



**Protokół nr 30/2016
z posiedzenia Komisji Infrastruktury Komunalnej i Gospodarki
Rady Miejskiej Wrocławia z 10 listopada 2016 r.**

BRM-DPP.0012.5.13.2016

Posiedzenie komisji prowadził przewodniczący Wojciech Błoński. Na ogólną liczbę 6 radnych, wszyscy radni byli obecni. Lista obecności osób zaproszonych oraz referujących poszczególne tematy stanowi załącznik do protokołu.

Porządek posiedzenia:

- I. Przyjęcie porządku posiedzenia.
- II. Realizacja zadań za rok 2016 wynikających z "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wrocław na lata 2014-2019, realizacji uchwały nr XLIX/697/98 w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wrocław, program sprzedaży mieszkań we Wrocławiu, realizacja programu KAWKA przez Wydział Środowiska i Rolnictwa.
- III. Przyjęcie protokołu z 13.10.2016 r.

Ad I. Radni bez uwag przyjęli porządek posiedzenia komisji.

Ad II. Realizacja zadań za rok 2016 wynikających z "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wrocław na lata 2014-2019, realizacji uchwały nr XLIX/697/98 w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wrocław, program sprzedaży lokali mieszkalnych, realizacja programu KAWKA przez Wydział Środowiska i Rolnictwa.

Informację na powyższe tematy przedstawili Pan Lech Filipiak Dyrektor Departamentu Nieruchomości i Eksploatacji, Pani Jolanta Żurawska Dyrektor Wydziału Lokali Mieszkalnych UM, Pan Piotr Paś Dyrektor Zarządu Zasobu Komunalnego, Pan Andrzej Wąsik Dyrektor Wydziału Środowiska i Rolnictwa i Pani Regina Danek Dyrektor Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości. Przedstawione prezentacje stanowią załącznik do protokołu.

W czasie dyskusji głos m.in. zabrali:

- radna Agnieszka Rybczak – Wprowadzenie zasady, że stawka czynszu będzie pokrywać co najmniej koszty utrzymania, u nas ta stawka bazowa to jest 6,90 zł.
- dyrektor Lech Filipiak – U nas stawka bazowa jest 6,90 zł, przy czym czynsz realny, czyli taki gdybyśmy podzielili hipotetyczne wpływy czynszowe przez powierzchnię zasobu, to jest około 5,33 zł. Tak jak mówiłem jest więcej niż od stawki bazowej niż zwyżek,

Komisja Infrastruktury Komunalnej i Gospodarki
Sukiennice 9; 50-107 Wrocław
tel. +48 717 77 81 33
fax +48 717 77 87 09
brm@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

bo i większość zasobu jest w niezłym stanie technicznym, średnie zużycie jest około 70%, aczkolwiek wszystkie budynki są w stanie technicznym dopuszczenia do użytkowania, podlegają co pięcioletnim przeglądom, czyli 5,33 zł to jest średni czynsz jaki pobieramy we Wrocławiu. Natomiast tutaj jest założenie, żeby skończyć z tą fikcją, olbrzymia większość samorządów w Polsce, a właściwie wszystkie samorządy, mają czynsze bardziej w kierunku czynszów socjalnych, niż w kierunku czynszów rynkowych. Gdyby dzisiaj przyjąć, że czynsze mają pokrywać te koszty, one prawdopodobnie musiałyby wynosić około 10 - 12 zł. One powinny być równe wartości odtworzeniowej, czyli wartości 3% średniej ceny budowy 1 m², to Wojewoda co kwartał oznacza. Dzisiaj to by było około 13 - 14 zł za 1 m². Oczywiście jestem za tym, żeby tak było, tyle, że temu musi towarzyszyć bardzo sprawny system dopłat do czynszu tym osobom, które mają problemy z płatnością czynszu. To, że musimy czy powinniśmy pomagać osobom, które mają problemy z codziennym funkcjonowaniem, w tym również problemy z zapłatą czynszów, to jesteśmy chyba zgodni, prawda? Tylko, że powinien być sprawny system dystrybucji tych środków. Między innymi uważamy, że powinno być mocno postawione na oświadczenia o stanie majątkowym, ale z pełną również jakby konsekwencją składania fałszywych oświadczeń. Jeżeli kiedyś usłyszycie Państwo takie hasło *pokaż mi swojego PIT-a, a powiem ci gdzie masz mieszkać*, to ja jestem autorem tego hasła. Chodzi o to, żeby próbować wymóc na osobach, które w mieszkaniach komunalnych mieszkają, a ich dochody są na bardzo wysokim poziomie, żeby im powiedzieć, przepraszam macie Państwo dwa, trzy a może pięć lat na to, żebyście Państwo coś zrobili w swojej sytuacji mieszkaniowej, bo jeśli nie to, to będziemy musieli umowę wypowiedzieć, albo jeśli nie to, to będziemy musieli dać Państwu stawkę czynszu rynkową, wybierajcie. Oczywiście niektórzy mówią, że prawa nabyte, absolutnie nie można tych praw ruszyć, że te umowy będą trwać w nieskończoność. Natomiast ja osobiście skłaniam się ku temu, żeby to był trzyletni, czy pięcioletni okres taki, który by pozwolił tym osobom, które ewidentnie stać na zaspokajanie swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, żeby dać im szansę na to, żeby podjęli decyzję w sprawie swoich potrzeb mieszkaniowych. Tym bardziej, że możemy te mieszkania sprzedawać.

