

Protokół nr 10/2025

posiedzenie Komisji Polityki Mieszkaniowej Rady Miejskiej Wrocławia
dnia 20 stycznia 2025 roku., godzina 15.00, Sukiennice 9, sala 302

BRM-DPP.012.10.1.2025

Posiedzenie prowadził Przewodniczący Komisji Polityki Mieszkaniowej – Dominik Kłosowski (dalej: Przewodniczący). Na ogólną liczbę 5 członków Komisji Polityki Mieszkaniowej Rady Miejskiej Wrocławia (dalej: Komisja) nieobecny był jeden Radny - Sebastian Lorenc. Lista obecności członków Komisji stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu. Ponadto w posiedzeniu wzięły udział osoby spoza składu Komisji zgodnie z listą obecności, która stanowi załącznik nr 2 do niniejszego protokołu.

Porządek obrad:

I. Zatwierdzenie porządku posiedzenia.

II. Informacje na temat spółki Wrocławskie Mieszkania.

III. Przyjęcie protokołu nr 9/2024 posiedzenia Komisji Polityki Mieszkaniowej Rady Miejskiej Wrocławia.

IV. Wolne wnioski.

Przewodniczący otworzył dziesiąte posiedzenie Komisji, przywitał wszystkich zgromadzonych oraz przypomniał, że porządek obrad został przesłany w programie e-Sesja i każdy z członków Komisji mógł się z nim zapoznać.

Ad. I. Zatwierdzenie porządku posiedzenia.

Nie zgłoszono uwag do porządku posiedzenia.

Ad. II. Informacje na temat spółki Wrocławskie Mieszkania.

Przewodniczący poprosił Prezeskę Zarządu Wrocławskich Mieszkań - Monikę Tendaj - Bielawską (dalej: Prezeska) o przedstawienie prezentacji na temat działalności spółki., która stanowi załącznik nr 3 do niniejszego protokołu.

Na wstępie Prezeska przypomniała, że spółka zawiązana została 2 października 2007 roku przez Gminę Wrocław jako 100% udziałowca, w celu wykonywania zadań o charakterze użyteczności publicznej, na warunkach określonych przepisami ustawy z dnia 20 grudnia 2006 roku o gospodarce komunalnej (Dz.U. z 1997 r., Nr 9, poz. 43, ze zm.), w szczególności zadań własnych gminy w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591, ze zm.). W strukturze Urzędu Miejskiego spółka podlega pod Departament Nieruchomości i Eksploatacji, którego Biuro Nadzoru Komunalnego sprawuje nadzór nad prawidłowym wykonywaniem czynności zarządzania, zgodnie z udzielonymi spółce wskazaniem do realizacji i pełnomocnictwem. Wysokość kapitału spółki na dzień 1 stycznia 2025 roku wynosi 45 488 000 złotych. Siedziba spółki mieści się obecnie w Centrum Grafit przy ulicy Namysłowskiej 8 we Wrocławiu, a jej zespół tworzą specjaliści z różnych dziedzin. Zarząd spółki jest dwuosobowy, a kadra liczy 236 pracowników, z czego 24 zatrudnionych na stanowiskach menadżerskich średniego i wyższego szczebla.

Następnie Prezeska poinformowała, że zarządzanie zasobem komunalnym Miasta prowadzone jest przez dwa podmioty: Wrocławskie Mieszkania sp. z o.o. jako spółka prawa handlowego oraz Zarząd Zasobu Komunalnego jako jednostka budżetowa Gminy. Zasób komunalny Miasta podzielony jest na 18 rejonów a Wrocławskie

Mieszkania prowadzą obsługę 8 rejonów położnych w północno-wschodniej części.

W dalszej części posiedzenia Prezeska wymieniła najważniejsze zadania realizowane przez spółkę Wrocławskie Mieszkania. Są to:

- administrowanie nieruchomościami, zapewnienie odpowiedniego stanu technicznego budynków, prowadzenie bieżących konserwacji i remontów lokali mieszkalnych oraz niemieszkalnych,
- przebudowa zasobu mieszkaniowego, inwestycje mające na celu poprawę stanu technicznego nieruchomości, w tym likwidację nieekologicznych źródeł ciepła,
- pielęgnacja i utrzymanie terenów zielonych, w tym przeciwdziałanie kryzysowi sanitarnemu poprzez regularne deratyzacje,
- rozliczanie należności z tytułów najmu, dzierżawy, mediów, zabezpieczeń w sprawie należytego wykonania umowy,
- pozyskiwanie finansowania zewnętrznego, m.in. ze środków Unii Europejskiej oraz Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego,
- zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi i powierzchniami komercyjnymi.

