

**UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY  
NR XXIII/241/08**

z dnia 29 grudnia 2008 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania  
mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebnica na lata 2009–2013**

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 wraz z późniejszymi zmianami) oraz art. 4 i art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 4, 5, art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 05. 31. 266 wraz z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Trzebnicy uchwała, co następuje :

§ 1

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebnica na lata 2009 – 2013, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

§ 3

Traci moc uchwała nr XXI/245/04 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30 września 2004 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebnica na lata w latach 2004–2008 oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy Trzebnica.

§ 4

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
JAN DAROWSKI

Załącznik do uchwały Rady Miejskiej w Trzebnicy nr XXIII/241/08 z dnia 29 grudnia 2008 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebnica na lata 2009 – 2013**

R O Z D Z I A Ł 1

**Postanowienia ogólne**

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebnica opracowano zgodnie z wymogami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U.05. 31. 266, wraz z późniejszymi zmianami).
2. Program obejmuje lata 2009–2013 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Trzebnica w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.
3. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Trzebnica według stanu na 30 czerwca 2008 roku.

R O Z D Z I A Ł 2

**Mieszkaniowy zasób Gminy Trzebnica**

1. Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 05.31.266, wraz z późniejszymi zmianami), zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
2. Gmina zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach poprzez zapewnienie im lokalu.

3. Zasady wynajmowania lokali określa uchwała nr XIV/140/08 Rady Miejskiej w Trzebnicy, z dnia 31 stycznia 2008 roku, w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebnica.
4. Organem opiniodawczym Burmistrza Gminy Trzebnica w sprawach mieszkaniowych jest Społeczna Komisja Mieszkaniowa.
5. Mieszkaniowy zasób Gminy Trzebnica objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność gminy oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych:

#### 1) Budynki i mieszkania

Lp.	TREŚĆ	ilość budynków
1	budynki mieszkalne	140
a)	budynki komunalne	33
b)	wspólnoty mieszkaniowe	107
2	mieszkania komunalne	450
a)	mieszkania komunalne w budynkach komunalnych	155
	w tym: mieszkania socjalne	25
b)	mieszkania komunalne we wspólnotach mieszkaniowych	295

#### 2) Powierzchnia użytkowa

Lp.	TREŚĆ	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )
1	powierzchnia lokali mieszkalnych komunalnych	19.795,48
a)	mieszkania komunalne w budynkach komunalnych	7.474,56
	w tym: mieszkania socjalne	618,27
b)	mieszkania komunalne we wspólnotach mieszkaniowych	12.320,92

### ROZDZIAŁ 3

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

1. Ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów technicznych i budowlanych wszystkie budynki wymagają remontów i modernizacji.

#### Struktura wieku budynków komunalnych

Lp.	Wiek budynku	Ilość budynków	Stosunek do ogólnej liczby budynków ( %)
1	do 50 lat	4	12
2	od 50 do 100 lat	6	18
3	powyżej 100 lat	23	70

2. Podstawowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. W pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
3. Stwierdza się konieczność powiększenia zasobu lokali socjalnych na potrzeby lokatorów, wobec których sądy powszechne orzekają eksmisję, w większości zobowiązując gminę do zapewnienia lokalu socjalnego.

### ROZDZIAŁ 4

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebnica jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.
2. Ocenia się, że środki finansowe z czynszu pokrywają 50% potrzeb remontowych.
3. Polityka remontowa w celu zrationalizowania działań w zakresie utrzymania i poprawy stanu zasobu mieszkaniowego uwzględnienia:
  - 1) Potrzeby remontowe:
    - a) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
    - b) ochrona zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,

- c) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
  - d) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej,
  - e) zapewnienie możliwości racjonalizacji zużycia wody i nośników energii przez użytkowników.
- 2) Priorytety remontowe:
- a) remonty dachów, rynien i rur spustowych,
  - b) doszczelnienie lub wymiana instalacji gazowych wewnętrznych,
  - c) udroźnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych spalinowych i wentylacyjnych,
  - d) naprawa lub wymiana uszkodzonych elementów konstrukcyjnych budynku,
  - e) remonty bieżące i zabezpieczające budynek przed zniszczeniem,
  - f) roboty elektryczne i odgromowe,
  - g) remonty lub wymiana pieców kaflowych,
  - h) instalacja wodno-kanalizacyjna i centralnego ogrzewania,
- 3) Wprowadzenie niniejszego programu ma na celu osiągnięcie następujących korzyści:
- a) zmniejszenie awaryjności instalacji wewnętrznych, co obniży koszty eksploatacji budynków,
  - b) zlikwidowanie niekorzystnych zjawisk, takich jak: wilgoć, pleśń i grzyb, obniży koszty eksploatacji i remontów bieżących związanych z usuwaniem ich skutków,
  - c) zahamowanie procesu degradacji budynków pozwoli na utrzymanie istniejącego zasobu bez konieczności rozbiorów.

