

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA
z dnia 2013 r.**

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław
na lata 2014 - 2019**

Na podstawie art. 21 ust. 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.¹⁾) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław na lata 2014 - 2019, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2014 r. i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Wrocławia

Jacek Ossowski

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2783 i 2786, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342 oraz z 2012 r. poz. 951.

Załącznik
do uchwały nr
z dnia2013 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WROCŁAW
NA LATA 2014 - 2019

WPROWADZENIE

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław na lata 2014-2019 jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej.

Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym stwierdza, iż zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, te zaś obejmują m. in. sprawy związane z ładem przestrzennym, gospodarką nieruchomościami i komunalną, gminnym budownictwem mieszkaniowym i pomocą społeczną.

Opracowanie przedmiotowego dokumentu wynika w sposób bezpośredni z delegacji, zawartej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i w swoich przesłankach stanowi kontynuację polityki mieszkaniowej, której założenia przedstawione zostały w poprzednich programach i która na ich podstawie była wdrażana.

Zgodnie z wytycznymi, przedstawionymi w powyższej ustawie, do priorytetowych zadań gminy należy dążenie do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najbardziej potrzebujących członków wspólnoty samorządowej. W związku z powyższym Gmina Wrocław podejmuje czynności, zmierzające do:

- zwiększenia w zasobie mieszkaniowym liczby lokali socjalnych dla gospodarstw domowych znajdujących się w niedostatku oraz tych, wobec których sąd orzekł takie uprawnienie w sprawach z powództwa gminy i podmiotów obcych;
- poprawy dostępności lokali komunalnych dla gospodarstw domowych osiągających niskie dochody, tj. przeznaczenia adekwatnej wobec potrzeb wnioskodawców liczby mieszkań do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłych najemców;
- usprawnienia realizacji wykwaterowań lokatorów z budynków o złym stanie technicznym lub przeznaczonych do opróżnienia z uwagi na istotny interes gminy;
- sukcesywnej poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego,
- zwiększenia standardu i efektywności zarządzania zasobem,
- racjonalizacji gospodarowania zasobem, obejmującej m. in. zamiany lokali, scalanie lokali posiadających pomieszczenia o wspólnej używalności, sprzedaż ostatnich lokali gminnych w budynkach wspólnotowych;
- kształtowania zasad polityki czynszowej tak, aby wpływy z czynszu pokrywały wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 1

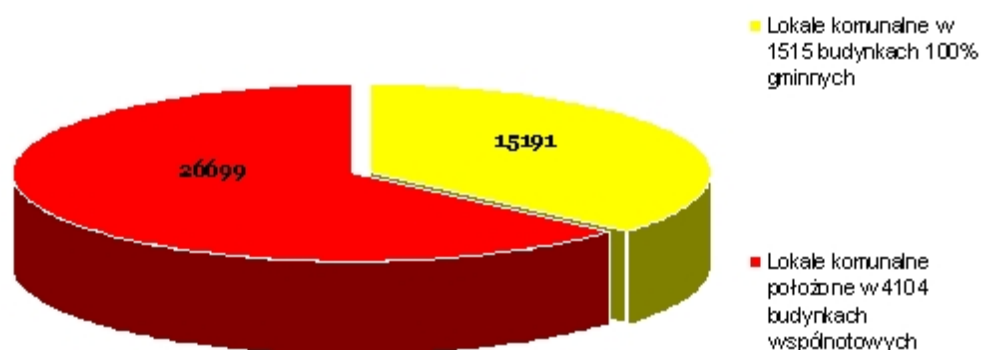
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Wrocław

1. Wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 r. gminny zasób mieszkaniowy wynosił:

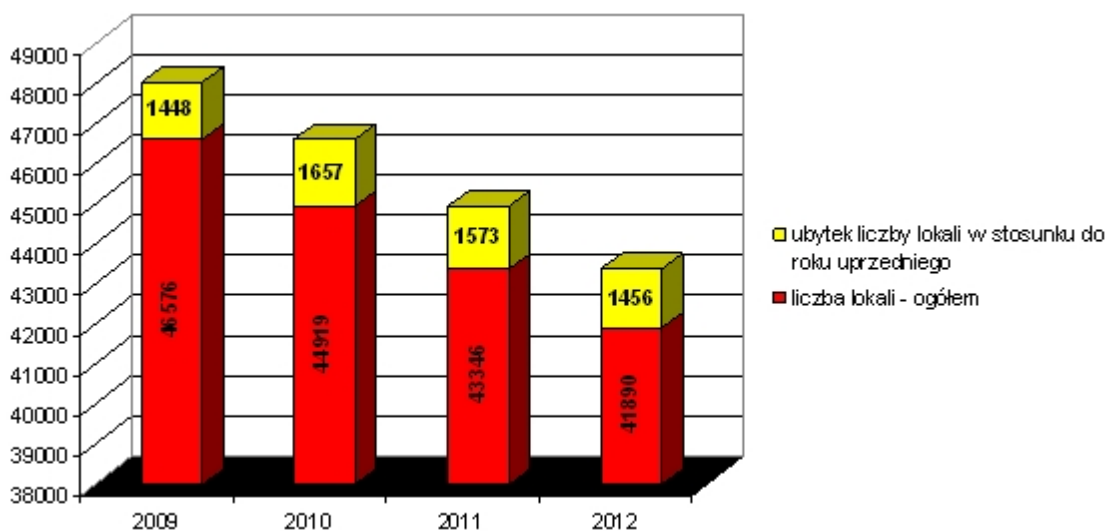
- 41890 lokali mieszkalnych, z czego:
- 15191 lokali w 1515 budynkach będących w 100% własnością Gminy Wrocław
- 26699 lokali w 4104 budynkach wspólnotowych,

o łącznej powierzchni 2 083 240,95 m².



Wykres 1 – Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Wrocław

2. W latach 2009 – 2012 wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Wrocław przedstawiała się następująco:

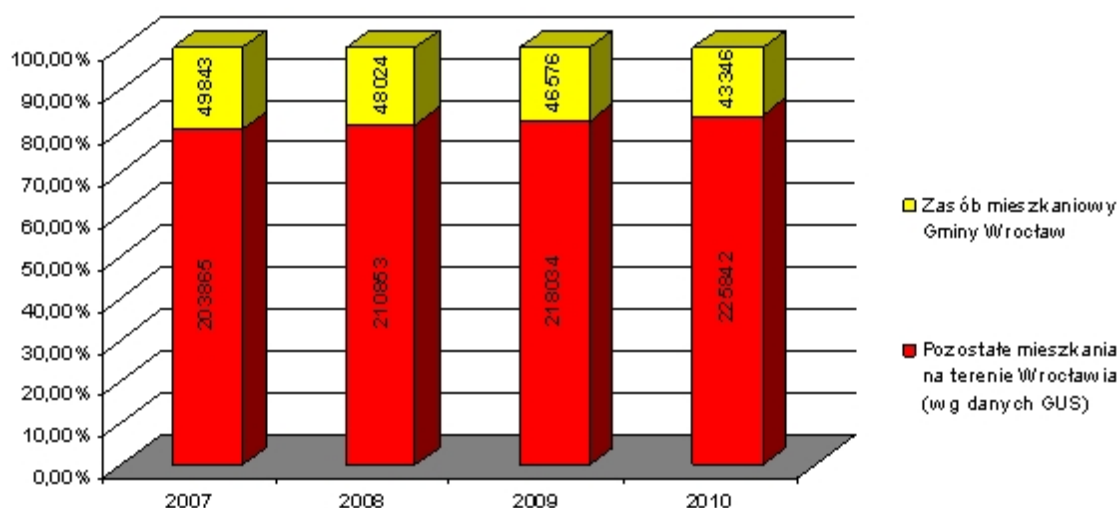


Wykres 2 – Dynamika zmian wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Wrocław w latach 2009 – 2012

