



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 31 grudnia 2019 r.

Poz. 10102

UCHWAŁA NR XV/176/VIII/2019 RADY MIASTA TRZEBINI

z dnia 19 grudnia 2019 roku

w sprawie: Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebinia na lata 2020 - 2025

Na podstawie art. 4, 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. z 2019r. poz. 1182 ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 poz. 506 ze zmianami).

**Rada Miasta Trzebini
uchwala, co następuje:**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebinia na lata 2020-2025 zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Trzebini.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

§ 4. Traci z moc Uchwała XL/522/VII/2017 Rady Miasta Trzebini z dnia 1 grudnia 2017 roku.

Przewodniczący Rady Miasta Trzebini

Waldemar Wszolek

Załącznik do uchwały Nr XV/176/VIII/2019

Rady Miasta Trzebini

z dnia 19 grudnia 2019 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY TRZEBINIA NA LATA 2020-2025

Wstęp

§ 1

1. Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej wspólnoty samorządowej. Gmina jest m.in. obowiązana realizować potrzeby swoich mieszkańców w zakresie najmu socjalnego, wskazywać lokale zamiennie w przypadkach określonych w przepisach oraz tymczasowe pomieszczenia. Zadaniem gminy jest również zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach (wynajem lokali mieszkalnych).
2. W związku z obowiązkami ustawowymi zakłada się, że w okresie objętym Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebini na lata 2020-2025 - w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych - następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób. Gmina Trzebini będzie podejmować działania, aby utrzymać swój zasób mieszkaniowy na poziomie umożliwiającym zaspokojenie potrzeb osób, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem.
3. Z uwagi na liczbę osób oczekujących pomocy Gminy Trzebini (poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego), mając jednocześnie na uwadze ograniczone możliwości finansowe gminy w zakresie realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego, przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla Gminy Trzebini wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dotyczące zapewnienia najmu socjalnego i lokali zamiennych oraz tymczasowych pomieszczeń.
4. Jednocześnie uwzględniając fakt, że w przypadkach obowiązku opróżnienia lokalu (postępowanie komornicze), o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, gmina zobowiązana jest wskazać tymczasowe pomieszczenie dla osób, względem których orzeczono eksmisję bez prawa do najmu socjalnego (chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia) - gmina może wykonywać wynikające z przepisów prawa zadania, do których jest zobowiązana, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.
5. Obowiązek opracowania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebini na lata 2020-2025 wynika z zapisów art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego i stanowi kontynuację wcześniej realizowanej polityki mieszkaniowej w zakresie gospodarowania posiadanym mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebini.
6. Uwzględniając przepisy przywołanej wyżej ustawy oraz możliwości finansowe Gminy Trzebini, zakłada się, że efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy będzie oparte na następujących instrumentach:
 - 1) polityce czynszowej uwzględniającej zmiany kosztów utrzymania zasobu,
 - 2) polityce remontowej zakładającej odpowiednie nakłady finansowe na utrzymanie posiadanej substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszym,
 - 3) polityce zamian lokali dążącej do racjonalnego wykorzystania lokali w zasobie mieszkaniowym gminy oraz realizacji wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego bądź konieczności wskazania tymczasowego pomieszczenia,
 - 4) polityce zasobowej kształtującej odpowiednią podaż powierzchni pod najem socjalny, tymczasowych pomieszczeń oraz lokali mieszkalnych,
 - 5) polityce prywatyzacyjnej uwzględniającej aspekty ekonomiczne i zarządcze.
7. Właściwa polityka czynszowa będzie realizowana z uwzględnieniem konieczności:
 - 1) zapewnienia wystarczających środków finansowych na pokrycie kosztów utrzymania zasobu, z uwzględnieniem niezbędnych nakładów na remonty zasobu, w tym pustostanów,

- 2) wprowadzenia działań osłonowych o charakterze podmiotowym poprzez system obniżek czynszów dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych,
 - 3) windykację opłat czynszowych i za usługi dostarczane do lokalu, w tym media,
 - 4) przekwalifikowania, w miarę występujących potrzeb, lokali mieszkalnych o niższym standardzie użytkowym na najem socjalny oraz powierzchni przeznaczonych w najem socjalny na tymczasowe pomieszczenia.
8. Polityka remontowa będzie realizowana przy uwzględnieniu wydatkowania środków finansowych zapewniających realizację: remontów bieżących, wymianę instalacji, termomodernizację budynków, remontów lokali, niezbędne inwestycje zwiększające komfort zamieszkania najemców zasobu mieszkaniowego Gminy Trzebinia. W ramach działań remontowych zasobu w chwili przyłączenia do sieci ciepłowniczej oraz gazowej dokonana zostanie zmiana sposobu ogrzewania lokali poprzez wymianę pieców węglowych na ekologiczne źródła ciepła. W ten sposób nastąpi modernizacja sposobu ogrzewania budynków i lokali.
9. Podstawę do opracowania założeń Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebinia na lata 2020-2025 stanowiła diagnoza według danych na 31 marca, a w niektórych przypadkach na 30 czerwca 2019 r. w zakresie:
- 1). liczebności zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale mieszkalne oraz lokale z najmem socjalnym, znajdujące się w budynkach w 100% własności gminy, wspólnot mieszkaniowych,
 - 2). wyposażenia budynków i lokali w urządzenia techniczne oraz stanu technicznego zasobu,
 - 3). potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego zasobu,
 - 4). potrzeb lokalowych z uwzględnieniem liczby osób, wobec których orzeczono wyroki sądowe z prawem do najmu socjalnego lokali oraz znajdujących się na listach oczekujących na najem socjalny i na najem lokalu mieszkalnego.