Oprócz zadań, dla których spółka została powołana i działa w zakresie posiadanego pełnomocnictwa, prowadzi również dodatkowe czynności, między innymi w zakresie:

- pomocy dla obywateli Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa. Działając na polecenie Wojewody Dolnośląskiego, Prezydent Miasta polecił spółce koordynację stworzenia miejsc udzielających schronienia uchodźcom wojennym z Ukrainy (np. akademik przy ulicy Skłodowskiej),
- zwiększania powierzchni terenów zielonych (rekultywacje). W 2023 roku spółka przeprowadziła projekt rekultywacji zwiększając powierzchnię terenów zielonych prawie o 2000 m kw zakładając m.in. park kieszonkowy na Psim Polu, przeprowadzając rekultywację 1000 m

kw żywopłotów na terenie historycznego Sępolna oraz rekultywację zniszczonej zieleni na Poświętnym i Brochowie,

- zarządzanie terenami znajdującymi się poza administracyjnymi granicami Miasta. Należą do nich zazwyczaj nieruchomości pochodzące z przejęć z postępowań spadkowych, które po uporządkowaniu oraz zabezpieczeniu, przeznaczone są na sprzedaż.

Następnie Prezeska przedstawiła statystykę zarządzanego przez spółkę zasobu:

- liczba budynków 100% gminnych: 542,
- liczba budynków wspólnotowych, w których gmina ma swoje udziały: 1379,
- liczba gminnych lokali mieszkalnych: 10 864 ,w tym w budynkach 100% gminnych: 4 537, natomiast w budynkach wspólnotowych: 6 327,
- liczba lokali użytkowych: 540,
- liczba garaży: 702,
- tereny zewnętrzne: 1 787 477 m kw,
- ogródki warzywno-kwiatowe: 361 168 m kw.

Jeśli chodzi o lokale mieszkalne, to w 2024 roku przyniosły one dochód z tytułu czynszu w wysokości ok. 39,2 milionów złotych. Z kolei lokale użytkowe przyniosły dochód ok. 7,4 milionów złotych. Te ostatnie są wykorzystywane na prowadzenie działalności gospodarczej, np. sklepy, lokale usługowe, przychodnie. W tym miejscu Prezeska podkreśliła, że w ostatnich latach sytuacja przedsiębiorców nie była

łatwa - najpierw lockdown spowodowany przez Covid, a później wysoka inflacja i stopy procentowe. Dlatego miasto latach 2020-2023 podjęło decyzję, by odstąpić od naliczania corocznej waloryzacji, gdyż wielu przedsiębiorców znalazło się w bardzo trudnej sytuacji. Specjalnym rodzajem zarządzanych lokali są Rady Osiedla, które w drodze porozumienia pomiędzy WCRS a spółką Wrocławskie Mieszkania otrzymują do prowadzenia działań statutowych budynki. W zasobie Wrocławskich Mieszkań jest ich 19. Ponadto spółka zarządza wspólnotami mieszkaniowymi, których we Wrocławiu jest 101. Roczny dochód z tytułu zarządzania wspólnotami wynosi około 450 tysięcy złotych.

W dalszej kolejności Prezeska wymieniła najważniejsze inwestycje, do których należą:

- Likwidacja nieekologicznych źródeł ciepła.

W latach 2019-2023 zlikwidowano we Wrocławiu prawie 14 tysięcy pieców. Wrocławskie Mieszkania aktywnie angażują w nakłanianie mieszkańców do zmiany ogrzewania w ramach Programu KAWKA +, prowadzą również inwestycje w budynkach przyłączając je do sieci miejskiej lub montując ogrzewanie gazowe. Od początku akcji "Zmień Piec" przyjęto w spółce prawie 1500 wniosków o zmianę ogrzewania i wydano 1003 zgody na indywidualną wymianę ogrzewania.

- Ucieplnienie całych kamienic.

Od 2020 roku Wrocław wymienił najwięcej pieców na paliwo stałe spośród wszystkich polskich miast. Taki wynik uzyskano dzięki ogromnemu zaangażowaniu pracowników urzędu i zarządców komunalnych oraz nakładom finansowym miasta w wysokości blisko 300 milionów złotych. W latach 2020-2023 w ramach programu wymiany źródeł ogrzewania, w zasobie spółki zostało podłączonych do

sieci ciepłowniczej 57 z 61 kamienic wytypowanych do tego źródła ogrzewania. Ponadto spółka zmieniała ogrzewanie na gazowe w 15 budynkach montując indywidualne kotły w lokalach oraz rozpoczęła wymianę ogrzewania na elektryczne w indywidualnych lokalach. Z kolei ogrzewanie elektryczne wraz z wymianą wewnętrznej linii zasilającej wykonano w 133 lokalach znajdujących się w 18 budynkach. W chwili obecnej pozostaje około 200 lokali na różnym etapie realizacyjnym i uzgodnieniowym w zakresie indywidualnej wymiany ogrzewania, gdzie kierunkiem jest montaż instalacji ogrzewania elektrycznego

- Modernizacja wnętrz podwórzowych.