3. W latach 2007 – 2010 zasób mieszkaniowy Gminy Wrocław zmniejszał się, przy jednoczesnym wzroście ogólnej liczby mieszkań na terenie Wrocławia. Wykres nr 3 przedstawia udział mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław w stosunku do ogólnej liczby lokali mieszkalnych usytuowanych we Wrocławiu, który:

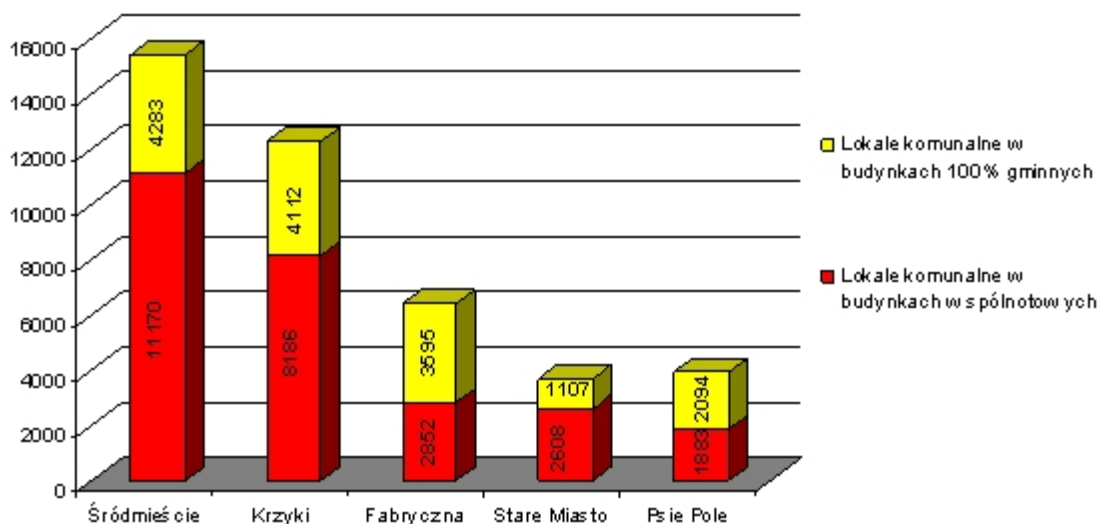
- w 2007 r. wynosił 20%,
- w 2008 r. wynosił 19%,
- w 2009 r. wynosił 18%,

- w 2010 r. wynosił 16%.



Wykres 3 – udział mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław w ogólnej liczbie mieszkań na terenie Wrocławia w latach 2007 – 2010 (brak danych GUS na koniec 2011 i 2012 r.)

4. Wykres nr 4 przedstawia wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław w poszczególnych dzielnicach Miasta, uwzględniając podział na lokale komunalne znajdujące się w budynkach wspólnotowych oraz w budynkach będących w 100% własnością Gminy Wrocław.

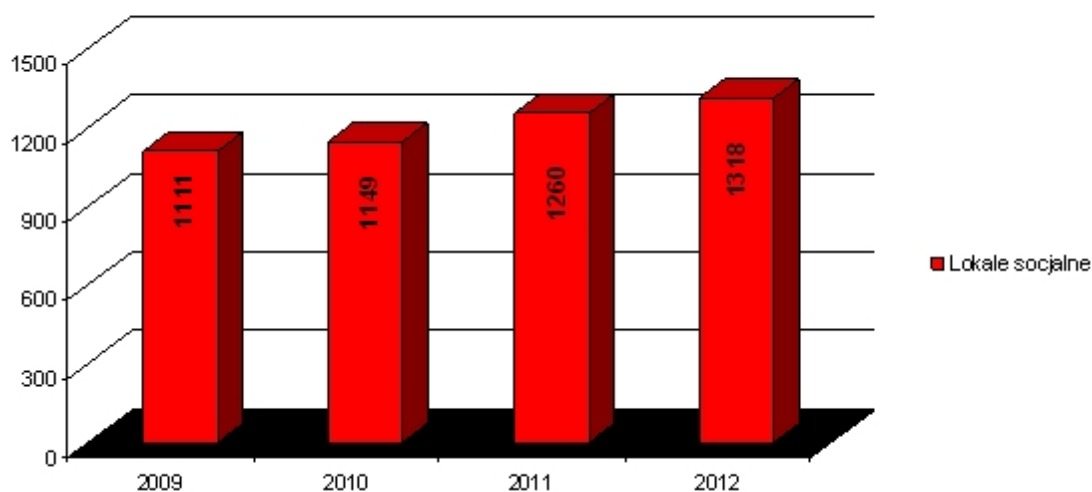


Wykres 4 – Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław z podziałem na dzielnice według stanu na dzień 31.12.2012 r.

5. W zasobie Gminy Wrocław na dzień 31 grudnia 2012 r. znajdowało się:

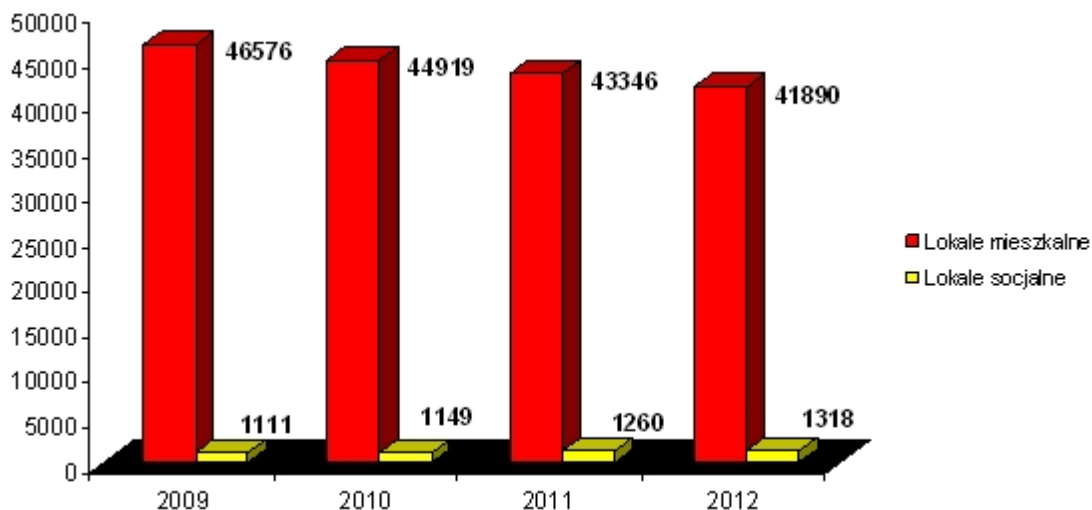
- 1) 1318 lokali socjalnych,
- 2) 16 tymczasowych pomieszczeń, których zasady wynajmowania zostały określone w odrębnej uchwale Rady Miejskiej Wrocławia.

W latach 2009 – 2012 dynamika wzrostu liczby lokali socjalnych przedstawiała się w następujący sposób:



Wykres 5 – Wzrost liczby lokali socjalnych w latach 2009 – 2012.