- radna Agnieszka Rybczak – mamy cały zasób mieszkaniowy ponad 36 tys., tylu mamy najemców?

- dyrektor Jolanta Żurawska – Nie, dlatego że część osób w mieszkaniówce jest bez tytułu prawnego, bo z różnych powodów te umowy zostały rozwiązane, wypowiedziane. Natomiast przy zamieszkiwaniu bez tytułu prawnego płaci się odszkodowanie za bezumowne korzystanie.

- radna Agnieszka Rybczak – Chodzi mi o rzeczywistą liczbę mieszkań, które są wynajęte, ile mamy mieszkań, którymi jesteśmy w stanie dysponować, które są wolne?

- dyrektor Jolanta Żurawska – To jest inna kwestia, bo z tych 36 tys. odzyskujemy rocznie w granicach 600 – 700 lokali mieszkalnych, z tak zwanego ruchu ludności, na skutek zgonów, przeprowadzki itd., to jest to, czym możemy dysponować.

- radna Agnieszka Rybczak – Jaki jest średni czas oczekiwania na mieszkanie?

- dyrektor Jolanta Żurawska – Jeżeli chodzi o mieszkania do remontu we własnym zakresie i na własny koszt, to okres oczekiwania wynosi rok do dwóch lat, jeśli chodzi o lokal socjalny, to ten okres jest zdecydowanie dłuższy i wynosi do sześciu, siedmiu lat.

- radna Agnieszka Rybczak – A komunalny do remontu?

- dyrektor Jolanta Żurawska – Ustawa mówi o dwóch rodzajach, albo dla osób będących w niedostatku, czyli lokale socjalne, albo dla osób o niskich dochodach, czyli właśnie te do remontu na własny koszt. Natomiast pozostała pula lokali, którymi dysponujemy, musi być przeznaczana na tzw. lokale zamienne, czyli związane z wykwaterowywaniem, na przykład, gdy lokal jest przeznaczony do rozbiórki.

- radny Piotr Uhle – W którym roku będziemy wyremontowane wszystkie wnętrza międzyblokowe?

- dyrektor Lech Filipiak powiedział, że nie da się określić takiego okresu, ponieważ te wyremontowane obecnie wnętrza międzyblokowe po kilkunastu latach będą wymagały ponownego remontu.