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 2

1. Obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego powodują konieczność (w miarę możliwości finansowych gminy oraz w przypadku pozyskania dodatkowych środków zewnętrznych w ramach dostępnych instrumentów), podejmowania wielorakich działań, aby dysponować zasobem mieszkaniowym odpowiednim zarówno pod względem liczby lokali, jak i struktury wynajmowanej powierzchni w stosunku do występujących bieżących potrzeb mieszkaniowych.
2. Chcąc sprostać wyzwaniom ustawowym oraz spełnić oczekiwania członków wspólnoty samorządowej, Gmina Trzebinia tworzyć będzie podaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy dla gospodarstw domowych:
 - 1) uprawnionych na mocy prawomocnych wyroków sądowych do najmu socjalnego lokalu,
 - 2) uprawnionych na mocy prawomocnych wyroków sądowych do tymczasowego pomieszczenia,
 - 3) uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy,
 - 4) zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w zasobie mieszkaniowym gminy na czas nieoznaczony lub oznaczony.
3. W celu zwiększenia podaży lokali dla osób mających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe Gmina Trzebinia będzie podejmowała działania związane z realizacją inwestycji w ramach obowiązujących programów rządowych.
4. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Trzebinia, w tym z podziałem na typy własności budynku wraz z prognozą zmian, przedstawia Tabela nr 1 i nr 2. Na osiągnięcie prognozowanej liczby lokali mieszkalnych, najmu socjalnego i tymczasowych pomieszczeń na koniec obowiązywania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebinia na lata 2020-2025 bezpośredni wpływ będą mieć m.in.: pozyskiwanie nowych lokali do zasobu, przekwalifikowanie lokali o obniżonym standardzie na najem socjalny lokali oraz tymczasowe pomieszczenia.
5. W celu realizacji ustawowych zadań określonych w § 1 uchwały Gmina Trzebinia - w oparciu o zawartą umowę o współdziałaniu z Towarzystwem Budownictwa Społecznego w Chrzanowie spółka z. o. o - najmuje z zamiarem dalszego podnajmu dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób spełniających określone kryteria 26 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 1264,44 m².
6. Zmniejszenie liczby lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia może następować ze względu na prognozowaną sprzedaż lokali mieszkalnych, ewentualne konieczne wyłączenie z eksploatacji budynków lub lokali z uwagi na stan techniczny nieuzasadniający dalszy remont.

7. Obecny stan techniczny i strukturę wiekową mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia przedstawiają Tabele nr 3,4,5,6.

Tabela 1. Stan liczbowy mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia w 2019 roku wraz z prognozą na lata 2020-2025 według typu własności budynków

Wyszczególnienie		Lata							
		Stan 31.03. 2019	31.12. 2019	31.12. 2020	31.12. 2021	31.12. 2022	31.12. 2023	31.12. 2024	31.12. 2025
Zasób mieszkaniowy gminy ogółem	lokale	503	500	492	484	476	468	490	482
	pu m ²	20337,98	20165,98	19821,98	19477,98	19133,98	18789,98	19945,98	19601,98
w tym:									
Zasób w budynkach w 100% własności gminy	lokale	328	329	329	329	329	329	359	359
	pu m ²	12735,24	12735,24	12735,24	12735,24	12735,24	12735,24	14235,24	14235,24
Zasób w budynkach wspólnot mieszkaniowych	lokale	175	171	163	155	147	139	131	123
	pu m ²	7602,74	7430,74	7086,74	6742,74	6398,74	6054,74	5710,74	5366,74

Tabela 2. Stan liczbowy mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia w 2019 roku wraz z prognozą na lata 2020- 2025 według typu lokali i pomieszczeń

Wyszczególnienie		Lata							
		Stan 31.03. 2019	31.12. 2019	31.12. 2020	31.12. 2021	31.12. 2022	31.12. 2023	31.12. 2024	31.12. 2025
Zasób mieszkaniowy gminy ogółem	liczba	503	500	492	484	476	468	490	482
	pu m ²	20337,98	20165,98	19821,98	19477,98	19133,98	18789,98	19945,98	19601,98
w tym:									
Lokale mieszkalne pełnostandardowe	liczba	262	258	250	242	234	226	248	240
	pu m ²	10890,28	10718,28	10374,28	10030,28	9686,28	9342,28	10498,28	10154,28
Lokale mieszkalne o obniżonym standardzie	liczba	107	107	105	103	101	99	97	95
	pu m ²	4716,48	4716,48	4636,48	4556,48	4476,48	4396,48	4316,48	4236,48
Najem socjalny	liczba	134	133	135	137	139	141	143	145
	pu m ²	4731,22	4691,22	4771,22	4851,22	4931,22	5011,22	5091,22	5171,22
Tymczasowe pomieszczenia	liczba	0	2	2	2	2	2	2	2
	pu m ²	0	40	40	40	40	40	40	40

Tabela 3. Struktura wiekowa budynków (budynki z udziałem lokali gminy oraz budynki w 100% własności gminy) według stanu na 31.03.2019 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków	Udział
Wybudowane przed 1899 rokiem	8	7,0%
Wybudowane w latach 1900-1945	33	28,7%
Wybudowane w latach 1946-1990	72	62,6%
Wybudowane w latach 1991-2006	1	0,9%
Wybudowane w latach 2007-2011	1	0,9%
Razem	115	100%

Tabela 4. Struktura wiekowa budynków w 100% własności gminy, w których znajdują się lokale należące do zasobu mieszkaniowego gminy według stanu na 31.03.2019 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków	Udział
Wybudowane przed 1899 rokiem	7	17,9%
Wybudowane w latach 1900-1945	25	64,1%
Wybudowane w latach 1946-1990	5	12,8%
Wybudowane w latach 1991-2006	1	2,6%
Wybudowane w latach 2007-2011	1	2,6%
Razem	39	100%

Tabela 5. Aktualny stan techniczny lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy według stanu na 31.03.2019r.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Udział
1	ogrzewanie	503	100,0%
	a) centralne ogrzewanie	278	55,3%
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne)	29	5,8%
	c) ogrzewanie piecowe	196	39,0%
	d) ogrzewanie gazowe	0	0,00%
2	instalacja elektryczna	503	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	501	99,6%
4	instalacja gazowa	279	55,5%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	124	24,7%
6	lokale z łazienką i wc	460	91,5%
	lokale tylko z wc	41	8,2%
	lokale bez łazienki i wc	2	0,4%

Tabela 6. Stan techniczny lokali w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem według stanu na 31.03.2019 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Opis	Liczba lokali	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	40	8,0%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	163	32,4%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw(remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	298	59,2%
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	2	0,4%
Razem			503	100%

8. Na dzień 30.06.2019 r. na liście zakwalifikowanych na najem socjalny (dostarczenie lokalu pierwszy raz) oczekiwało 21 gospodarstw domowych, na najem lokalu mieszkalnego (dostarczenie lokalu pierwszy raz) oczekiwało 16 gospodarstw domowych, a na zamianę lokalu mieszkalnego i lokalu z najmem socjalnym 16 gospodarstw domowych. Średnio co roku Społeczna Komisja Mieszkaniowa kwalifikuje na listę oczekujących około 31 gospodarstw domowych, z czego 15 na najem socjalny lokalu i 16 na najem lokalu mieszkalnego. Na dzień 30.06.2019 r. gmina nie zrealizowała 41 wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego, w tym 28 w stosunku do dotychczasowych najemców zasobu mieszkaniowego gminy oraz 13 z obcego zasobu. Średniorocznie do gminy wpływa około 7 nowych wyroków eksmisyjnych (w tym 5 z zasobu mieszkaniowego gminy), do zrealizowania których zobowiązana jest Gmina Trzebinia. Ponadto występuje również potrzeba stworzenia w zasobie docelowo 2 tymczasowych pomieszczeń.
9. Średniorocznie odzyskiwanych jest do ponownego zasiedlenia około 18 lokali, w tym 7 lokali mieszkalnych i 11 lokali z najmem socjalnym. Szacując przyszłe potrzeby mieszkaniowe, należy mieć także na uwadze potrzeby w zakresie lokali zamiennych, w związku z ewentualną modernizacją budynków i lokali (z uwagi na stan techniczny) oraz możliwą do pozyskania liczbę lokali w wyniku adaptacji istniejących budynków, zmiany przeznaczenia lokali użytkowych na mieszkalne, partycypację w TBS lub poprzez budownictwo komunalne. Szacunkowe potrzeby w zakresie lokali mieszkalnych zawarto w Tabeli nr 7, a potrzeby w zakresie najmu socjalnego lokali w Tabeli nr 8.