6. Wykres nr 6 przedstawia wielkość zasobu lokali socjalnych w stosunku do ogólnej liczby lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Wrocław w latach 2009 – 2012.



Wykres 6 – Liczba lokali socjalnych w stosunku do całości zasobu mieszkaniowego Gminy Wrocław w latach 2009 - 2012.

7. W latach 2009 - 2012 wpływ na zmianę liczby lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Wrocław miały przede wszystkim następujące okoliczności:

- sprzedaż lokali najemcom w trybie bezprzetargowym,
- sprzedaż lokali osobom zainteresowanym w trybie przetargowym,
- wykwaterowywanie lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki.

8. Ponadto, w latach 2009-2012 oddane zostały do użytku ogółem 552 mieszkania z czego:

1) w budynkach nowo wybudowanych - 241 mieszkań, tj.:

- ul. Komuny Paryskiej 44 i 46 oraz 39-41 - 187 mieszkań,
- ul. Pomorska 51 i 53 - 54 mieszkania;

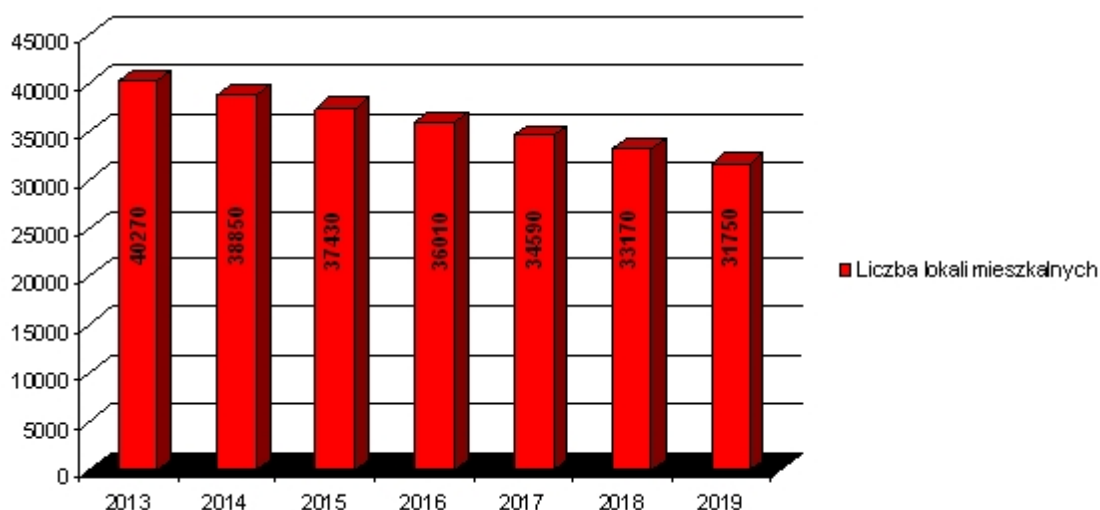
2) w budynkach po kapitalnym remoncie - 183 mieszkania, tj.:

- ul. Szczytnicka 35, 47 i 49 - 42 mieszkania,
- ul. Sępa Szarzyńskiego 57 - 20 mieszkań,
- ul. B.Prusa 47 - 13 mieszkań,
- ul. Benedyktyńska 12 - 8 mieszkań,

- ul. Krzywoustego 307 i 268 - 21 mieszkań,
 - ul. Mielecka 33 - 43 mieszkania,
 - ul. Pomorska 34 - 20 mieszkań,
 - ul. Kniaziewicza 40 - 10 mieszkań,
 - ul. Okulickiego 22 (budynek socjalny) - 6 mieszkań;
- 3) w ramach współpracy z TBS Wrocław uzyskano 128 mieszkań, tj.:
- ul. Cedrowa 14,16,18,20,22,24,26,28 - 66 mieszkań,
 - ul. Topolowa 3 - 4 mieszkania,
 - ul. Leonarda da Vinci 11a,11b,12a,12b,12c - 58 mieszkań.

§ 2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego

1. Na rok 2013 oraz w latach 2014 – 2019 przyjmuje się następującą prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław.



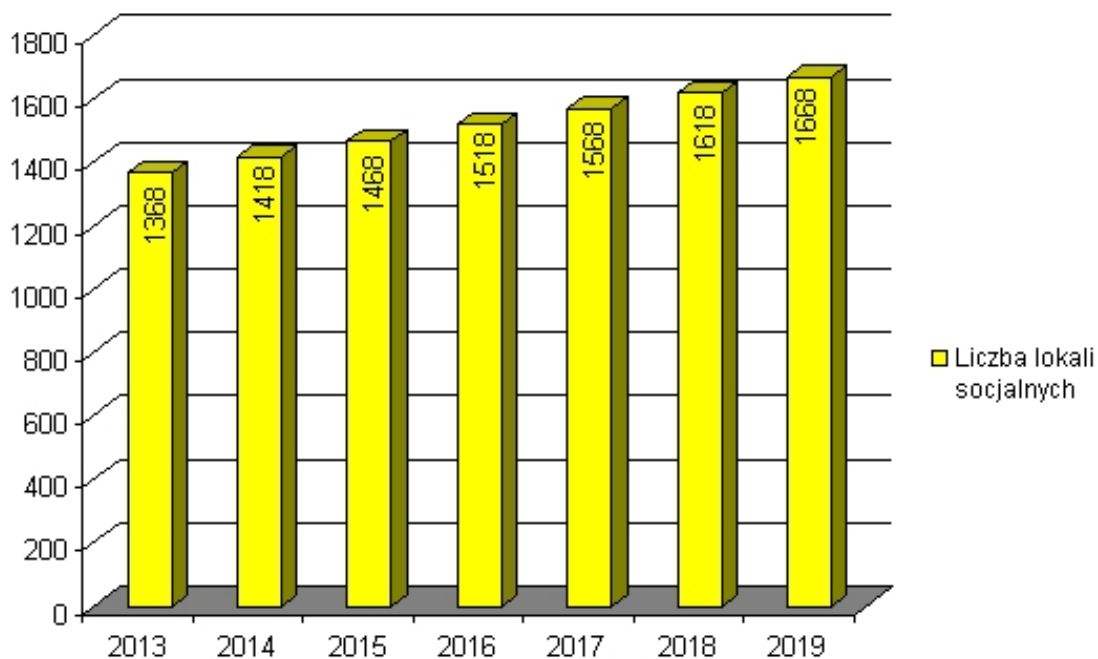
Wykres 7 – Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Wrocław w latach 2013 – 2019.

2. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Wrocław zakłada spadek liczby mieszkań wynikający zarówno ze sprzedaży lokali mieszkalnych, jak również wykwaterowań z budynków z uwagi np. na ich rozbiórkę i została przygotowana w oparciu o dane z lat ubiegłych.