We Wrocławiu jest ponad 1000 wnętrz podwórzowych, z czego prawie 400 znajduje się w zasobie Wrocławskich Mieszkań. Od 2021 r realizowany jest Prezydencki Program Modernizacji Podwórek Komunalnych, w ramach którego w latach 2021 do 2024 roku upiększono łącznie 35 gminnych wnętrz, a koszt wszystkich prac to 60 milionów złotych. Spółka dotychczas wykonała 3 z 8 zadań (wnętrze: Nehringa-Nauczycielska, Nyska-, Sernicka-Henrykowska, Benedyktyńska-Sępa-Szarzyńskiego-Sienkiewicza-Górnickiego). Kolejne plany sięgające perspektywą do 2030 roku zakładają prawie 100 terenów tych wnętrz , które spółka chce objąć pracami rewitalizacyjnymi.

- Termoizolacja i rewitalizacja kamienic.

W latach 2019-2023 spółka wyremontowała 16 kamienic, w przypadku 7 był to drugi etap po termomodernizacji przeprowadzonej w 2018 roku, gdzie oprócz przyłączenia kamienic do sieci wykonano prace poprawiające efektywność energetyczną budynków. W kamienicach przy ulicach: Chudoby 6, 8, 13, 14, Brzeskiej 27, 29 oraz Prądyńskiego 35 wykonano remonty klatek schodowych, wymianę wewnętrznych instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i

wentylacyjnych oraz odnowiono elewacje frontowe. Dzięki dofinansowaniu ze środków unijnych w latach 2019-2023 przeprowadzono rewitalizację 4 kamienic z Przedmieścia Oławskiego. W budynkach przy ul. Prądyńskiego 25, 30, Kościuszki 175 oraz Komuny Paryskiej 94a wykonano kompleksowe remonty budynków. W sumie w latach 2018-2023 na remonty i termomodernizacje kamienic przeznaczono ponad 40 mln zł. W obecnej chwili Wrocławskie Mieszkania wracają do prac termomodernizacyjnych i rewitalizacyjnych w programie pod hasłem "Powroty kamienic", aby poprawić bilans cieplny budynków korzystając z różnych dofinansowań.

-Remonty wolnych lokali mieszkalnych.

Oprócz dużych inwestycji spółka co roku oddaje do użytku ponad 100 wyremontowanych lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia. Remonty te ze względu na zakres podzielić można na inwestycyjne (o szerszym zakresie) i tzw. liftingi, których zakres i czas remontu jest znacznie krótszy. Prezeska dodała, że przy okazji ucieplnień budynków, jeżeli znajdują się w nich wolne lokale, spółka stara się je wyremontować przy okazji inwestycji. Poza tym od kilku lat obligatoryjnie przy okazji remontów pustostanów wymieniane jest ogrzewanie na ekologiczne, jeżeli zachodzi taka potrzeba.

- Poprawa warunków bytowych.

Jednym z elementów prowadzonych inwestycji jest poprawa warunków mieszkaniowych w zasobie gminnym poprzez likwidację substandardów mieszkaniowych. Głównym elementem tych działań jest przebudowywanie struktury lokali mieszkalnych oraz dostosowywanie instalacji w budynkach, by sukcesywnie zwiększać liczbę lokali, które mogłyby być uznane za samodzielne, m.in. poprzez posiadanie węzłów sanitarnych. W 2025 roku zostały przyznane na ten cel w budżecie

gminy 1 500 000 złotych, co pozwoli na wykonanie prac w około 70 lokalach, w zależności od zakresu.

- Inwestycje z dofinansowaniem.

Roczny budżet spółki przeznaczony na realizację zadań to blisko 108 milionów złotych. Środki te służą na pokrycie wydatków eksploatacyjnych, opłat za media, remonty i prace interwencyjne. Znaczną część stanowią inwestycje, pozwalające poprawić stan techniczny zarządzanego zasobu oraz poprawę jakości życia mieszkańców. Spółka w imieniu Gminy stara się pozyskiwać zewnętrzne dofinansowanie na realizację powierzonych zadań, między innymi w ramach dofinansowań ze środków unijnych i krajowych.

- Projekty z dofinansowaniem unijnym.