Tabela 7. Prognoza potrzeb mieszkaniowych w zakresie lokali mieszkalnych Gminy Trzebinia w latach 2020-2025

Lata	Prognoza średniej	Zmiana funkcji	Prognoza średniej	Liczba pozyskanych	Potrzeby na koniec okresu
------	-------------------	----------------	-------------------	--------------------	---------------------------

	liczby osób umieszczonych na liście o najem lokali pierwszy raz	lokalu mieszkalnego na najem socjalny	liczby lokali odzyskanych	lokali w ramach budownictwa komunalnego	
30.06.2019					16
31.12.2019	0	0	7	0	9
31.12.2020	16	2	7	0	20
31.12.2021	16	2	7	0	31
31.12.2022	16	2	7	0	42
31.12.2023	16	2	7	0	53
31.12.2024	16	2	7	30	34
31.12.2025	16	2	7	0	45

Tabela 8. Prognoza potrzeb mieszkaniowych w zakresie najmu socjalnego Gminy Trzebinia w latach 2020-2025

Lata	Prognoza średniej liczby osób umieszczonych na liście o najem socjalny pierwszy raz	Prognoza średniej liczby złożonych wyroków eksmisyjnych z prawem do najmu socjalnego	Zmiana funkcji z najmu socjalnego na tymczasowe pomieszczenie	Prognoza średniej liczby odzyskanych powierzchni z najmu socjalnego	Pozyskanie lokali z przekształceń lokali mieszkalnych na najem socjalny	Potrzeby na koniec roku
30.06.2019						34
31.12.2019	0	2	1	11	0	26
31.12.2020	15	2	0	11	2	30
31.12.2021	15	2	0	11	2	34
31.12.2022	15	2	0	11	2	38
31.12.2023	15	2	0	11	2	42
31.12.2024	15	2	0	11	2	46
31.12.2025	15	2	0	11	2	50

10. Realizacja szacowanych potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej może następować w szczególności poprzez:

- 1) przygotowanie założeń do realizacji budownictwa komunalnego w ramach własnych środków finansowych gminy, z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa, m.in. z Funduszu Dopłat BGK, a także w ramach innych programów oferowanych przez BGK, w tym Mieszkanie plus.
- 2) przebudowy i adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne, najem socjalny i tymczasowe pomieszczenia,
- 3) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na najem socjalny oraz powierzchni będących w najmie socjalnym na tymczasowe pomieszczenia,
- 4) partycypację lub najem w Towarzystwie Budownictwa Społecznego, w ramach nowych inwestycji mieszkaniowych,
- 5) najem lokali przez gminę w innym zasobie z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na liście, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 6) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez zasiedzenie, kupno lub nabycie z mocy prawa celem adaptacji - w zależności od standardu, na lokale mieszkalne, lokale z najmem socjalnym lub tymczasowe pomieszczenia.

11. Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Trzebinia w poszczególnych latach obowiązywania Programu przedstawiają tabele od nr 9 do nr 32.

Tabela 9. Prognoza struktury wiekowej budynków (budynki z udziałem lokali gminy oraz budynki w 100% własności gminy) na dzień 31.12.2020 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków	Udział
Wybudowane przed 1899 rokiem	8	7,0%
Wybudowane w latach 1900-1945	33	28,7%
Wybudowane w latach 1946-1990	72	62,6%

Wybudowane w latach 1991-2006	1	0,9%
Wybudowane w latach 2007-2011	1	0,9%
Razem	115	100,0%

Tabela 10. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności gminy, w których znajdują się lokale należące do zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 31.12.2020 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków	Udział
Wybudowane przed 1899 rokiem	7	17,9%
Wybudowane w latach 1900-1945	25	64,1%
Wybudowane w latach 1946-1990	5	12,8%
Wybudowane w latach 1991-2006	1	2,6%
Wybudowane w latach 2007-2011	1	2,6%
Razem	39	100,0%

Tabela 11. Prognoza stanu technicznego lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Udział
1	ogrzewanie	492	100,0%
	a) centralne ogrzewanie	297	60,4%
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne)	29	5,9%
	c) ogrzewanie piecowe	159	32,3%
	d) ogrzewanie gazowe	7	1,4%
2	instalacja elektryczna	492	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	492	100,0%
4	instalacja gazowa	275	55,9%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	149	30,3%
6	lokale z łazienką i wc	450	91,5%
	lokale tylko z wc	42	8,5%
	lokale bez łazienki i wc	0	0,0%

Tabela 12. Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Opis	Liczba lokali	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	40	8,1%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	191	38,8%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	261	53,1%
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0,0%
	Razem		492	100,0%

Tabela 13. Prognoza struktury wiekowej budynków (budynki z udziałem lokali gminy oraz budynki w 100% własności gminy) na dzień 31.12.2021 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków	Udział
Wybudowane przed 1899 rokiem	8	7,0%
Wybudowane w latach 1900-1945	33	28,7%
Wybudowane w latach 1946-1990	72	62,6%
Wybudowane w latach 1991-2006	1	0,9%
Wybudowane w latach 2007-2011	1	0,9%
Razem	115	100,0%

Tabela 14. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności gminy, w których znajdują się lokale należące do zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 31.12.2021 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków	Udział
Wybudowane przed 1899 rokiem	7	17,9%

Wybudowane w latach 1900-1945	25	64,1%
Wybudowane w latach 1946-1990	5	12,8%
Wybudowane w latach 1991-2006	1	2,6%
Wybudowane w latach 2007-2011	1	2,6%
Razem	39	100,0%

Tabela 15. Prognoza stanu technicznego lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Udział
1	ogrzewanie	484	100,0%
	a) centralne ogrzewanie	353	72,9%
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne)	29	6,0%
	c) ogrzewanie piecowe	80	16,5%
	d) ogrzewanie gazowe	22	4,5%
2	instalacja elektryczna	484	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	484	100,0%
4	instalacja gazowa	282	58,3%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	209	27,1%
6	lokale z łazienką i wc	442	91,3%
	lokale tylko z wc	42	8,7%
	lokale bez łazienki i wc	0	0,0%