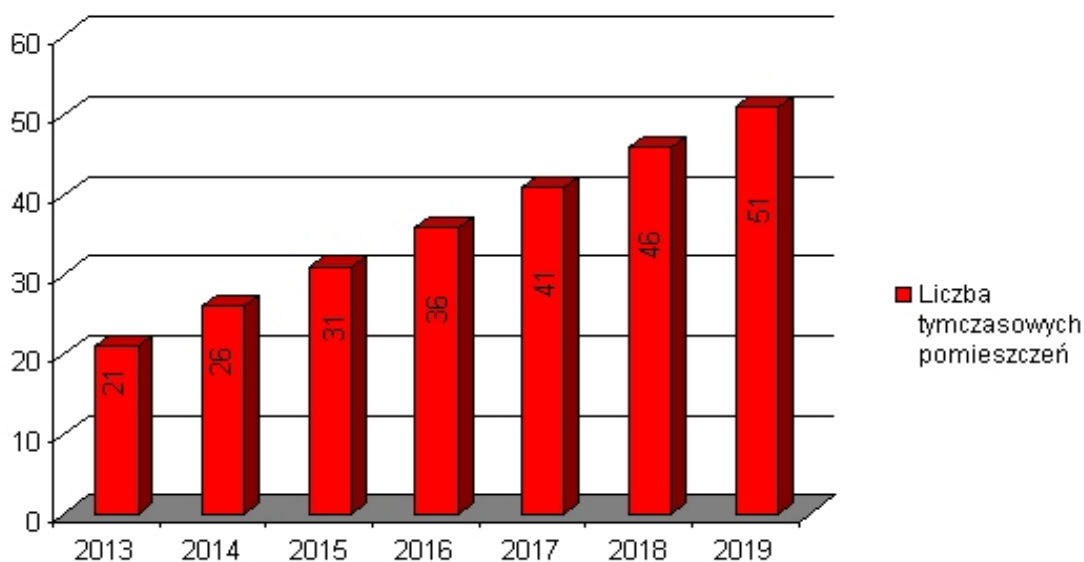
3. W 2013 roku w ramach współpracy z TBS planowane jest pozyskanie kolejnych 46 mieszkań w nowo wybudowanych obiektach na osiedlu Stabłowice oraz 28 lokali mieszkalnych w zrewitalizowanym budynku przy ul. Krzywoustego 313/315 wraz z dobudowaną częścią przy ul. Gorlickiej 2. W 2014 roku prognozowane jest pozyskanie nowych 36 mieszkań w ramach współpracy z TBS.

4. W zależności od możliwości finansowych gminy podejmowane będą działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez remont lub rewitalizację istniejącego lub pozyskanego zasobu oraz budowę nowych budynków mieszkalnych.

5. Jednocześnie, opierając się na danych z lat ubiegłych prognozuje się wzrost wielkości zasobu lokali socjalnych corocznie, odpowiednio o 50 lokali, natomiast zasobu tymczasowych pomieszczeń odpowiednio o 5 pomieszczeń.



Wykres 8 – Prognoza dotycząca wielkości zasobu lokali socjalnych w latach 2013 – 2019.



Wykres 9 - Prognoza dotycząca wielkości zasobu tymczasowych pomieszczeń w latach 2013 - 2019.

§ 3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

1. Stan techniczny zasobu na podstawie analizy wpisów w książkach obiektów budowlanych oraz dokonywanych przeglądów wskazuje, że budynki mieszkalne będące w 100 % własnością Gminy należą do najstarszych we Wrocławiu. Średni wiek tych budynków wynosi ok. 99 lat, a średni stopień zużycia tych budynków wynosi 43,94 %. Z ogólnej liczby 1 515 budynków będących w 100% własnością Gminy i wybudowanych po 2000 roku jest tylko 82. Zdecydowana większość budynków mieszkalnych, należących do zasobu komunalnego, powstała przed II wojną światową. Największy stopień zużycia budynków występuje w Śródmieściu, na Krzykach - Brochowie. Najstarsze budynki występują w rejonie Starego Miasta, w którym średni wiek wynosi około 130 lat.

2. Liczbę budynków odpowiadającą poszczególnym przedziałom wiekowym przedstawia poniższa tabela:

Lata budowy	do 1900	1901-1920	1921-1940	1941-1960	1961-1980	1981-2000	po 2000	Ogółem
Liczba budynków	474	460	345	35	30	89	82	1 515

3. Z ogólnej liczby 41 890 (wg stanu na dzień 31.12.2012 r.) lokali mieszkalnych zasobu gminnego 97,1% podłączonych jest do kanalizacji miejskiej, 95,9% posiada gaz sieciowy, 35,9% lokali podłączona jest do sieci miejskiej centralnego ogrzewania, z ciepłej wody z sieci miejskiej korzysta 29,3%, w.c. w lokalu mieszkalnym posiada 88,8%.

Rozdział 2

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

§ 4. Analiza potrzeb mieszkaniowych

1. Z uwagi na regulacje ustawowe gmina podejmuje działania prowadzące do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

2. Do działań tych należą przede wszystkim:

- 1) powiększanie zasobu lokali socjalnych;
- 2) realizacja wyroków sądowych w których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego;
- 3) zapewnianie lokali zamiennych;
- 4) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych:
 - a) pozostających w niedostatku – w przypadku osób ubiegających się o najem lokalu socjalnego,
 - b) osiągających niskie dochody – w sytuacji mieszkań do remontu na koszt przyszłego najemcy.

3. Wypełniając zawartą w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dyspozycję, Gmina Wrocław realizuje politykę sukcesywnego powiększania zasobu lokali socjalnych, przeznaczonych zarówno na wynajem dla gospodarstw domowych pozostających w niedostatku oraz na bieżące potrzeby wynikające z konieczności realizacji wyroków eksmisyjnych. W tym celu podejmowane są działania związane m. in.:

- 1) z odzyskiwaniem lokali o niepełnym standardzie (położonych w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy) i przeznaczaniem tych mieszkań na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia poprzez wskazywanie aktualnym najemcom lokali zamiennych, poprawiając tym samym ich warunki mieszkaniowe;
- 2) z wydzielaniem budynków mieszkalnych, w których wszystkie mieszkania spełniają wymogi lokali socjalnych i przeznaczaniem ich w całości, po ewentualnym remoncie, na lokale socjalne bądź tymczasowe pomieszczenia;
- 3) ze współpracą z innymi organizacjami, w tym pozarządowymi, zmierzając do utworzenia, pozyskiwania i obsługi tzw. pensjonatów socjalnych, z lokalami przeznaczonymi do czasowego zamieszkania przez osoby lub całe rodziny nie będące w stanie zaspokoić we własnym zakresie ze względów finansowych, zdrowotnych, bądź innych, potrzeb mieszkaniowych.

4. Pensjonaty socjalne, o których mowa w ust. 3 pkt 3, prowadzone będą przez Gminę Wrocław lub inne organizacje, w tym pozarządowe we współpracy z Gminą Wrocław na zasadach określonych ustawą z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2010 r. Nr 234, poz. 1536, z 2011 r. Nr 112, poz. 654, Nr 149, poz. 887, Nr 205, poz. 1211, Nr 208, poz. 1241, Nr 209, poz. 1244 i Nr 232, poz. 1378).

