowane windy dla podniesienia atrakcyjności oraz dostępności lokali. Wszędzie zostaną zastosowane ekologiczne źródła ogrzewania mieszkań oraz podgrzewania wody użytkowej.”;

3) § 8 otrzymuje brzmienie:

„§ 8. 1. Na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin oczekujących na wynajęcie lokali zamiennych oraz rodzin o niskich dochodach, przeznaczane będą docelowo lokale komunalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy Wałbrzych. Prywatyzacja zasobu mieszkaniowego Gminy Wałbrzych, w wyniku wdrożenia działań po analizie przeprowadzonej w 2013 r. prowadzona jest racjonalnie i efektywnie. Wnioski opracowane na podstawie tej analizy pozwoliły uniknąć błędów najczęściej pojawiających się przy sprzedaży zasobu komunalnego to jest:

- 1) modelu tzw. prywatyzacji rozproszonej - prywatyzacji inicjowanej przez najemców w miejsce prywatyzacji selektywnej w wytypowanych przez Gminę budynkach,
- 2) zastosowanie w latach ubiegłych wysokich bonifikat (90%), co stworzyło grupę właścicieli o niskich dochodach, a więc o ograniczonych możliwościach utrzymania części wspólnych budynków,
- 3) nieznacznych dochodów ze sprzedaży wynikających ze stosowania wysokich bonifikat.

2. Z dniem 1 czerwca 2018 weszła w życie uchwała Nr XLVIII/587/17 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 28 września 2017 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Wałbrzych, która zmieniła wysokości udzielanych bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców. Zgodnie z w/w uchwałą w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, obowiązują bonifikaty w wysokości:

- 1) 50 % przy zapłacie jednorazowej lub na raty (dotychczasowa wysokość udzielanej bonifikaty wynosiła 90 %)
- 2) 90 % przy zapłacie jednorazowej lub na raty, jeżeli najemca wstąpił w stosunek najmu po dniu 1 stycznia 2011 r. w wyniku kwalifikacji przyznanej przez Gminę na wykonanie remontu kapitalnego na koszt przyszłego najemcy (dotychczasowa wysokość udzielanej bonifikaty wynosiła 99 %).

3. W latach 2019-2023 przedmiotem prywatyzacji powinny być lokale w wytypowanych budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina ma mały udział. Wyjście ze wspólnoty mieszkaniowej może polegać na zaoferowaniu lokalu zamiennego najemcy, który nie chce skorzystać z możliwości wykupu lokalu. Pierwszeństwo w prywatyzacji powinny mieć lokale w budynkach, w których Gmina ma udział do 25%. Jeżeli najemcy lokali stanowiących własność Gminy Wałbrzych nie skorzystają z oferty nabycia na własność lokalu, powinni być oni przeprowadzeni do lokali zamiennych, a pozyskane lokale Gmina powinna sprzedawać. Odmowa najemcy dot. oferty nabycia na własność lokalu może stanowić podstawę do wypowiedzania umów najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

4. W latach 2019-2023 prowadzone będą działania w wielu obszarach gospodarki mieszkaniowej, obejmujące w szczególności:

- 1) sprzedaż lokali komunalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych dotychczasowym najemcom tych lokali,
- 2) zamianę lokali w ramach wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali, w celu umożliwienia ich prywatyzacji.

5. W wyniku przeprowadzonych działań optymalizacyjnych możliwe będzie:

- 1) zmniejszenie kosztów udziału Gminy Wałbrzych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz zmniejszenie nakładów na remonty mieszkań w wyniku zmniejszenia liczby mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 2) zdynamizowanie działań zmierzających do odnowienia istniejącego zasobu mieszkaniowego, zarówno poprzez remonty i modernizację budynków jak również budowę nowych budynków mieszkalnych.”;

4) w § 10 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W latach 2019-2023 głównymi działaniami dotyczącymi polityki czynszowej będzie:

- 1) waloryzacja stawek czynszu, która w konsekwencji doprowadzi do ustalenia czynszu na poziomie pozwalającym w co najmniej w 70% pokryć koszty remontów zasobu mieszkaniowego,
- 2) kontynuowanie możliwości obniżenia czynszu z uwagi na wysokość dochodu lokatorów,
- 3) ograniczenie procesu narastania zaległości czynszowych poprzez:
 - zamiany mieszkań pozwalające na dostosowanie obciążeń czynszowych do możliwości dochodowych gospodarstw domowych,
 - efektywną egzekucję zaległości czynszowych i realizację wyroków o eksmisję,
 - działania podejmowane w celu ułatwienia uregulowania należności (raty, umorzenia, „ odpracowanie zaległości”),
- 4) zmiana systemu obowiązujących zniżek stawki bazowej czynszu wynikających ze standardu mieszkania,
- 5) ograniczenie maksymalnej 50% sumarycznej wysokości zniżek do wielkości 30% (obecnie niespełna 200 lokali korzysta ze zniżek powyżej 30%) sukcesywne dostosowanie stawek czynszu do faktycznego standardu mieszkania.”;

5) w § 11 otrzymuje brzmienie:

„§ 11. Stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz stawki czynszu dla lokali z umową najmu socjalnego lokalu, lokali przejściowych, pomieszczeń gospodarczych i dla części lokalu mieszkalnego, gdzie najemca prowadzi działalność gospodarczą, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wałbrzych ustala Prezydent Miasta Wałbrzycha w oparciu o założenia określone w § 10 ust. 2 oraz w § 12 ust. 1. niniejszej uchwały.”;