Tabela 16. Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Opis	Liczba lokali	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	40	8,3%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	264	54,5%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	180	37,2%
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0,0%
		Razem	484	100,0%

Tabela 17. Prognoza struktury wiekowej budynków (budynki z udziałem lokali gminy oraz budynki w 100% własności gminy) na dzień 31.12.2022 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków	Udział
Wybudowane przed 1899 rokiem	8	7,0%
Wybudowane w latach 1900-1945	33	28,7%
Wybudowane w latach 1946-1990	72	62,6%
Wybudowane w latach 1991-2006	1	0,9%
Wybudowane w latach 2007-2011	1	0,9%
Razem	115	100,0%

Tabela 18. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności gminy, w których znajdują się lokale należące do zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 31.12.2022 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków	Udział
Wybudowane przed 1899 rokiem	7	17,9%
Wybudowane w latach 1900-1945	25	64,1%
Wybudowane w latach 1946-1990	5	12,8%
Wybudowane w latach 1991-2006	1	2,6%

Wybudowane w latach 2007-2011	1	2,6%
Razem	39	100,0%

Tabela 19. Prognoza stanu technicznego lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Udział
1	ogrzewanie	476	100,0%
	a) centralne ogrzewanie	409	85,9%
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne)	29	6,1%
	c) ogrzewanie piecowe	0	0,0%
	d) ogrzewanie gazowe	38	8,0%
2	instalacja elektryczna	476	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	476	100,0%
4	instalacja gazowa	290	60,9%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	269	56,3%
6	lokale z łazienką i wc	434	91,2%
	lokale tylko z wc	42	8,8%
	lokale bez łazienki i wc	0	0,0%

Tabela 20. Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Opis	Liczba lokali	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	40	8,4%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	338	71,0%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	98	20,6%
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0,0%
Razem			476	100,0%

Tabela 21. Prognoza struktury wiekowej budynków (budynki z udziałem lokali gminy oraz budynki w 100% własności gminy) na dzień 31.12.2023 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków	Udział
Wybudowane przed 1899 rokiem	8	7,0%
Wybudowane w latach 1900-1945	33	28,7%
Wybudowane w latach 1946-1990	72	62,6%
Wybudowane w latach 1991-2006	1	0,9%
Wybudowane w latach 2007-2011	1	0,9%
Razem	115	100,0%

Tabela 22. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności gminy, w których znajdują się lokale należące do zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 31.12.2023 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków	Udział
Wybudowane przed 1899 rokiem	7	17,9%
Wybudowane w latach 1900-1945	25	64,1%
Wybudowane w latach 1946-1990	5	12,8%
Wybudowane w latach 1991-2006	1	2,6%
Wybudowane w latach 2007-2011	1	2,6%
Razem	39	100,0%

Tabela 23. Prognoza stanu technicznego lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Udział
1	ogrzewanie	468	100,0%

	a) centralne ogrzewanie	401	85,7%
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne)	29	6,2%
	c) ogrzewanie piecowe	0	0,0%
	d) ogrzewanie gazowe	38	8,1%
2	instalacja elektryczna	468	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	468	100,0%
4	instalacja gazowa	282	60,3%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	262	56,0%
6	lokale z łazienką i wc	426	91,0%
	lokale tylko z wc	42	9,0%
	lokale bez łazienki i wc	0	0,0%

Tabela 24. Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem na dzień 31.12.2023r.

Lp.	Wyszczególnienie	Opis	Liczba lokali	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	40	8,5%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	330	70,5%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	98	20,9%
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0,0%
Razem			468	100,0%

Tabela 25. Prognoza struktury wiekowej budynków (budynki z udziałem lokali gminy oraz budynki w 100% własności gminy) na dzień 31.12.2024r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków	Udział
Wybudowane przed 1899 rokiem	8	7,0%
Wybudowane w latach 1900-1945	33	28,7%
Wybudowane w latach 1946-1990	72	62,6%
Wybudowane w latach 1991-2006	1	0,9%
Wybudowane w latach 2007-2011	1	0,9%
Wybudowane po 2011 roku	1	0,0%
Razem	116	100,0%

Tabela 26. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności gminy, w których znajdują się lokale należące do zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 31.12.2024 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków	Udział
Wybudowane przed 1899 rokiem	7	17,9%
Wybudowane w latach 1900-1945	25	64,1%
Wybudowane w latach 1946-1990	5	12,8%
Wybudowane w latach 1991-2006	1	2,6%
Wybudowane w latach 2007-2011	1	2,6%
Wybudowane po 2011 roku	1	0,0%
Razem	40	100,0%

Tabela 27. Prognoza stanu technicznego lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Udział
1	ogrzewanie	490	100,0%
	a) centralne ogrzewanie	423	86,3%
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne)	29	5,9%
	c) ogrzewanie piecowe	0	0,0%
	d) ogrzewanie gazowe	38	7,8%

2	instalacja elektryczna	490	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	490	100,0%
4	instalacja gazowa	304	62,0%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	285	58,2%
6	lokale z łazienką i wc	448	91,4%
	lokale tylko z wc	42	8,6%
	lokale bez łazienki i wc	0	0,0%

Tabela 28. Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Opis	Liczba lokali	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	70	14,3%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	322	65,7%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	98	20,0%
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0,0%
Razem			490	100,0%

Tabela 29. Prognoza struktury wiekowej budynków (budynki z udziałem lokali gminy oraz budynki w 100% własności gminy) na dzień 31.12.2025r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków	Udział
Wybudowane przed 1899 rokiem	8	7,0%
Wybudowane w latach 1900-1945	33	28,7%
Wybudowane w latach 1946-1990	72	62,6%
Wybudowane w latach 1991-2006	1	0,9%
Wybudowane w latach 2007-2011	1	0,9%
Wybudowane po 2011 roku	1	0,0%
Razem	116	100,0%

Tabela 30. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności gminy, w których znajdują się lokale należące do zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 31.12.2025 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków	Udział
Wybudowane przed 1899 rokiem	7	17,9%
Wybudowane w latach 1900-1945	25	64,1%
Wybudowane w latach 1946-1990	5	12,8%
Wybudowane w latach 1991-2006	1	2,6%
Wybudowane w latach 2007-2011	1	2,6%
Wybudowane po 2011 roku	1	0,0%
Razem	40	100,0%

Tabela 31. Prognoza stanu technicznego lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Udział
1	ogrzewanie	482	100,0%
	a) centralne ogrzewanie	415	86,1%
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne)	29	6,0%
	c) ogrzewanie piecowe	0	0,0%
	d) ogrzewanie gazowe	38	7,9%
2	instalacja elektryczna	482	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	482	100,0%
4	instalacja gazowa	296	61,4%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	277	57,5%