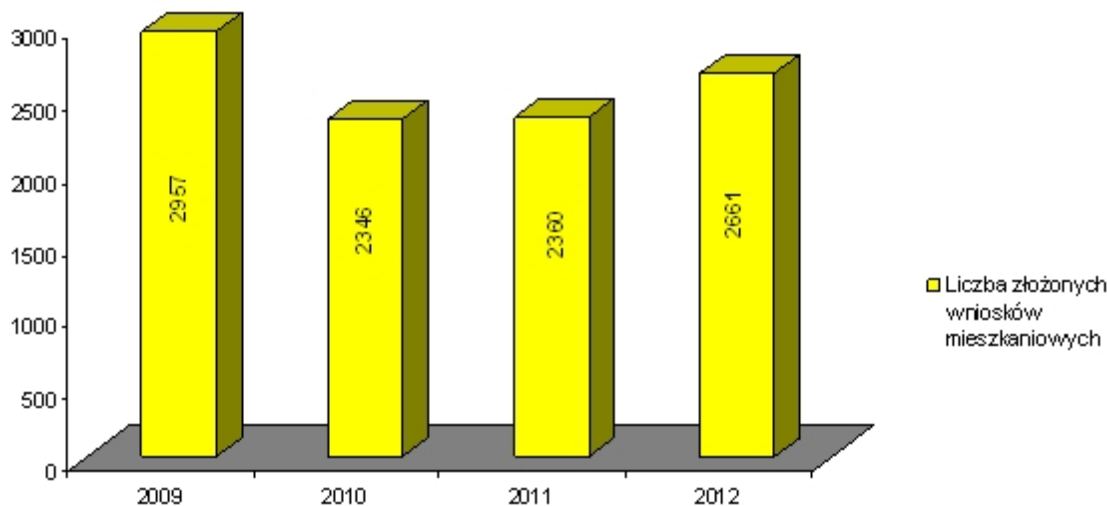
5. Jednocześnie Gmina Wrocław prowadzi postępowania związane ze złożonymi przez mieszkańców Wrocławia wnioskami mieszkaniowymi dotyczącymi m. in. przydziału lokalu:

- 1) socjalnego;
- 2) do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na własny koszt;
- 3) zamiennego;
- 4) z tytułu zamiany z urzędu;
- 5) o potwierdzenie praw po zgonie lub wyprowadzeniu się najemcy;

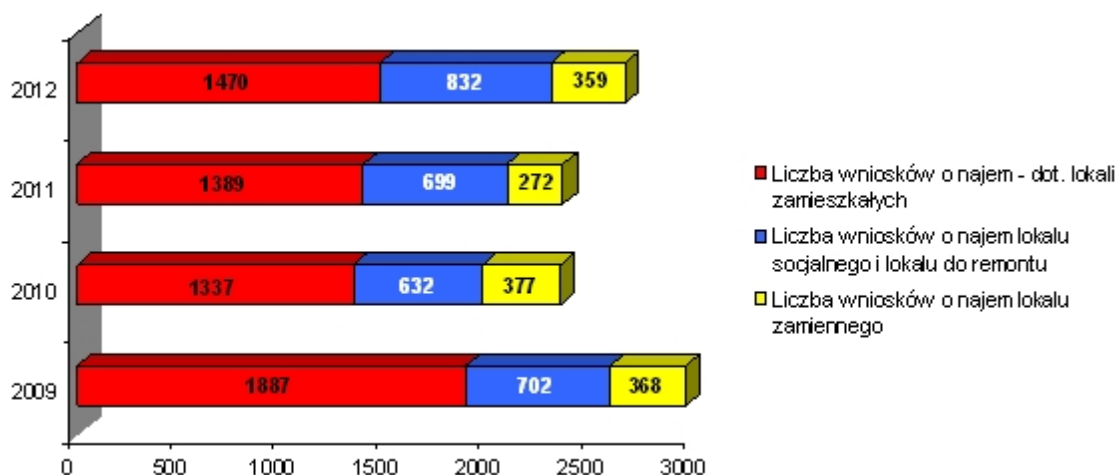
6) ponownego zawarcia umowy najmu po całkowitej spłacie zadłużenia.

6. W latach 2009 – 2012 do Gminy Wrocław wpłynęło łącznie 10 324 wniosków mieszkaniowych z czego:

- 1) 6083 wnioski dotyczyły uregulowania tytułu prawnego lokali zamieszkałych (postępowania po zgonie i wyprowadzeniu się najemcy);
- 2) 2865 wniosków dotyczyło najmu lokalu socjalnego (z tytułu niedostatku oraz z tytułu realizacji wyroku sądowego) i lokalu do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na własny koszt;
- 3) 1376 wniosków dotyczyło najmu lokalu zamiennego.



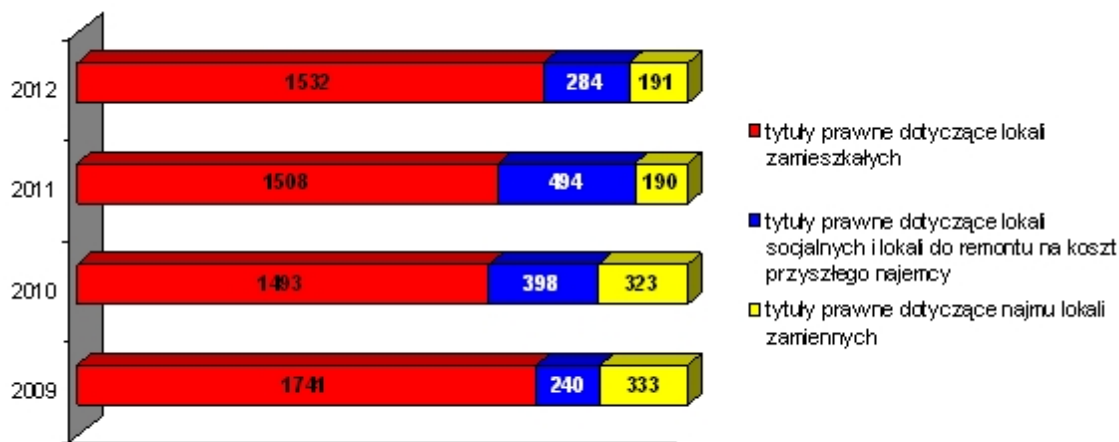
Wykres 9 – Liczba złożonych wniosków mieszkaniowych w latach 2009 – 2012.



Wykres 10 - Podział liczby wniosków z uwagi na okoliczności złożenia z lat 2009 – 2012.

7. W latach 2009 – 2012 wydano łącznie 8727 tytułów prawnych do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław z czego:

- 1) 6274 tytułów prawnych dotyczyło najmu lokali zamieszkałych;
- 2) 1416 tytułów prawnych dotyczących najmu lokali socjalnych (z tytułu niedostatku oraz z tytułu realizacji wyroku sądowego), lokali do remontu wykonywanego na koszt przyszłego najemcy i na własny koszt;
- 3) 1037 tytułów prawnych dotyczących najmu lokali zamiennych.



Wykres 11 – Liczba wydanych tytułów prawnych* latach 2009 – 2012.

* wydawane w poszczególnych latach tytuły prawne dotyczą również wniosków mieszkaniowych, które zostały złożone w latach uprzednich.

8. Na dzień 31 grudnia 2012 r. o przydział lokalu mieszkalnego ubiega się 1738 wnioskodawców (dot. również wniosków złożonych w latach uprzednich) z czego:

- 1) 913 o lokale socjalne z tyt. pozostawania w niedostatku;
- 2) 825 o lokale do remontu na koszt przyszłego najemcy.

9. Należy zauważyć, iż poza planowaną sprzedażą lokali ich dotychczasowym najemcom oraz w drodze przetargu, a także z wyłączeniem z użytkowania mieszkań, których stan techniczny uniemożliwia ich dalsze bezpieczne użytkowanie, Gmina Wrocław prognozując wielkość swojego zasobu mieszkaniowego bierze pod uwagę konieczność zaspokojenia roszczeń podmiotów obcych, z powództwa których zapadły wyroki sądowe, orzekające o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Dążenie do minimalizacji kosztów związanych z powyższym, a wynikających z konieczności wypłaty w/w podmiotom odszkodowań w przypadku niedostarczenia lokalu socjalnego, generuje dodatkową (prócz wymogu zaspokojenia potrzeb najbardziej potrzebujących mieszkańców miasta) potrzebę powiększania wyodrębnionego zasobu tych lokali.