- zagospodarowanie wnętrza podwórzowego Jaracza – Orzeszkowej – Wyszyńskiego – Nowowiejska,
- zagospodarowanie wnętrza podwórzowego Rozbrat – Sępa-Szarzyńskiego – Prusa,
- zagospodarowanie wnętrza podwórzowego Struga – Kraszewskiego – Zegadłowicza – Kleczkowska,
- zagospodarowanie wnętrza podwórzowego Kromera – Bydgoska – Łąka Mazurska,
- zagospodarowanie wnętrza podwórzowego Krzywa - Piastowska - Sienkiewicza - Reja – Nowowiejska,
- zagospodarowanie wnętrza podwórzowego w obrębie ulic Wapienna – Gajowa – Kamienna – Przestrzenna,
- zagospodarowanie wnętrza podwórzowego Wyszyńskiego – Prusa - Sępa-Szarzyńskiego- Sienkiewicza,
- zagospodarowanie wnętrza podwórzowego Komuny Paryskiej- Zgodna-plac Zgody,

- kompleksowa modernizacja energetyczna wybranych budynków mieszkalnych wielorodzinnych będących w zarządzie Wrocławskich Mieszkań na terenie Gminy Wrocław.

Następnie Przewodniczący zapytał o pustostany, znajdujące się na terenie Wrocławia. Prezeska odpowiedziała, że spółka średniorocznie do tej pory realizowała około 100 lokali, w których przeprowadzano remonty. W bieżącym roku planowane są remonty 180 – 200 lokali. Z tej puli przeznaczonej do remontu 70 lokali jeszcze w ubiegłym roku zaaplikowane zostało do BGK, czyli oprócz realizacji budynkowych do BGK przekazywane są również lokale.

- Projekty z dofinansowaniem krajowym.

W kolejnym etapie Przewodnicząca wspomniała o Rządowym Programie wsparcia budownictwa mieszkalnego dla osób o niskich dochodach - Funduszu Dopłat, którego operatorem jest Bank Gospodarstwa Krajowego. Spółka pozyskała środki zewnętrzne na realizację remontu i przebudowy budynku przy Wilczej 1-3-5 w wysokości 8 450 012,09 złotych. Zakresem prac jest remont i przebudowa wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz z zagospodarowaniem terenu i przyłączami zewnętrznymi do budynku. Prace rozpoczną się w II połowie 2024 roku i planowane są do zakończenia w roku bieżącym.

W tej części posiedzenia Prezeska omówiła budżet, który został przyznany na 2025 rok i zabezpieczony środkami w budżecie Gminy na następujące zadania:

- 30,3 mln - opłata roczna – na pokrycie kosztów realizacji zadań przez Spółkę,
- 17,7 mln – na koszty eksploatacyjne budynków gminnych,

- 25,4 mln – na pokrycie kosztów mediów w budynkach gminnych,
- 10,0 mln – na działania konserwacyjne, drobne naprawy i awarie,
- 11 mln – na opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi w lokalach gminnych,
- 3,4 mln – na utrzymanie terenów zewnętrznych,
- 2,5 mln – na pozostałe wydatki, w tym działania windykacyjne,
- 2,6 mln – na rozbiórki obiektów gminnych,
- 11 mln – na przeprowadzanie działań remontowych,
- 103,5 mln – na pokrycie kosztów inwestycji w gminnych zasób (w tym 8,2 mln dofinansowania UE),
- 0,8 mln – na pokrycie kosztów mediów w budynkach użytkowanych przez Rady Osiedla.

Na zakończenie Prezeska wspomniała o planowanej na 2025 rok przebudowie Centrum Obsługi Mieszkańca w celu poprawy jakości obsługi Wrocławian, a także uruchomieniu Portalu Mieszkańca dla wszystkich obsługiwanych mieszkańców, którzy preferują nowe technologie jako formę komunikacji ze spółką Wrocławskie Mieszkania.

Następnie Przewodniczący podziękował Prezesce za udział w posiedzeniu.

Ad. III. Przyjęcie protokołu nr 9/2024 posiedzenia Komisji Polityki Mieszkaniowej Rady Miejskiej Wrocławia.

Członkowie Komisji bez uwag przyjęli protokół posiedzenia nr 9/2024 z dnia 25 listopada 2024 roku.

Ad. V. Wolne wnioski.

Wolnych wniosków nie zgłoszono.

W związku z wyczerpaniem porządku obrad Przewodniczący zamknął dziesiąte posiedzenie Komisji.

Dominik Kłosowski

Przewodniczący Komisji Polityki Mieszkaniowej

Protokół sporządziła:

Magdalena Ostrowska