6	lokale z łazienką i wc	440	91,3%
	lokale tylko z wc	42	8,7%
	lokale bez łazienki i wc	0	0,0%

Tabela 32. Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Opis	Liczba lokali	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	70	14,5%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	314	65,1%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	98	20,3%
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0,0%
Razem			482	100,0%

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 3

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Trzebinia, ze względu na strukturę wiekową poszczególnych budynków oraz prowadzone w przeszłości przedsięwzięcia remontowe, jest w zróżnicowanym stanie technicznym. Wpływ na stan techniczny budynku ma również rodzaj zabudowy oraz typ własności budynku.
2. Za konieczne uznaje się dalszą, systematyczną poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia oraz doposażenia budynków w brakującą infrastrukturę techniczną.
3. Głównym celem poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy jest zapewnienie użytkownikom lokali bezpieczeństwa i odpowiedniej jakości zamieszkania. Przy ustalaniu założeń do planów remontów i termomodernizacji przyjmuje się następujące kryteria:
 - 1) konieczność rozbiórki budynków mogących doprowadzić do katastrofy budowlanej,
 - 2) usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku,
 - 3) realizacja zaleceń przeciw pożarowych,
 - 4) zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją,
 - 5) stan techniczny budynku lub jego elementu,
 - 6) względy oszczędnościowe, np. straty ciepła (termomodernizacja),
 - 7) likwidacja nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła poprzez doposażenie lokali mieszkalnych w instalację c.o. i c.w.u.
 - 8) remonty lokali przekazanych do ponownego zasiedlenia po ustaniu stosunku najmu,
 - 9) doposażenie lokali w ustępy splukiwane i łazienki,
 - 10) potrzeby unowocześnień, wykonanie brakujących elementów.

§ 4

1. Prowadzona w zasobie mieszkaniowym Gminy Trzebinia w kolejnych latach polityka remontowa będzie zmierzać do osiągnięcia następującego stanu technicznego poszczególnych budynków i lokali:
 - 1) sprawne elementy konstrukcyjne budynku,
 - 2) szczelny i zakonserwowany dach budynku,
 - 3) wykonana izolacja przeciwwilgociowa fundamentów,
 - 4) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
 - 5) szczelna instalacja gazowa,
 - 6) sprawna instalacja odgromowa,

- 7) sprawnie działająca instalacja wodociągowa i kanalizacyjna,
 - 8) bezpieczna instalacja elektryczna, odpowiadająca obecnym wymogom technicznym,
 - 9) ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze,
 - 10) odnowione obiekty liniowe,
 - 11) szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
 - 12) elewacja bez ubytków tynków, odmalowana, po termomodernizacji,
 - 13) odmalowane klatki schodowe,
 - 14) sprawnie działające urządzenia znajdujące się w lokalach.
2. W celu poprawy stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Trzebinia przyjęto zasadę systematycznego zwiększania środków finansowych na remonty w kolejnych latach obowiązywania Programu.
 3. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane.
 4. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Trzebinia określane będą na każdy rok w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków. Środki finansowe na ten cel pochodzą z budżetu gminy m.in. z przychodów z czynszu za najem lokali.
 5. Analizę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Trzebinia zawiera Tabela nr 33.

Tabela 33. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Trzebinia

Roboty remontowe	2020		2021		2022		2023		2024		2025	
	Ilość	Koszty	Ilość	Koszty	Ilość	Koszty	Ilość	Koszty	Ilość	Koszty	Ilość	Koszty
Zmiana sposobu ogrzewania lokali	37	185000	79	420000	80	440000	0	0	0	0	0	0
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	5	5250	5	5500	5	5800	5	6100	5	6400	5	6700
Remonty dachów	2	105000	2	110000	2	115000	2	120000	2	125000	2	131250
Remont pustostanów	11	92400	11	97000	11	98900	11	103800	11	109900	11	115400
Instalacyjne (wod-kan, gaz, elektryka, ccw, co)	32	168000	32	176000	32	184800	32	194000	32	204000	32	214200
Ogólnobudowlane	1*	10500	2*	22000	2*	23100	2*	24200	2*	25400	2*	26700

*liczba budynków

6. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Trzebinia posiada udziały, wynika bezpośrednio z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali.
7. Obok działań remontowych i modernizacyjnych, w miarę możliwości finansowych, Gmina Trzebinia będzie podejmowała działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:
 - 1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
 - 2) remonty dróg wewnętrznych i chodników,
 - 3) zagospodarowanie terenów zielonych,
 - 4) usuwanie nieestetycznych obiektów małej architektury oraz budowę nowych elementów małej architektury,
 - 5) tworzenie udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.
8. Zakłada się, że w wyniku przyjętych założeń, związanych z poprawą stanu technicznego zasobu, nastąpi:
 - 1) zmniejszenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
 - 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków,
 - 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali,
 - 4) polepszenie jakości zamieszkania.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia w kolejnych latach

§ 5

1. Z uwagi na niewystarczającą w stosunku do potrzeb liczbę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia za zasadne uznaje się kontynuowanie wcześniej przyjętej polityki,

zakładając że ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia będzie prowadzona wyłącznie z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania zasobem na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej Trzebini.

2. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:
 - 1) lokale z najmem socjalnym i budynki z lokalami o standardzie lokali z najmem socjalnym, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczane będą na najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia,
 - 2) lokale w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy,
 - 3) lokale w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego i rozbiórki,
 - 4) lokale zadłużone,
 - 5) lokale, których najemcy korzystają z dodatku mieszkaniowego przez okres co najmniej 12 miesięcy przed datą złożenia wniosku o wykup.
3. Szacuje się średnioroczną sprzedaż na poziomie 8 lokali mieszkalnych.
4. Gmina Trzebinia może odmówić sprzedaży lokali w każdym przypadku, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6

Wynikające z przepisów prawa obowiązki Gminy Trzebinia związane z koniecznością racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności w obszarze utrzymania technicznego budynków mieszkalnych oraz remontu lokali odzyskanych do ponownej dyspozycji gminy, zobowiązują Gminę Trzebinia do prowadzenia efektywnej polityki czynszowej, polegającej na osiągnięciu przychodów czynszowych pozwalających pokryć pełne koszty utrzymania zasobu.