10. Na dzień 31 grudnia 2012r. do realizacji pozostały 1492 wyroki sądowe, w tym:

- 1) w sprawach z powództwa Gminy Wrocław 1117 wyroków, tj.:
 - a) 423 z prawem do lokalu socjalnego,
 - b) 694 pozostałe, z czego 161 z prawem do lokalu socjalnego oraz tymczasowego pomieszczenia i 533 wyłącznie z prawem do tymczasowego pomieszczenia;
- 2) w sprawach z powództwa innych podmiotów 375 wyroków, tj.:
 - a) 340 z prawem do lokalu socjalnego,
 - b) 35 z uprawnieniem do tymczasowego pomieszczenia.

11. Znaczącym czynnikiem wpływającym na uszczuplenie mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław pozostaje konieczność wykwaterowania wchodzących w jego skład nieruchomości znajdujących się w złym stanie technicznym i wynikający z powyższego obowiązek zapewnienia lokatorom, zajmującym mieszkania w takich budynkach, lokali zamiennych. W tym miejscu należy zauważyć, iż w takiej sytuacji każdorazowo dokonuje się przeglądu dotychczas zajmowanego lokalu i oceny jego utrzymania przez dotychczasowych lokatorów oraz sytuacji materialnej tych osób, a następnie zapewnia lokatorom odpowiednio względem ich sytuacji materialnej mieszkania socjalne, bądź z umową na czas nieoznaczony.

12. Stan techniczny zasobu wskazuje, że średniorocznie konieczne będzie wykwaterowanie z około 20 - 24 budynków i zapewnienie dla osób w nich zamieszkałych około 190 - 230 lokali mieszkalnych. Planem wykwaterowań wraz z zaległymi zobowiązaniami objętych jest 117 budynków, co powoduje konieczność zapewnienia dla użytkowników tych lokali 733 mieszkań.

13. Ponadto z tytułu realizacji:

- 1) pojedynczych wykwaterowań z lokali uznanych jako nienadające się na stały pobyt ludzi ze względu na zły stan techniczny;
- 2) wykwaterowań w sytuacjach katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej i pożaru;
- 3) wykwaterowania z lokali mieszkalnych usytuowanych na terenie placówek oświatowych oraz innych podmiotów należy zapewnić dodatkowo około 60-70 lokali zamiennych rocznie.

§ 5. Analiza potrzeb remontowych

1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Przy uwzględnieniu obowiązującej (według Obwieszczenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 marca 2013 r., Dz. Urz. Woj. Doln. z 2013 r. Nr, poz. 2190) na okres od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia 30 września 2013 r. wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Wrocławia wynoszącego 4 249 zł/m² wymagane na ten cel nakłady stanowią około 5 842 115 926 zł.

Potrzebne wydatki na ten cel w budynkach 100% gminnych oraz na pokrycie udziału Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych wynosić powinny:

- | | |
|--|------------------|
| 1) remonty kapitalne w budynkach 100% gminnych: | 1 080 207 235 zł |
| 2) remonty bieżące w budynkach 100% gminnych: | 1 431 902 613 zł |
| 3) remonty bieżące na pokrycie udziału Gminy
w budynkach wspólnot mieszkaniowych: | 3 330 006 078 zł |

2. Zdecydowana większość budynków wymaga remontów, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

§ 6. Plan remontów i poprawy stanu technicznego zasobu

1. Dla zapewnienia całkowitego przywrócenia dobrego stanu technicznego zasobu komunalnego w okresie 20 lat niezbędne są środki w wysokości 5 842 115 926 zł. Warunkiem zachowania tego terminu jest zapewnienie średniorocznie na potrzeby remontowe zasobu kwoty 292 105 796 zł. Zabezpieczenie tych kwot jest jednak uzależnione od możliwości finansowych Gminy.

2. Za celowe uznaje się przeznaczanie na potrzeby remontowe kwoty odpowiadającej dochodom budżetowym uzyskanym wskutek zwiększenia stawki bazowej czynszu. Duży stopień zużycia budynków, wiek budynków komunalnych, niewystarczająca wysokość w stosunku do potrzeb środków finansowych na wykonanie gruntownych remontów budynków powoduje, że zachodzi konieczność wykonywania w nich również prac polegających na konserwacji, drobnych napraw i usuwaniu awarii. Prace te polegają m. in. na drobnych naprawach poszczególnych elementów budynków niezbędnych do utrzymania obiektu budowlanego i jego otoczenia w należytym stanie technicznym obejmujące likwidację przyczyn mogących spowodować przedwczesne niszczenie obiektu lub jego elementów. Należy przypomnieć, że budynki mieszkalne będące w 100 % własnością Gminy Wrocław należą do najstarszych we Wrocławiu, ich średni wiek wynosi około 99 lat, a średni stopień zużycia wynosi 43,94%.

Poniższa tabela obrazuje poniesione w latach 2009-2012 wydatki przeznaczone na remonty i inwestycje.

l.p.	Zakres rzeczowy remontów i inwestycji	2009	2010	2011	2012
I	Razem - remonty	34 529 270	26 369 011	19 700 268	24 312 864
1	Remonty ogólnobudowlane, w tym m.in.: wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remont lub wymiana instalacji elektrycznych oraz instalacji sanitarnych, remonty klatek schodowych, balkonów i loggii, piwnic.	25 464 910	16 990 474	11 505 220	14 900 200
2	Wyodrębniony fundusz remontowy	9 064 360	9 378 537	8 195 048	9 412 664

	wspólnot mieszkaniowych				
II	Konserwacje i usuwanie awarii	18 837 738	16 339 673	19 814 144	21 102 895
III	Razem - inwestycje	82 583 934	43 717 817	28 332 727	27 799 653
1	Program poprawy stanu technicznego budynków komunalnych*	4 704 972	-	-	-
2	Program przebudowy gminnego zasobu mieszkaniowego	7 923 687	13 837 590	11 280 283	1 988 372
3	Program 100 kamienic**	65 715 139	25 915 257	13 689 771	13 497 195
4	Program ROW	0	81 429	199 080	10 558 295
5	Zagospodarowanie wnętrz międzyblokowych	4 240 136	3 883 541	3 163 593	1 755 791
Ogółem:		135 950 942	86 426 501	67 847 139	73 215 412
<p>* Od 2010 r. „Program poprawy stanu technicznego budynków komunalnych” wchodzi w skład „Programu przebudowy gminnego zasobu mieszkaniowego”.</p> <p>**Od 2012 r. zadanie nosi nazwę „Program rewitalizacji wrocławskich kamienic”.</p>					

3. Plan remontów i inwestycji na lata 2013-2019 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych poprzez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno - kanalizacyjnych, gazowych i centralnego ogrzewania oraz zagospodarowanie wolnych lokali. W ramach programu poprawy gminnego zasobu mieszkaniowego realizowane są remonty lokali mieszkalnych w celu zwiększenia ilości lokali socjalnych i lokali zamiennych.

4. Wydatki na remonty obejmują kwoty niezbędne na wykonanie remontów w budynkach stanowiących 100% własność gminy oraz wydatki na pokrycie udziału gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych i tworzenie wyodrębnionego przez wspólnoty funduszu remontowego.