## R O Z D Z I A Ł 5

### Planowana sprzedaż lokali

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w mieście Trzebnica odbywa się na podstawie uchwały nr XXIV/276/04 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 29 grudnia 2004 r. w sprawie zasad sprzedaży mieszkań komunalnych w mieście Trzebnicy. Natomiast sprzedaż lokali mieszkalnych na terenach wiejskich odbywa się na podstawie uchwały nr V/32/94 Rady Miasta i Gminy Trzebnica z dnia 24 listopada 1994 r. w sprawie zasad sprzedaży nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych położonych na terenach wiejskich gminy Trzebnica z późniejszymi zmianami.

#### Ilość zbywanych lokali w poszczególnych latach:

Lp.	Rok	Ilość
1	2005	52
2	2006	38
3	2007	35
4	I półrocze 2008	20

3. Na podstawie danych określonych w pkt 2, określa się prognozę dalszej sprzedaży w latach 2009–2013 na poziomie 35 lokali rocznie.
4. Przyjmuje się następujące kierunki działania:
- 1) Typowanie w pierwszej kolejności do sprzedaży mieszkań w budynkach komunalnych o małej liczbie lokali.
  - 2) Podjęcie starań zmierzających do sprzedaży przede wszystkim lokali w budynkach wymagających znacznych nakładów finansowych.
5. Pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zostały zawarte na czas nieoznaczony. Sprzedaż następuje w trybie bez przetargowym.

## R O Z D Z I A Ł 6

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
- a) za lokale mieszkalne
  - b) za lokale socjalne
2. Uwzględniając niewystarczające środki finansowe na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków, zakłada się wzrost czynszu za wynajem mieszkań komunalnych do 25% rocznie. Ustala się terminy zmian stawek czynszu raz w roku kalendarzowym. Obecnie stawka bazowa czynszu od 1 maja 2008 r. wynosi 3,60 zł.

3. Stawki czynszu za 1 m kw. powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz Gminy Trzebnica.
4. Ustala się czynniki zmniejszające i zwiększające stawki czynszu:
  - 1) Czynniki zmniejszające stawkę bazową z tytułu wyposażenia technicznego mieszkania i położenia mieszkania:
    - a) brak gazu przewodowego – 5%
    - b) brak łazienki – 5 %
    - c) wspólne użytkowanie w.c. – 5%
    - d) kuchnia bez oświetlenia naturalnego – 5%
    - e) mieszkanie położone poza miastem Trzebnica – 25%
    - f) mieszkanie w suterenie – 10%
  - 2) Czynniki zwiększające stawkę bazową:
    - a) mieszkanie z dostawą ciepła z zewnątrz – 15%
    - b) mieszkanie na I piętrze – 10%
    - c) mieszkanie na II piętrze – 5%
5. Łącznie obniżenie stawki czynszu nie może przekroczyć 50%. Obliczenie ostatecznej stawki następuje poprzez sumowanie zniżek i zwwyżek określonych w pkt. 4.1 ) i 4.2 ).
6. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
7. Osoby najmujące lokale socjalne opłacają czynsz w wysokości 50% najniższej stawki czynszu obowiązującej na terenie gminy, obliczonego według zasad obowiązujących dla lokali mieszkalnych.
8. Czynsz za lokal zamienny, wynajmowany na czas koniecznej naprawy lokalu lub budynku, nie może być wyższy niż za lokal dotychczasowy, bez względu na jego wyposażenie techniczne.
9. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
10. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu o 50% na okres 12 miesięcy ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy gdy wysokość stawki czynszu jest na poziomie lub przekracza 3% wartości odtworzeniowej. Średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w § 6 uchwały nr XIV/140/08 Rady Miejskiej Trzebnicy z dnia 31 stycznia 2008 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Trzebnica.

## R O Z D Z I A Ł 7

### Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy jest wykonywane przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Trzebnicy.
2. Na lata 2009–2013 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

## R O Z D Z I A Ł 8

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2009–2013 odbywać się będzie z wpływów z czynszów za lokale z mieszkaniowego zasobu gminy, dotacji budżetowej oraz z innych środków finansowych pozyskanych przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.
2. W budynkach stanowiących współwłasność gminy źródło finansowania stanowi fundusz remontowy ustalony przez współwłaścicieli nieruchomości.

## R O Z D Z I A Ł 9

### Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji budynków i lokali, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne

1. Prognoza wydatków w latach obowiązywania programu.

Lp.	Koszty/rok	2009	2010	2011	2012	2013
1	Bieżąca eksploatacja	490.000	539.000	593.000	652.000	717.000
2	Koszty remontów, modernizacji budynków i lokali	634.800	700.000	770.000	847.000	931.700
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	613.200	672.800	739.980	814.270	895.900

4	Razem	1738000	1911800	2102980	2313270	2544600
---	-------	---------	---------	---------	---------	---------

## R O Z D Z I A Ł 10

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizowania gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

1. W celu umożliwienia pełnej prywatyzacji we wspólnotach mieszkaniowych prowadzone będą działania polegające na wskazaniu lokalu zamiennego najemcy niekorzystającemu z oferty nabycia lokalu.
2. W celu racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej gminy podejmowane będą działania zmierzające do:
  - a) umożliwienia zamiany mieszkań najemcom,
  - b) obniżenie kosztów eksploatacyjnych,
  - c) sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
  - d) wypowiedzenia umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy,
  - e) podjęcia działań w celu budowy tanich mieszkań.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
*JAN DAROWSKI*