§ 7

1. Wzrastające w każdym roku koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, spowodowane rosnącymi kosztami usług i wzrostem cen mediów dostarczanych do nieruchomości oraz konieczność systematycznej poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego poprzez zwiększanie skali działalności remontowej i modernizacyjnej budynków, likwidacji niskiej emisji w budynkach, liczby remontów lokali, otoczenia budynków powodują konieczność stopniowego zwiększania stawki bazowej czynszu za wynajem lokali mieszkalnych, czynszu za najem socjalny lokali oraz tymczasowych pomieszczeń do poziomu pełnego pokrycia kosztów utrzymania eksploatacyjnego i technicznego.
2. Szacunkowe założenia dla proponowanych zmian w zakresie wzrostu stawki bazowej sporządzone wyłącznie dla potrzeb wyliczenia przewidywanych środków finansowych niezbędnych dla zrealizowania założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej przedstawia Tabela 34.

Tabela 34. Szacunkowe założenia zmiany wysokości stawki bazowej czynszu konieczne dla wyliczenia niezbędnych środków finansowych związanych z realizacją zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej wynikających z Programu na lata 2020-2025

Zmiana stawki w roku	Najem socjalny i tymczasowe pomieszczenie		Lokale mieszkalne							
			Średnia stawka czynszu		Stawka bazowa		Minimalna stawka czynszu		Maksymalna stawka czynszu	
	wartość odtw. w %	stawka czynszu	wartość odtw. w %	stawka czynszu	wartość odtw. w %	stawka czynszu	wartość odtw. w %	stawka czynszu	wartość odtw. w %	stawka czynszu
01.09.2019	0,58	1,90	1,84	6,06	1,90	6,27	1,33	4,38	2,35	7,74
2020	0,60	1,99	1,93	6,36	1,99	6,58	1,39	4,59	2,46	8,12
2021	0,66	2,18	2,12	6,99	2,19	7,23	1,53	5,04	2,71	8,93
2022	0,69	2,28	2,22	7,33	2,30	7,59	1,60	5,29	2,84	9,37
2023	0,72	2,39	2,44	8,06	2,53	8,34	1,76	5,81	3,12	10,3
2024	0,79	2,62	2,56	8,46	2,65	8,75	1,85	6,10	3,28	10,81
2025	0,87	2,88	2,82	9,31	2,91	9,62	2,03	6,71	3,60	11,89

*wyliczenia dokonano dla wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na II i III kwartał 2019 dla województwa małopolskiego – 3961zł (gdzie 3% to 9,90 zł/m²).

§ 8

Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokal mieszkalny,
- 2) czynsz za najem socjalny lokalu,
- 3) czynsz za tymczasowe pomieszczenie,
- 4) czynsz wolny.

§9

1. Wysokość stawek czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu lokali z najmem socjalnym i tymczasowych pomieszczeń, wysokość czynszu wolnego oraz czynszu dla tzw. „pustostanów” ustala Burmistrz Trzebini, w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych oraz o postanowieniach niniejszego Programu.
2. Stawka czynszu za najem tymczasowych pomieszczeń nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Trzebinia.

§ 10

1. Wysokość czynszu dla danego lokalu będzie ustalana w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające i podwyższające jego wartość użytkową.
2. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:
 - 1) czynniki obniżające wartość użytkową lokalu
 - a) kuchnia bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego do 5%
 - b) brak c.o do 5%
 - c) brak wody w lokalu do 5%
 - d) wc poza lokalem do 5%
 - e) brak gazu przewodowego do 5%
 - f) brak łazienki do 5%
 - g) lokale mieszkalne położone na parterze i powyżej III piętra do 5%
 - 2) czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu
 - a) lokale mieszkalne położone na I piętrze w przypadku budynku II piętrowego (III kondygnacyjnego) do 5%
 - b) lokale mieszkalne położone na I i II piętrze w przypadku budynku III piętrowego (IV kondygnacyjnego i więcej) do 5%
3. Zapisów ust. 2 pkt 1 lit. b i e nie stosuje się w przypadku ustalania czynszu dla lokali położonych w budynkach zmodernizowanych lub w nowo wybudowanych, w których zgodnie z projektem technicznym zastosowano rozwiązania technologiczne eliminujące instalacje gazowe i c.o. zapewniając jednocześnie pełny standard lokalu .
4. Czynniki obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalania czynszu za lokale z najmem socjalnym i tymczasowe pomieszczenia.
5. Stawka czynszu dla lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wynajętych w drodze licytacji na zasadach czynszu wolnego, nie może być niższa od stawki bazowej obowiązującej dla lokali wynajmowanych na zasadach ogólnych na czas nieoznaczony.
6. Stawkę czynszową ustaloną w drodze licytacji podwyższa się raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.
7. Stawka bazowa czynszu nie ulega zmianie w przypadku, gdy najemca na własny koszt i po uzyskaniu zgody wynajmującego zainstalował w lokalu urządzenia techniczne mające wpływ na wysokość czynszu.
8. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń

mających wpływ na jego wysokość.

9. Podstawę zmiany treści umowy najmu w zakresie wysokości stawki czynszowej stanowi protokół, stwierdzający wystąpienie czynników określonych w ust. 2 pkt 1.

§ 11

1. Z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3,5% wartości odtworzeniowej budynku.
2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, o której mowa w ust.1, jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy, który spełnia kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Ustala się wskaźniki obniżek czynszu w następujących wysokościach:
 - 1) 20% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę;
 - 2) 10% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy lub wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.
4. Obniżkę czynszu stosuje się na wniosek najemcy.
5. Osoba, która w trakcie obowiązywania obniżki czynszu, nie opłacała na bieżąco czynszu za zajmowany lokal, może wystąpić ponownie z wnioskiem o obniżkę czynszu po uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania poprzedniej obniżki czynszu.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 12

1. Zarządzanie nieruchomościami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności, które mają na celu w szczególności:
 - 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
 - 4) bieżące administrowanie nieruchomością,
 - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.
2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Trzebinia prowadzone jest przy nadzorze gminy i pozwala na optymalizację kosztów i poprawę efektywności świadczonych usług. Przyjęty obecnie model zarządzania zasobem zapewnia pełne wykorzystanie funkcji właścicielskich przez Gminę Trzebinia i pozwala na zachowanie nadzoru, optymalizację kosztów i poprawę efektywności świadczonych usług w związku z czym w okresie objętym Programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13

1. W celu realizacji założeń przyjętych do realizacji w okresie obowiązywania Programu przewiduje się ponoszenie stałych oraz okresowych kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową, w nieruchomościach, w których Gmina Trzebinia jest właścicielem lub współwłaścicielem przy założeniu, że na koszty utrzymania i zarządzania zasobem mieszkaniowym składają się w szczególności:
 - 1) opłaty niezależne od właściciela – koszty dostawy usług do nieruchomości i lokali,
 - 2) koszty bieżącej eksploatacji zasobu, w tym związane z: administrowaniem (eksploatacja budynków, obsługa