Wydatki planowane na remonty i inwestycje w latach 2013 – 2019 przedstawione zostały w poniższej tabeli.

Lp.	Zakres rzeczowy remontów i inwestycji	2013 (PLAN)	2014	2015	2016	2017	2018	2019
I	Razem - remonty	17 700 000	45 466 704	46 376 038	47 303 559	48 249 630	49 214 623	50 198 915
1	Remonty ogólnobudowlane, w tym m.in.: wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remont lub wymiana instalacji elektrycznych oraz instalacji sanitarnych, remonty klatek schodowych, balkonów i loggii, piwnic.	8 220 000	22 493 754	22 943 629	23 402 502	23 870 552	24 347 963	24 834 922
2	Wyodrębniony fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	9 480 000	22 972 950	23 432 409	23 901 057	24 379 078	24 866 660	25 363 993
II	Konserwacje i usuwanie awarii	21 708 000	22 142 160	22 585 003	23 036 703	23 497 437	23 967 386	24 446 734
III	Razem - inwestycje (zgodnie z WPI)	15 597 105	2 710 000	42 730 000	41 900 000	60 000 000	37 700 000	37 700 000
2	Program przebudowy gminnego zasobu mieszkaniowego	3 000 000	2 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000	12 700 000	12 700 000
3	„Program rewitalizacji wrocławskich kamienic”	7 220 000	650 000	23 550 000	21 900 000	40 000 000	20 000 000	20 000 000
4	Program ROW	1 617 105	0	0	0	0	0	0
5	Zagospodarowanie wnętrz międzyblokowych	3 760 000	60 000	4 180 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000
Ogółem:		55 005 105	70 318 864	111 691 041	112 240 262	131 747 067	110 882 008	112 345 650

* Zadania inwestycyjne na lata 2013 – 2017 są zgodne z Wieloletnim Planem Inwestycyjnym.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7. Prywatyzacja mieszkań komunalnych

1. Prywatyzacja mieszkań komunalnych pozostaje celem strategicznym Gminy zgodnie z postanowieniem uchwały nr LIV/3250/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006 r. w sprawie przyjęcia strategii rozwoju Wrocławia „Strategia Wrocław w perspektywie 2020 Plus” (BU RMW z 2006 r. Nr 6, poz. 254).

2. Utrzymane zostaną zasady gospodarowania nieruchomościami komunalnymi stanowiącymi własność Gminy Wrocław, w tym także dotyczące zbywania lokali mieszkalnych, wynikające z uchwały nr XLIX/697/98 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 lutego 1998 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wrocław (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2005 r. Nr 208, poz. 3409, z 2006 r. Nr 228, poz. 3301, z 2008 r. Nr 158, poz. 1834, z 2010 r. Nr 34, poz. 465 i Nr 189, poz. 2827 oraz z 2011 r. Nr 155, poz. 2648.).

3. W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony – sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym.

4. Przedmiotem sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym mogą być lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, jeżeli jest to ekonomicznie uzasadnione, a w szczególności lokale usytuowane w centrum Wrocławia, ostatnie wolne lokale mieszkalne w budynkach wspólnotowych i lokale o powierzchni powyżej 80m².

5. Nie przeznaczają się do sprzedaży lokale mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Wrocław, które po 31.12.1994 r. zostały wybudowane lub poddane remontowi kapitałnemu w sytuacji gdy remont ten wiązał się z wykwaterowaniem wszystkich mieszkańców, w budynkach przeznaczonych do remontu kapitałnego lub wyburzenia oraz w budynkach w których przewidywana jest zmiana funkcji.

6. Lokale mieszkalne mogą być wyłączone ze sprzedaży także w innych od powyższych przypadkach, w szczególności mogą być wyłączone ze sprzedaży lokale znajdujące się w budynkach wpisanych do rejestru zabytków lub w których powierzchnia lokali użytkowych przewyższa powierzchnię lokali mieszkalnych.

7. Przy sprzedaży mieszkań komunalnych w przypadku jednorazowej zapłaty ceny stosowane będą bonifikaty od ceny sprzedaży:

- 1) 98% - jeżeli wskutek równoczesnej sprzedaży wszystkie mieszkania w budynkach innych niż jedno- lub dwulokalowe przestają być własnością Gminy, przy czym za równoczesną sprzedaż uznawana będzie sprzedaż dokonana na podstawie umów zawartych w tej samej dacie oraz sprzedaż ostatniego lokalu mieszkalnego w budynku;
- 2) 90% - we wszystkich pozostałych przypadkach.

8. Bonifikaty, o których mowa w ust. 7, podlegają obniżeniu o 0,3% za każde pełne 1000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) nakładów Gminy Wrocław, w udziale przypadającym na sprzedawany lokal, w przypadku gdy podlegający sprzedaży lokal znajduje się w budynku w którym po dniu 1.01.2005 r. zakończono remont finansowany wyłącznie bądź z udziałem Gminy Wrocław.

9. Bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego sprzedawanego w drodze bezprzetargowej, udzielane będą tej samej osobie tylko jeden raz.

§ 8. Program sprzedaży mieszkań

1. Prognozę sprzedaży sporządzono na podstawie danych obejmujących liczbę oraz powierzchnię użytkową sprzedanych lokali mieszkalnych. Na lata 2014-2019 zaplanowano sprzedaż na poziomie 1350 lokali mieszkalnych rocznie. W latach 2009-2012 sprzedanych zostało 5818 lokali mieszkalnych, w tym

1048 lokali na skutek równoczesnej sprzedaży. W latach 2010-2012 w przypadku 2379 lokali udzielono obniżonej bonifikaty z uwagi na usytuowanie lokalu w budynku w którym wykonano remont po 1.01.2005 r. Gmina przestała być współwłaścicielem w 344 budynkach. Średnioroczny wpływ zgłoszeń na wykup lokali mieszkalnych wynosi 2500. Można uznać, że taka liczba złożonych przez najemców zgłoszeń chęci wykupu zajmowanych lokali mieszkalnych na własność gwarantuje możliwość sprzedaży lokali na poziomie 1300 mieszkań rocznie. Uwzględniając liczbę zgłoszeń do sprzedaży lokali, o których mowa w § 7 ust. 4, ustala się prognozę sprzedaży w trybie przetargowym na poziomie 50 mieszkań rocznie.

2. Prognoza zmniejszenia mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław w latach 2013 – 2019.

Lp.	Rok	Planowana sprzedaż lokali	Wielkość zasobu (liczba lokali gminnych)
1.	Stan na dzień 31.12.2012r.	-	41 890
2.	2013	1500	40 390
3.	2014	1350	39 040
4.	2015	1350	37 690
5.	2016	1350	36 340
6.	2017	1350	34 990
7.	2018	1350	33 640
8.	2019	1350	32 290

3. Realizowany będzie proces wycofywania udziału Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące jej własnością. Gmina Wrocław skorzysta dla osiągnięcia tego celu między innymi z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny. Uzyskane w tym trybie wolne lokale będą sprzedawane w drodze przetargu lub wnoszone aportem do gminnych jednostek.

4. Dla prognozy wpływów ze sprzedaży przyjęto średnią cenę za m² lokalu na poziomie 4800 zł z uwagi na utrzymujący się na rynku nieruchomości trend spadkowy w popycie na lokale mieszkalne.

