

1364/22

Projekt

z dnia 3 lutego 2022 r.



**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA**

z dnia 2022 r.

zmieniająca uchwałę nr XV/420/19 Rady Miejskiej Wrocławia 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. 2022 poz. 172), Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

§ 1.

W uchwale 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 2019 r. poz. 6978 oraz z 2021 r. poz. 2580 i poz. 5754), w załączniku:

1) we wprowadzeniu po literze c) dodaje się literę d) o treści:

“d) likwidację toalet umiejscowionych poza lokalami i budynkami lokalnymi oraz wykonanie nowych łazienek z toaletą w obrębie mieszkań;”

2) w § 2 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

“5. W latach 2020-2025 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków mieszkalnych, w których gmina posiada 100% udziałów w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. 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, likwidacja sanitariatów usytuowanych poza budynkami i wykonanie nowych łazienek z toaletą w obrębie mieszkań a w dalszej kolejności podejmowane będą pozostałe działania podnoszące standard zamieszkiwania. Ponadto gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.”

3) w § 2 dodaje się ust. 6 o brzmieniu:

“6. W latach 2020-2025 prowadzone będą remonty i modernizacje budynków mieszkalnych, w których gmina posiada więcej niż 50% udziałów w celu poprawienia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych, a w szczególności likwidacji sanitariatów usytuowanych poza budynkami i wykonanie nowych łazienek z toaletą w obrębie mieszkań.”

Projekt

z dnia 3 lutego 2022 r.

4) w § 18 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

"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
Likwidacja toalet i sanitariatów znajdujących się poza lokalami i budynkami wraz z wykonaniem nowych łazienek z toaletą w obrębie mieszkań.				14 914 940	14 103 207	13 693 350
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	259 181 606	282 143 700	287 224 427

"

4) § 20 otrzymuje brzmienie:

"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 oraz likwidacji toalet, znajdujących się poza lokalami mieszkalnymi i wykonanie łazienek z toaletą w obrębie mieszkań. Remonty obejmują wytypowane budynki, wybrane z zasobu ze względu na swoją wartość zabytkową, położenie, stan techniczny oraz standard sanitarny.

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 likwidację wspólnych toalet wraz z wykonaniem łazienek z toaletą w obrębie mieszkań.

Projekt

z dnia 3 lutego 2022 r.

3. Wyznacza się następujący harmonogram likwidacji toalet znajdujących się poza lokalami i budynkami mieszkalnymi:

Harmonogram likwidacji toalet znajdujących się poza lokalami i budynkami mieszkalnymi				
	2022	2023	2024	2025
Liczba mieszkań komunalnych z toaletami znajdującymi się poza lokalem lub budynkiem we wspólnotach z większościovym udziałem Gminy Wrocław	4709	3843	3101	2450

“

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

§ 3.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Wrocławia

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia zmieniającej uchwałę w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław na lata 2020 – 2025”
(Dz. Urz. Woj. Doln. z 2019 r. poz. 6978 oraz z 2021 r. poz. 2580 i poz. 5754),

Projekt uchwały zmienia uchwałę 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”.

W komunalnym zasobie mieszkaniowym Gminy Wrocław wg. danych z dnia 13.12.2021 r. istnieje 4 709 lokali mieszkalnych pozbawionych toalet w obrębie mieszkania.

Likwidacja toalet usytuowanych poza lokalami mieszkalnymi i wykonanie nowych łazienek w obrębie lokali nie jest wymieniona wśród priorytetów obecnie obowiązującej uchwały. Nie jest również przewidziany harmonogram likwidacji takich toalet i nie ma przewidzianych środków przeznaczonych wprost na ten cel.

Obowiązująca uchwała wskazuje w § 2. Ust. 5) kierunek działania polegający na dążeniu „do likwidacji toalet usytuowanych poza budynkami”, jednak zapis dotyczy wyłącznie remontów i modernizacji budynków w 100% należących do gminy, a działania podnoszące standard zamieszkiwania mają być realizowane „w dalszej kolejności” po usuwaniu awarii zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a także po „zmianie sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych”.

Obowiązująca uchwała w § 20. Ust. 1) przewiduje, że prace modernizacyjne wykonywane w ramach rewitalizacji zasobu komunalnego obejmują m.in. „niejednokrotnie również likwidację 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.”

Celem wprowadzenia zmiany zapisów w uchwale jest wprowadzenie nowego priorytetu w gospodarowaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław - likwidacji toalet umiejscowionych poza lokalami i budynkami lokalnymi oraz wykonanie nowych łazienek z toaletą w obrębie mieszkań, wyznaczenie warunków i zasad wdrażania tego priorytetu oraz wyznaczenie harmonogramu jego realizacji w taki sposób, aby przyspieszyć i utrzymać wysokie tempo zapewnienia tysiącom rodzin godnych warunków do życia w mieszkaniach komunalnych.

Projekt uchwały wprowadza do „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław na lata 2020 – 2025” nowy priorytet działań - likwidację toalet umiejscowionych poza lokalami i budynkami lokalnymi oraz wykonanie nowych łazienek z toaletą w obrębie mieszkań. Projekt uchwały wyznacza również harmonogram wdrażania tego priorytetu oraz określa niezbędne dla jego realizacji środki finansowe. Zakłada zmniejszenie ilości lokali komunalnych z toaletą poza mieszkaniem z obecnych 4709 do 2450 w roku 2025.

Projekt uchwały dopuszcza realizację działań w ramach nowego priorytetu w budynkach z mniejszym niż 100% udziałem gminy. Poprawia również pozycję zadań związanych z likwidacją wspólnych toalet i wykonania nowych łazienek w kolejności działań remontowych i modernizacyjnych, przy zachowaniu dotychczasowej wagi kwestiom zapewnienia bezpieczeństwa i wymiany źródeł ciepła.

Projekt umożliwia uwzględnienie w trakcie wyboru budynków do programu rewitalizacji zasobu komunalnego nie tylko kryteriów zabytkowości i lokalizacji, ale również stanu technicznego i faktu

istnienia w budynku mieszkań bez toalet w obrębie lokalu. Zmienia również zapis dotyczący przebudowy zasobu komunalnego przewidujący realizację likwidacji wspólnych sanitariatów i uzupełnia go o równoległe wykonanie nowych łazienek w obrębie mieszkań.

Przyjęcie uchwały wywoła pozytywne skutki społeczne polegające na poprawie standardu mieszkaniowego lokatorów lokali w mieszkaniowym zasobie komunalnym Gminy Wrocław.

Przewidywane skutki finansowe w kolejnych latach:

2022	2023	2024	2025
-	14 914 940 zł	14 103 207 zł	13 693 350 zł

Podstawowym źródłem finansowania dla realizacji uchwały w kolejnych latach, zgodnie z § 17. 1. Załącznika do projektu są środki z budżetu Gminy. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.