- techniczna, wydatki administracyjne), utrzymaniem porządku i czystości zarządzanych nieruchomości, pozostałe wydatki dotyczące zasobu, takie jak: ubezpieczenie nieruchomości, obsługa finansowa, ochrona mienia i inne,
- 3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina Trzebinia jest współwłaścicielem,
 - 4) koszty remontów bieżących budynków i lokali, przeglądów technicznych, konserwacji i drobnych napraw, usuwania awarii,
 - 5) koszty modernizacji, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, doposażenia w instalacje oraz remonty kapitalne i prace rozbiórkowe,
 - 6) koszty budownictwa komunalnego,
 - 7) odszkodowania płacone na rzecz podmiotów i osób fizycznych.
2. Koszty wymieniowe w ust.1 do ponoszenia których zobowiązana jest Gmina Trzebinia pokrywane są przez środki finansowe pochodzące z następujących źródeł:
 - 1) z budżetu gminy, m.in. z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego, tymczasowych pomieszczeń oraz lokali użytkowych i opłat za dzierżawę terenu,
 - 2) z dotacji z budżetu państwa,
 - 3) z dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach dostępnych programów,
 - 4) z pożyczek i kredytów,
 - 5) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.
 3. Zgodnie z obowiązującymi przepisami Gmina Trzebinia partycypuje w kosztach zarządu nieruchomością wspólną i remontach nieruchomości stanowiących jej współwłasność, w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych, wyłącznie do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.
 4. Szacowane przychody z wynajmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali i tymczasowych pomieszczeń, koszty utrzymania i remontów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń, w kolejnych latach obowiązywania Programu przedstawia Tabela nr 35 i Tabela nr 36.

Tabela 35. Zestawienie przychodów z wynajmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali i tymczasowych pomieszczeń, kosztów utrzymania i remontów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przy założeniu braku zaległości czynszowych

Lp.	Wyszczególnienie	Lata					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Pu lokali mieszkalnych w m ²	15010,76	14586,76	14162,76	13738,76	14814,76	14390,76
2.	Stawka średnia czynszu w zł/m ² /m-c	6,36	6,99	7,33	8,06	8,46	9,31
3.	Przychód roczny w zł	1145621,20	1223537,43	1245756,37	1328812,87	1503994,44	1607735,71
4.	Pu najmu socjalnego w m ²	4771,22	4851,22	4931,22	5011,22	5091,22	5171,22
5.	Stawka czynszu zł/m ² /m-c	1,99	2,18	2,28	2,39	2,62	2,88
6.	Przychód roczny w zł	113936,73	126907,92	134918,18	143721,79	160067,96	178717,36
7.	Pu tymczasowych pomieszczeń w m ²	40	40	40	40	40	40
8.	Stawka czynszu zł/m ² /m-c	8	2,18	2,28	2,39	2,62	2,88
9.	Przychód roczny w zł	955,20	1046,40	1094,40	1147,20	1257,60	1382,40
10.	Razem przychód w zł*	1260513	1351492	1381769	1473682	1665320	1787835
11.	Koszty eksploatacji w budynkach 100% własność gminy w zł	278250	292163	306771	322109	338215	355125
12.	Koszty remontów budynków w 100% własności gminy w zł	810600	851130	893687	938371	985289	1034554
13.	Koszty remontów lokali w zł	374000	605250	640025	210101	220256	231269
14.	Koszty zarządu w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli w zł	215250	220631	226147	231801	237596	243536
15.	Fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli w zł	266500	273163	279992	286991	294166	301520
16.	Koszty gminy z tytułu najmu lokali w innym zasobie w zł	14700	15435	16207	17017	17868	18761
17.	Koszty zarządzania i administrowania zasobem gminy w zł	959700	1007685	1058069	1110973	1166521	1224847
18.	Pozostałe koszty zarządzania	538125	551578	565368	579502	593989	608839

	i administrowania zasobem gminy w zł						
19.	Inwestycja - budownictwo komunalne z uwzględnieniem dopłaty z BGK w zł					3900000	
20.	Odszkodowania z tytułu braku realizacji wyroków eksmisyjnych w zł	45150	47408	49778	52267	54880	57624
21.	Razem koszty w zł	3502275	3864443	4036044	3749132	7808780	4076075
22.	Brak pokrycia kosztów przychodem z czynszu najmu w zł	-2241762	-2512951	-2654275	-2275450	-6143460	-2288240

*zaokrąglony przychód do 1 zł.

Tabela 36. Zestawienie przychodów z wynajmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali i tymczasowych pomieszczeń, kosztów utrzymania i remontów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przy założeniu zaległości czynszowych

Lp.	Wyszczególnienie	Lata					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Pu lokali mieszkalnych w m ²	15010,76	14586,76	14162,76	13738,76	14814,76	14390,76
2.	Stawka średnia czynszu w zł/m ² /m-c	6,36	6,99	7,33	8,06	8,46	9,31
3.	Przychód roczny w zł	1145621,20	1223537,43	1245756,37	1328812,87	1503994,44	1607735,71
4.	Pu najmu socjalnego w m ²	4771,22	4851,22	4931,22	5011,22	5091,22	5171,22
5.	Stawka czynszu zł/m ² /m-c	1,99	2,18	2,28	2,39	2,62	2,88
6.	Przychód roczny w zł	113936,73	126907,92	134918,18	143721,79	160067,96	178717,36
7.	Pu tymczasowych pomieszczeń w m ²	40	40	40	40	40	40
8.	Stawka czynszu zł/m ² /m-c	8	2,18	2,28	2,39	2,62	2,88
9.	Przychód roczny w zł	955,20	1046,40	1094,40	1147,20	1257,60	1382,40
10.	Razem przychód w zł*	1260513	1351492	1381769	1473682	1665320	1787835
11.	Wskaźnik windykacji	0,8	0,82	0,84	0,86	0,88	0,9
12.	Przychód z uwzględnieniem wskaźnika windykacji w zł*	1008410	1108223	1160686	1267367	1465482	1609052
13.	Koszty eksploatacji w budynkach 100% własność gminy w zł	278250	292163	306771	322109	338215	355125
14.	Koszty remontów budynków w 100% własności gminy w zł	810600	851130	893687	938371	985289	1034554
15.	Koszty remontów lokali w zł	374000	605250	640025	210101	220256	231269
16.	Koszty zarządu w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli w zł	215250	220631	226147	231801	237596	243536
17.	Fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli w zł	266500	273163	279992	286991	294166	301520
18.	Koszty gminy z tytułu najmu lokali w innym zasobie w zł	14700	15435	16207	17017	17868	18761
19.	Koszty zarządzania i administrowania zasobem gminy w zł	959700	1007685	1058069	1110973	1166521	1224847
20.	Pozostałe koszty zarządzania i administrowania zasobem gminy w zł	538125	551578	565368	579502	593989	608839
21.	Inwestycja - budownictwo komunalne z uwzględnieniem dopłaty z BGK w zł					3900000	
22.	Odszkodowania z tytułu braku realizacji wyroków eksmisyjnych w zł	45150	47408	49778	52267	54880	57624
23.	Razem koszty w zł	3502275	3864443	4036044	3749132	7808780	4076075
24.	Brak pokrycia kosztów przychodem	-2493865	-2756220	-2875358	-2481765	-6343298	-2467024

z czynszu najmu w zł							
-----------------------------	--	--	--	--	--	--	--

*zaokrąglony przychód do 1 zł.