- radny Piotr Uhle – Pan Dyrektor mówił o lokalach naszych komunalnych, gdzie nie ma sanitariatów bądź są na korytarzu, jaki to jest odsetek? Jak zamierzamy to zmienić na przestrzeni lat, bo to jest niechlubna wartość.
- dyrektor Piotr Paś – Nie czynimy żadnych przeszkód w momencie, kiedy najemca chce budować sam taką inwestycję, co więcej nawet masowo w porozumieniu z nadzorem budowlanym staramy się upraszczać procedury legalizacji takich postępowań, także biorąc na siebie dużą część działań w tym zakresie. W zdecydowanej części remontów, wszystkie toalety wspólne wyłączyliśmy, włączając je w strukturę lokalu. Natomiast jest jeszcze kilkanaście procent lokali mieszkalnych, które mają toalety wspólne.
- radny Piotr Uhle – Jakie są przyczyny niewykonania założeń związanych ze zbywaniem lokali komunalnych i zwiększania zasobu lokali socjalnych?
- dyrektor Piotr Paś – Tak naprawdę mieścimy się w tych założeniach, jeżeli chodzi o liczbę lokali socjalnych.
- dyrektor Jolanta Żurawska – Coraz trudniej jest o wyodrębnienie lokalu socjalnego dlatego, że wiele budynków jest poddanych rewitalizacji, przez co podnosi się stan techniczny. W budynkach wspólnotowych z założenia nie tworzy się lokali socjalnych, bo nie mogą tam być, więc trochę nam się kurczy baza. To jest podstawowa przyczyna, że nie możemy gwałtownie liczby tych lokali zwiększyć. Poza tym jest kwestia remontów, bo Gmina jest zobowiązana do wskazania lokalu wyremontowanego, nadającego się do zasiedlenia. Ponieważ priorytetem są remonty lokali zamiennych, bo obiekty są w złym stanie i istnieje zagrożenie życia i zdrowia, to tutaj w pierwszej kolejności musimy te lokale zamienne wskazywać i one też muszą być wyremontowane, stąd ta baza nie jest zadowalająca, ale też nie jest mała.
- dyrektor Piotr Paś – Mamy 1473 lokali socjalnych na 30 września br., zakładam, że już dzisiaj ta liczba może być większa, a 1518 jest w założeniu w uchwale.
- radny Mirosław Lach – Procedura umarzania zaległości, jak to wygląda?
- dyrektor Piotr Paś – Jest uchwała Rady Miejskiej, która mówi o tym. Natomiast generalnie wygląda to w ten sposób, że najemca zainteresowany udzieleniem tej ulgi, bo to jest generalnie umorzenie bądź udzielenie ulgi, rozłożenie na raty itd. trafia do Zarządu Zasobu Komunalnego, bądź Wrocławskich Mieszkań, pobiera formularze wniosku, gdzie musi ten wniosek wypełnić, złożyć zaświadczenia o dochodach oraz wszystkie inne zaświadczenia, które opisują jego sytuację, chociażby zdrowotną czy rodzinną. Składa u nas te dokumenty i na tej bazie jest podejmowana decyzja, do 50 tys. zł przeze mnie, powyżej 50 tys. zł przez Prezydenta Miasta.
- radna Urszula Wanat – Patrząc na wpływy z czynszów, czy w tej chwili zwiększa się zadłużenie, czy mniej więcej jest w takiej samej przybliżonej kwocie?
- dyrektor Lech Filipiak – Ono mniej więcej utrzymuje się na podobnym poziomie.
- radna Urszula Wanat – Ile mieszkań się rezerwuje na zdarzenia okolicznościowe, czy to jest taka pula sztywna, Miasto samo decyduje o tej ilości, czy tak na wycucie, ile takich mieszkań należałoby uwzględnić?
- dyrektor Jolanta Żurawska – Dzisiaj jeżeli sytuacja jest taka, że osoby które utraciły lokal mieszkalny np. pogorzelcy, mamy umowę z hotelem „Śląsk”, gdzie nawet w środku nocy przyjmują nam wszystkich lokatorów, których musimy ewakuować. Natomiast następnego dnia rozpoczynamy wskazywanie tego co akurat mamy wyremontowane. Niestety odmawiamy tym przyszłym najemcom, którzy na to czekali, ale w pierwszej kolejności zabezpieczamy osoby, które utraciły mieszkanie w wyniku pożaru, katastrof budowlanych.
- dyrektor Lech Filipiak – System udzielania doraźnej pomocy uważam działa bardzo dobrze, bo nie mieliśmy jakichkolwiek sygnałów, że jest źle. Zawsze, jeżeli coś się zdarzy późno w nocy, czy jakiś inny wypadek, wszystko jedno czy to dotyczy naszego komunalnego czy prywatnego, jest samochód, jest możliwość ogrzania się, ciepły posiłek, dojazd do hotelu, śniadanie i okres utrzymania przez jakiś okres czasu, jeżeli nie można od razu załatwić kwestii lokalu. Płacimy za pobyt, przedłużamy te pobyty itd.
- radna Urszula Wanat – Jeszcze chciałam zapytać o te lokale do remontu, czy jeśli jest takie zapotrzebowanie na te lokale, czy na przykład w takiej puli przewiduje się tutaj