6) w § 12 ust. 1:

- „a) pkt 2 lit. a otrzymuje brzmienie: "a) położenie lokalu w budynkach nowo wybudowanych oddanych do użytkowania do dnia 31.12.2018r., których okres użytkowania nie przekracza 180 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym oddano budynek do użytkowania - 45%,"
- b) pkt 2 lit. d otrzymuje brzmienie: "d) lokale po remoncie wykonanym przez Gminę Wałbrzych do dnia 31.12.2018r., których okres użytkowania nie przekracza 96 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym wykonano remont – 15%,"
- c) pkt 2 lit. g otrzymuje brzmienie: "g) położenie lokalu w budynkach nowo wybudowanych oddanych do użytkowania po dniu 01.01.2019r., których okres użytkowania nie przekracza 180 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu którym oddano budynek do użytkowania- 130%,"
- d) pkt 2 po lit. k dodaje się lit. l w brzmieniu: "l) lokale po remoncie wykonanym przez Gminę Wałbrzych po dniu 01.01.2019r., których okres użytkowania nie przekracza 96 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym wykonano remont – 30%,"
- e) pkt 3 otrzymuje brzmienie: "3) Zniżki określone w § 12 ust. 1 pkt. 1 sumuje się. Suma udzielonych zniżek w latach 2019 – 2022 nie może przekraczać 50% a w 2023r. 30 % stawki bazowej czynszu."
- f) pkt 4 lit. b otrzymuje brzmienie: "b) § 12 ust. 1 pkt 2 litera a), litera c) i litera j), sumują się."
- g) pkt 4 lit. c otrzymuje brzmienie: "c) § 12 ust. 1 pkt 2 litera d), litera e), litera i), litera j) i litera l), sumują się."";

7) w § 12 ust 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres 6 miesięcy, poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżkę, określoną w art. 7 ust. 5 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 t.j. z późn. zm.)”;

8) tytuł Rozdziału VIII otrzymuje brzmienie:

„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.”;

9) w § 15 ust 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Planowane koszty w latach 2019 - 2023, 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 przedstawia tabela nr 19.”;

10) Tabela nr 19 otrzymuje nowe brzmienie: "

Rodzaj kosztu	2019	2020	2021	2022	2023
Media	13300000	16170000	16610000	17070000	17530000
Remonty	14000000	12000000	11000000	11000000	10500000
Eksploatacja	3100000	3200000	3200000	3250000	3300000
Wynagrodzenie zarządcy	4600000	4650000	4750000	4850000	4950000
Koszty zarządu	6450000	6150000	6200000	6250000	6300000
Fundusz remontowy	9350000	9680000	9900000	10100000	10300000
Koszty inwestycyjne	46000000	15000000	15000000	15000000	15000000
Ogółem:	96800000	60700000	60460000	61270000	51280000

"

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała uwzględnia założenia Programu mieszkaniowego, którego aktualizacja została przedstawiona na sesji Rady Miejskiej Wałbrzycha w dniu 26 września 2019 r., dotyczące wielkości zasobu mieszkaniowego, działań w zakresie poprawy stanu substancji mieszkaniowej a także założenia polityki czynszowej. W związku z nowelizacją ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przy ustalaniu wysokości czynszów gmina musi brać pod uwagę koszty utrzymania lokali w tym również konieczność dostosowania wysokości czynszów do zmieniającej się sytuacji na rynku budowlanym. Koszty ponoszone przez Gminę Wałbrzych na bieżącą eksploatację, remonty, termomodernizację budynków oraz budowę nowych budynków mieszkalnych wzrosły w latach 2016-2018 o około 50% i nadal wykazują tendencję rosnącą.

Nowo wybudowane budynki jak również budynki podlegające termomodernizacji i kapitalnym remontom będą wyposażane w kotłownie lokalne co znacznie ograniczy zjawisko niskiej emisji oraz koszty ogrzewania mieszkań. Lokale mieszkalne zostaną przebudowane i wyposażone w łazienki. Budynki wyposażone będą w podjazdy dla osób niepełnosprawnych a w przypadku budynków wielokondygnacyjnych również w windy.

Rosnące koszty remontów i budowy nowych budynków oraz standard i wyposażenie budynków i mieszkań powinny znaleźć odzwierciedlenie w wysokości czynszu.

Należy zaznaczyć, że na terenie Gminy Wałbrzych przy ul. Husarskiej została zrealizowana inwestycja mieszkaniowa w ramach rządowego programu Mieszkanie Plus, w wyniku której powstały budynki mieszkalne z mieszkaniem na wynajem.

Wysokość stawki czynszu za lokale mieszkalne kształtuje się na poziomie ok. 24 zł za 1 m² powierzchni użytkowej natomiast wprowadzone niniejszą uchwałą regulacje zakładają wysokość stawki czynszu za gminne lokale mieszkalne wybudowane w standardzie odpowiadającym standardowi mieszkań budowanych przy ul. Husarskiej oraz w budynkach poddanych gruntowej modernizacji na poziomie ok. 15 - 17 zł za 1 m² powierzchni użytkowej.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały z uwagi na aspekt ekonomiczny i społeczny jest uzasadnione.