Rozdział 7

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 14

1. Dla zrealizowania przyjętych założeń, wskazanych w Programie związanych z posiadaniem wystarczającej liczby lokali mieszkalnych, w tym z najmem socjalnym, oraz właściwego, zgodnego z obowiązującymi przepisami prawa standardu zasobu mieszkaniowego, zakłada się systematyczny wzrost wydatków na cele mieszkaniowe. Analizę potrzeb w tym zakresie przedstawia Tabela nr 36 liczby porządkowe od 13 do 21.
2. Mając na uwadze obecny stan techniczny zasobu Gminy Trzebinia, konieczne jest aby w okresie obowiązywania Programu osiągnąć taki model finansowania kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową, aby ich wzrost był wprost związany ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, a ta była ustalana na poziomie umożliwiającym finansowanie całości zadań związanych z utrzymaniem zasobu w stanie nie pogorszonym, a tylko ewentualna niewielka różnica pokrywana byłaby z innych źródeł przychodowych z budżetu gminy i zarządcy zasobu.
3. Przewiduje się, że wysokość bieżących kosztów uzależniona będzie od:
 - 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu,
 - 2) zmieniającej się wielkości zasobu i jego struktury,
 - 3) bieżących potrzeb remontowych,
 - 4) realizacji programu likwidacji niskiej emisji w budynkach,
 - 5) planów inwestycyjnych,
 - 6) wysokości zmieniających się systematycznie kosztów usług i mediów.
4. Koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy mogą się kształtować na poziomie szacowanym w Tabeli nr 36 liczby porządkowe od 13 do 21, z zastrzeżeniem, iż wszystkie podane wartości są szacunkowe i w zależności od wysokości przychodów z czynszu oraz innych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz czynników zewnętrznych, m.in. takich jak zmiany przepisów prawa, sytuacji finansowej gminy, dostępności środków zewnętrznych, mogą ulegać zmianie.

Rozdział 8

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebinia

§ 15

1. Celem efektywniejszego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy przewiduje się podejmowanie nowych oraz kontynuowanie obecnie prowadzonych działań w zakresie:
 - 1) utworzenia w zasobie tymczasowych pomieszczeń dla realizacji wyroków sądowych bez prawa do najmu socjalnego poprzez wykorzystanie na ten cel lokali o obniżonym standardzie,
 - 2) zwiększania w zasobie udziału lokali z najmem socjalnym lokali do poziomu zapewniającego systematyczne zaspokajanie potrzeb osób najuboższych poprzez zmianę sposobu użytkowania gminnych obiektów niemieszkalnych, wykorzystywania na ten cel lokali o obniżonym standardzie oraz nabywanie do zasobu innych nieruchomości,
 - 3) przeprowadzania zamian lokali mieszkalnych w celu racjonalnego prowadzenia napraw i remontów lokali po wcześniejszym dostarczeniu lokali zamiennych najemcom w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania lub z możliwością pozostawienia w lokalu zamiennym jako lokalu mieszkalnego w przypadkach określonych w uchwale o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
 - 4) tworzenia najemcom lokali mieszkalnych warunków do podejmowania świadomej inicjatywy poprawy warunków mieszkaniowych we własnym zakresie w ramach zamian z kontrahentami oraz na lokale o wyższych kosztach utrzymania proponowanych przez inne podmioty, w tym spółki celowe aby zwiększyć komfort zamieszkania,
 - 5) umożliwienia przyszłym najemcom lokali przeprowadzanie remontów lokali we własnym zakresie i na własny koszt bez możliwości roszeń o zwrot poniesionych nakładów,
 - 6) podjęcia działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako

- najem socjalny, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie – w celu powiększenia podaży najmu socjalnego lokali,
- 7) kontynuowania oraz doskonalenia działań windykacyjnych w zakresie należności czynszowych, rozkładanie długów na raty nawet długoterminowe, stosowanie obniżek czynszu, wpisywanie uporczywych dłużników do KRD,
 - 8) egzekwowania od najemców lokali obowiązków w zakresie przestrzegania Regulaminu Porządku Domowego i uświadamiania o konsekwencjach nieprzestrzegania zasad współżycia społecznego i prawa sąsiedzkiego;
 - 9) bieżącego monitorowania zawartych umów najmu na lokale mieszkalne, tymczasowe pomieszczenia, w ramach najmu socjalnego i wypowiadanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem mieszkaniowym gminy lub podnajmują lokale bez zgody właściciela zasobu,
 - 10) intensyfikacji działań związanych z „wychodzeniem” ze współwłasności w przypadku gdy udział gminy w nieruchomości jest mniejszy niż 50%,
 - 11) podejmowania działań w celu pozyskiwania środków zewnętrznych i funduszy celowych na remonty nieruchomości,
 - 12) pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych na budownictwo komunalne z dostępnych programów pomocowych oraz w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego,
 - 13) dążenia do poprawy zagospodarowania terenów zielonych i rekreacyjnych, funkcjonalności ciągów komunikacyjnych w otoczeniu budynków stanowiących własność gminy i wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.
2. Aby powiększyć obecny mieszkaniowy zasób Gminy Trzebinia o dodatkowe lokale mieszkalne planuje się:
- 1) działania związane z uruchomieniem nowego budownictwa mieszkaniowego z wykorzystaniem dostępnych programów rządowych,
 - 2) dalszy wynajem i partycypacje w Towarzystwie Budownictwa Społecznego,
 - 3) ewentualny najem lokali mieszkalnych i nabywanie lokali na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych,
 - 4) nabywanie budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji,
 - 5) powiększanie zasobu lokali mieszkalnych w wyniku regulacji stanów prawnych, komunalizacji lub kupna budynków lub lokali,
 - 6) adaptację „pustostanów” na lokale mieszkalne, na najem socjalny lokali lub tymczasowe pomieszczenia,
 - 7) podejmowanie działań zmierzających do zaktywizowania inwestorów do rozwijania inwestycji budownictwa mieszkaniowego na terenie Gminy Trzebinia,
 - 8) stworzenie rezerwy terenowej dla budownictwa mieszkaniowego.

Przewodniczący Rady Miasta Trzebini

Waldemar Wszolek