z tych danych, które Państwo przedstawiliście, większą ilość niż było poprzednio, z czego to wynika, że nie wszyscy spełniają tych warunków?

- dyrektor Jolanta Żurawska – Zadaniem podstawowym są lokale zamienne i lokale socjalne, to jest główne nasze zadanie. Lokale do remontu, to są tak naprawdę lokale dla osób o niskich dochodach, a więc dochody tych osób nie są na pograniczu tysiąca złotych. Ustawodawca taką grupę osób wprowadził, stąd też to realizujemy. Oczywiście, gdybyśmy bardzo chcieli się pozbyć wszystkiego, to możemy w jednym roku zrobić listę na pięćset osób i też zrealizujemy. To jest jednak niemożliwe, bo nie realizowalibyśmy innych zadań. My wybieramy z puli, która nam się zwalnia, w pierwszej kolejności lokale, które chcemy, żeby były lokalami zamiennymi, te kierujemy od razu do remontu i te, które chcemy, żeby były lokalami socjalnymi, też kierujemy do remontu. Natomiast to co nam zostaje to przeznaczamy na mieszkania do remontu przez zainteresowane osoby. Wskazujemy trzy propozycje, jeżeli nie są one przyjęte to skreślamy taką osobę z listy. Natomiast druga kwestia jest taka, że niektórym się wydaje, że wyremontowanie polega tylko na wymalowaniu. Poza tym to kryterium dochodowe jest istotne. Jeżeli ktoś ma tysiąc złotych na osobę, to nie może się podjąć remontu lokalu, więc takich obiektywnych przyczyn jest całkiem sporo. Kiedyś robiło się listę na sto osób, dzisiaj robimy prawie na trzysta osób.

- dyrektor Lech Filipiak – To musi być przedział osób, które stać na wyremontowanie i stać później na utrzymanie lokalu. Nie chcemy dawać takich lokali osobom, co do których możemy mieć przypuszczenie, że nie spełnią tych kryteriów.

- radna Urszula Wanat – Czy ta kwota, która jest nam tutaj pokazana jest wystarczająca na sfinansowanie remontu lokali mieszkalnych?

- dyrektor Lech Filipiak – Ambitny plan remontu sześciuset mieszkań jest do zrealizowania przy tym budżecie.

- radna Urszula Wanat – I tego będzie komisja bardzo pilnować, żeby to się udało. Czy te pieniądze zaplanowane znajdują się w projekcie budżetu na przyszły rok?

- dyrektor Lech Filipiak – Nie ukrywam, że my mamy takie sygnały o kłopotach organizacyjnych. To jest tak, że to trzeba przygotować, te parę setek lokali pod względem technicznym, też okazuje się, że przy większych zamówieniach nie ma odzewu z rynku wykonawców na przykład, czyli to też jest problem. Może być tak, że nie będzie chętnych do przeprowadzenia remontów. Dlatego koniecznie chcemy te przetargi ogłosić w pierwszym kwartale przyszłego roku, żeby mieć możliwość reagowania w ciągu całego roku.

Ad III. Komisja bez uwag przyjęła protokół z 13.10.2016 r.

Przewodniczący Komisji

Wojciech Błonski

protokół sporządził
Ryszard Parkitny