



Pan
Michał Kurczewski
Radny Rady Miejskiej Wrocławia

Wrocław, dnia 22 kwietnia 2020 r.

WLM-I.033.1.2020.JH

Odpowiadając na interpelację Pana Radnego w sprawie rezygnacji z zaplanowanych podwyżek czynszów za najem lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław, pragnę wyjaśnić, iż wdrożone w tym zakresie działania związane były z analizami i decyzjami podejmowanymi jeszcze przed epidemią koronawirusa, stąd też na podstawie Zarządzenia nr 2317/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki bazowej czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Wrocław, od dnia 1 czerwca br. stawka czynszu ulegnie podwyższeniu. Wiązało się to z podjęciem procedury trzymiesięcznego wypowiedzenia dotychczasowej stawki bazowej czynszu ze skutkiem na dzień 31.05.2020 r., którą zakończono w lutym bieżącego roku. Podjęte czynności w tym zakresie obliguje uchwalony przez Radę Miejską Wrocławia w dniu 21 listopada 2019 r. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław na lata 2020-2025, zakładający określone działania Prezydenta w sferze polityki czynszowej.

Celem tej polityki jest dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, przy założeniu, że w 2025 r. stawka czynszu nie przekroczy 3% kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Wrocławia, który aktualnie wynosi 13,67 zł/m². Przy tym warto wskazać, że stawki bazowe obowiązujące od dnia 1 lipca 2017 r. wynoszą 7,60 zł/ m² za lokal mieszkalny i 1,89 zł/m² za najem socjalny lokalu i od blisko trzech lat nie były aktualizowane.

Biorąc pod uwagę nieustannie rosnące koszty utrzymania zasobu, w tym m.in. podwyżki cen energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, wzrost cen usług dotyczących eksploatacji, w tym również utrzymania terenów zewnętrznych przylegających do budynków oraz konieczność konserwacji obejmującej ich prawidłowe użytkowanie, zaproponowana zmiana stawki bazowej z 7,60 zł/m² na 8,40 zł/m² i w następnym okresie, który obowiązywać będzie od 01.01.2021 r. na 8,90 zł/m², jest celowa w dążeniu do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym.

Warto też podkreślić, że nie było możliwe dalsze utrzymywanie stawek czynszu na dotychczasowym poziomie, bowiem stawki bazowe czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustalane są z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali, zgodnie z zasadami zawartymi w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław na lata 2020-2025. W chwili obecnej średnia stawka czynszu wynikająca z naliczeń za lokale mieszkalne wynosi jedynie 5,87 zł/m², a po planowanej regulacji wynosić będzie ok. 6,49 zł/m², a od 01.01.2021 r. 6,84 zł/m².

Biorąc pod uwagę wyrażone w interpelacji Pana Radnego zaniepokojenie pragnę zauważyć, że zgodnie z powołanym Wieloletnim programem gospodarowania (...), przewidziany jest mechanizm pomocowy w stosunku do osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym, poprzez możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, jak również w powołaniu na regulacje ustawowe skorzystania z pomocy w formie dodatków mieszkaniowych.

Również ustawa z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, daje najemcy możliwość przedłużenia terminu wypowiedzenia stawki czynszu do dnia 30 czerwca 2020 r. na podstawie złożonego oświadczenia woli najemcy.

Słusznie Pan Radny zauważył, iż trudno w obecnej chwili ocenić ostateczny rozmiar szkód wywołanych epidemią koronawirusa, dlatego też wszystkie aktualne prowadzone działania w obrębie zasobu mieszkaniowego, skupiają się na bieżącym reagowaniu na najpilniejsze potrzeby mieszkańców.

Jednocześnie odnosząc się do lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. uprzejmie wyjaśniam, iż Gmina na zasadzie wzajemnego porozumienia reguluje dopłaty do czynszu dla najemców skierowanych przez Gminę do zawarcia umów najmu w tym zasobie. Natomiast szczegółowe informacje w zakresie zmian w stawkach czynszu w TBS zostaną przekazane Panu Radnemu odrębnym pismem.

Z poważaniem,

WICEPREZYDENT WROCŁAWIA


Sebastian Lorenc

Sporządziła: Luiza Łataś, tel. 71 777 72 52

Do wiadomości:

1. Adresat
2. Biuro Rady Miejskiej Wrocławia do L.dz. 96235
3. Kancelaria Prezydenta Wrocławia do L.dz. 96235
4. Biuro Nadzoru Właścicielskiego
5. Sekretariat Dyrektora Departamentu Nieruchomości i Eksploatacji do L.dz. 96235
6. a/a

45712/2020