

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA**

z dnia 2023 r.

zmieniającą uchwałę 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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r. poz. 40) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172 ze 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. Dolnośląskiego z roku 2018 poz. 4902, z 2019r. poz. 1618, z roku 2019 poz 6911, z roku 2021 poz. 1542), wprowadza się następujące zmiany:

1) § 12 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

1. Ze względu na położenie lokalu i budynku oraz wyposażenie lokalu stosuje się:

1) Zniżki występujące z następujących tytułów:

- a) brak w lokalu łazienki -2%,
- b) brak w lokalu w.c. - 2%,
- c) położenie lokalu w suterenie – 15%,
- d) brak bezpośredniego oświetlenia naturalnego kuchni – 3%,
- e) występowanie wad obniżających wartość użytkową lokalu – 13%,
- f) obniżona wysokość lokalu - poniżej 2,50 m – 3%,
- g) położenie lokalu w budynku znajdującym się w obszarze zagrożonym występowaniem siarkowodoru – 20 %.

2) Zwyżki występujące z następujących tytułów:

- a) położenie lokalu w budynkach nowo wybudowanych, położonych w Wałbrzychu przy ul. Wiejskiej 2,3,3a,3b,3c, ul. Staszica 10,12, ul. Jana Pawła II 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22 oraz w budynku po kapitalnym remoncie położonym w Wałbrzychu przy ul. Daszyńskiego 4, oddanych do użytkowania do dnia 31.12.2018r. - 85%,
- b) położenie lokalu w budynkach stanowiących własność Gminy Wałbrzych, po kapitalnym remoncie, (wymagającym wysiedlenia wszystkich użytkowników mieszkań), oddanych do użytkowania do dnia 31.12.2018r., których okres użytkowania nie przekracza 120 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym oddano budynek do użytkowania – 30%,
- c) położenie lokalu w budynkach nowo wybudowanych oddanych do użytkowania do dnia 31.12.2018r., położonych w Wałbrzychu przy ul. Husarskiej 4 i 10 – 90%
- d) położenie lokalu w budynkach nowo wybudowanych oddanych do użytkowania po dniu 01.01.2019r., położonych w Wałbrzychu przy ul. Husarskiej 8, ul. Staszica 13,15,17, ul. Kubeckiego 3 – 109%
- e) położenie lokalu w budynkach, w których Gmina Wałbrzych wykonała kapitalny remont (wymagający opróżnienia lokali), oddanych do użytkowania po dniu 01.01.2019r., położonych w Wałbrzychu przy ul. Niepodległości 14,16, ul. Zajączka 7,8, ul. Piłsudskiego 84, ul. Szczecińskiej 1a – 85%
- f) położenie lokalu w budynkach, w których Gmina Wałbrzych wykonała kapitalny remont (wymagający opróżnienia lokali), oddanych do użytkowania po dniu 01.01.2019r., położonych w Wałbrzychu przy ul. Traugutta 5 – 138%

- g) położenie lokalu w budynkach, w których Gmina Wałbrzych wykonała kapitalny remont (wymagający opróżnienia lokali), oddanych do użytkowania po dniu 01.01.2019r., położonych w Wałbrzychu przy ul. Pocztowej 26 – 107 %,
 - h) położenie lokalu w budynkach, w których Gmina Wałbrzych wykonała kapitalny remont (wymagający opróżnienia lokali), oddanych do użytkowania po dniu 01.01.2019r., położonych w Wałbrzychu przy ul. Kościelnej 6a – 100%
 - i) 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%,
 - j) lokale po remoncie wykonanym przez Gminę Wałbrzych po dniu 01.01.2019r. do dnia 31.12.2021r., których okres użytkowania nie przekracza 96 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym wykonano remont – 30%,
 - k) lokale po remoncie wykonanym przez Gminę Wałbrzych po dniu 01.01.2022r., których okres użytkowania nie przekracza 96 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym wykonano remont – 50%,
 - l) położenie lokalu w budynkach jedno i dwu lokalowych – 25%, ł) położenie lokalu w budynkach poddanych do dnia 31.12.2018r. termomodernizacji w oparciu o audyt energetyczny lub w budynkach, w których wykonano remont całej elewacji do dnia 31.12.2018r., których okres użytkowania nie przekracza 96 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym wykonano w/w prace remontowe - 5%,
 - m) dla części lokalu mieszkalnego, w której najemca prowadzi działalność gospodarczą – 20%,
 - n) położenie lokalu w budynkach poddanych po dniu 01.01.2019r. do dnia 31.12.2021r. termomodernizacji w oparciu o audyt energetyczny lub w budynkach, w których wykonano remont całej elewacji po dniu 01.01.2019r., których okres użytkowania nie przekracza 96 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym wykonano w/w prace remontowe - 10%,
 - o) położenie lokalu w budynkach poddanych po dniu 01.01.2023r. termomodernizacji w oparciu o audyt energetyczny lub w budynkach, w których wykonano remont całej elewacji po dniu 01.01.2023r., których okres użytkowania nie przekracza 96 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym wykonano w/w prace remontowe – 20%,
 - p) położenie lokalu w budynkach, w których Gmina Wałbrzych wykonała kapitalny remont (wymagający opróżnienia lokali), oddanych do użytkowania po dniu 01.01.2023r., położonych w Wałbrzychu przy ul. Kubeckiego 1,2, ul. Paderewskiego 19, ul. Różanej 9,9a,9b, ul. Okrężnej 10, ul. Osiedleńców 1-16, ul. Starej 2,3 ul. Młynarskiej 25,26 – 140%
 - r) położenie lokalu w budynku, w których Gmina Wałbrzych wykonała kapitalny remont (wymagający opróżnienia lokali), oddanych do użytkowania po dniu 01.01.2019r., położonych w Wałbrzychu przy ul. 1 Maja 82 – 85%
- 3) Zniżki określone w § 12 ust. 1 pkt. 1 sumuje się. Suma udzielonych zniżek nie może przekraczać 30% stawki bazowej czynszu.
- 4) Zwyżki określone w:
- a) § 12 ust. 1 pkt 2 litera a), litera b), litera c), litera d), litera e), litera f), litera g), litera h), litera p) i litera r) nie sumują się,
 - b) § 12 ust. 1 pkt 2 litera i), litera j), litera k), litera l), litera ł), litera m), litera n) i litera o) sumują się.
- 5) Dla lokali z czynszem najmu socjalnego lokalu i dla lokali przejściowych nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Biuletynie Informacji Publicznej.

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

UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała porządkuje system zniżek i zwwyżek stosowanych ze względu na położenie lokalu i budynku oraz na wyposażenie lokalu a także uwzględnia konieczność dostosowania wysokości czynszów do zmieniającej się sytuacji na rynku budowlanym, wskaźnika inflacji oraz wzrostu płacy minimalnej, co przekłada się również na wzrost kosztów utrzymania budynków i lokali.

Koszty ponoszone przez Gminę Wałbrzych na remonty, termomodernizację budynków oraz budowę nowych budynków mieszkalnych, wzrosły w latach 2018-2022 o ponad 50% a w przypadku niektórych inwestycji nawet ponad 100%. Nowo wybudowane budynki, jak również budynki podlegające termomodernizacji i kapitalnym remontom są wyposażane w kotłownie lokalne co znacznie ogranicza zjawisko niskiej emisji oraz koszty ogrzewania mieszkań.

Lokale mieszkalne po przebudowane są wyposażone w łazienki. Budynki są wyposażone w podjazdy dla osób niepełnosprawnych a w przypadku budynków wielokondygnacyjnych również w windy.

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

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