5. Przewidywana wielkość sprzedaży oraz dochody ze sprzedaży lokali w latach 2014-2019.

Rok	Liczba lokali	Ogółem pow. lokali w m ² (średnia pow. 54 m ²)	średnia cena za m ² lokalu			Średnia cena lokalu mieszkalnego przed bonifikatą (54m ²)	Przewidywany dochód ze sprzedaży w trybie bezprzetargowym po bonifikatach		Przewidywany dochód ze sprzedaży w trybie przetargowym
			bez bonifikaty	z bonifikatą 90 %	z bonifikatą 98%		90%	98%	
2014	1350	70 200,00	4800,00	480,00	96,00	259 200,00	28 641 600	1 010 880	12 960 000
2015	1350	70 200,00	4800,00	480,00	96,00	259 200,00	28 641 600	1 010 880	12 960 000
2016	1350	70 200,00	4800,00	480,00	96,00	259 200,00	28 641 600	1 010 880	12 960 000
2017	1350	70 200,00	4800,00	480,00	96,00	259 200,00	28 641 600	1 010 880	12 960 000
2018	1350	70 200,00	4800,00	480,00	96,00	259 200,00	28 641 600	1 010 880	12 960 000
2019	1350	70 200,00	4800,00	480,00	96,00	259 200,00	28 641 600	1 010 880	12 960 000

6. Dodatkowo z tytułu obniżenia bonifikaty o 0,3% za każde pełne 1000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) nakładów Gminy Wrocław, w udziale przypadającym na sprzedawany lokal, w przypadku gdy podlegający sprzedaży lokal znajduje się w budynku w którym po dniu 01.01.2005 r. zakończono remont finansowany wyłącznie bądź z udziałem Gminy Wrocław, przewiduje się dodatkowe wpływy w wysokości 2 800 000,00 zł rocznie.

§ 9. Ograniczenia w sprzedaży lokali mieszkalnych

1. Nie przeznaczają się do sprzedaży lokali mieszkalnych z uwagi na:

- 1) usytuowanie w budynku o złym stanie technicznym;
- 2) usytuowanie w budynkach stanowiących własność Gminy Wrocław, które po dniu 31 grudnia 1994 r. zostały wybudowane lub poddane remontowi kapitalnemu, w sytuacji gdy remont ten wiązał się

- z wykwaterowaniem wszystkich mieszkańców;
 - 3) ujęcie w planie wykwaterowań;
 - 4) usytuowanie w budynku o charakterze hotelowym;
 - 5) zmianę sposobu użytkowania;
 - 6) położenie na terenach, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mają inne przeznaczenie niż mieszkaniowe;
 - 7) przeznaczenie na lokale socjalne;
 - 8) niesamodzielność lokali;
 - 9) inne przyczyny prawne uniemożliwiające sprzedaż lokalu.
2. Lista budynków oraz lokali mieszkalnych nie przeznaczonych do sprzedaży podlega ciągłej aktualizacji.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

§ 10. Zasady ogólne

1. Gmina Wrocław prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym. Przychody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne są przeznaczone na utrzymanie, modernizację i poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.
2. Poniższa tabela przedstawia wyliczenie średniego kosztu utrzymania 1m² powierzchni mieszkalnej w 2012 r. związanego z utrzymaniem zasobu.

Pozycje wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego	Roczna kwota wydatku na dzień 31.12.2012 r.	Koszt roczny utrzymania na 1m ²	Średnie koszty utrzymania 1m ² /m-c
1	2	3	4
Zakup energii - media	79 811 566	38,31	3,19
Bieżąca eksploatacja	16 930 919	8,12	0,68
Zarządzanie (w tym wynagrodzenie Zarządców (wspólnoty mieszkaniowe))	44 405 157	21,32	1,78
Utrzymanie terenów zewnętrznych i niezabudowanych	23 618 847	11,34	0,95
Konserwacja i utrzymanie techniczne budynków	21 102 895	10,13	0,84
Remonty	24 312 863	11,67	0,97
Inwestycje, w tym:	27 799 653	13,34	1,11
- Zagospodarowanie wewnątrz blokowych	1 755 791	0,84	0,07
Pozostałe wydatki związane z zarządzaniem lokalami komunalnymi	3 531 830	1,70	0,14
Wydatki łącznie	241 513 730	115,93	9,66
Średni koszt utrzymania 1 m ² Zgodnie z wykonaniem na dzień 31.12.2012 r.	9,66		

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wg stanu na dzień 31.12.2012 r. wynosi 2 083 240,95 m², w tym powierzchnia lokali położonych w budynkach będących w 100% własnością Gminy wynosi 719 244,92 m², a w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych 1 363 996,03 m².

3. Dla Wrocławia wskaźnik przeliczeniowy na okres od 1 kwietnia 2013r. do 30 września 2013 r. wynosi 4249zł i ustalony został Obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 marca 2013 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Wrocławia. Oznacza to, że w stosunku do 3% wartości odtworzeniowej maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1 m² we Wrocławiu mogłaby wynosić 10,62 zł/m².

4. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Wrocław za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Prezydent Wrocławia w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu. Obecnie zgodnie z zarządzeniem nr 1124/11 z dnia 28 kwietnia 2011 r. stawka bazowa czynszu wynosi 6,90 zł/m².

5. Stawka czynszu najmu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Wrocław i jest ustalana przez Prezydenta Wrocławia w drodze zarządzenia.

Obecnie zgodnie z zarządzeniem nr 1124/11 Prezydenta Wrocławia z dnia 28 kwietnia 2011 r. stawka czynszu najmu lokalu socjalnego wynosi 1,72 zł/m².

6. Stawka czynszu najmu za tymczasowe pomieszczenie ustalana jest zgodnie z regulacją ujętą w ust. 5.

7. Do stawki czynszu określonej w ust. 5 i 6 nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali.

8. W stosunku do osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym, stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania. Wprowadzone zostają również obniżki czynszu dla najemców, na zasadach wynikających z niniejszej uchwały, które stanowią będą ochroną dla najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat z tytułu czynszu.

9. Stawkę bazową czynszu podwyższa się nie częściej niż raz w roku, przy czym celem polityki czynszowej Gminy Wrocław będzie dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, przy założeniu, że w 2019 r. stawka czynszu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej, wyliczanej wg wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonej obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego.

10. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego nie jest uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu.

§ 11. Zasady ustalania stawek czynszu

1. Stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Wrocław ustalane są przez Prezydenta Wrocławia z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.

2. Stawka bazowa czynszu dla lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² ulega podwyższeniu o 15 %. Ponadto do stawki bazowej mają zastosowanie czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu.

1) Przyjmuje się możliwość odstąpienia od naliczania 15 % zwwyżki stawki bazowej czynszu dla lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², najemcom spełniającym łącznie następujące warunki:

a) w lokalu występuje przegęszczenie, zgodnie z określeniem wynikającym z uchwały Rady Miejskiej Wrocławia nr XXXVII/2420/05 z dnia 21 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2013 r. poz. 4430),

b) najemca nie zalega z opłatami za zajmowany lokal;

2) Odstąpienia od naliczania 15 % zwwyżki stawki bazowej udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy, z możliwością jego przedłużenia, po przedłożeniu zaświadczenia o ilości osób zameldowanych w lokalu oraz o niezaleganiu z opłatami.

3. W przypadku wykwaterowania najemcy z zajmowanego lokalu z powodu koniecznej naprawy bądź remontu, na czas nie dłuższy niż 1 rok:

- 1) do lokalu zamiennego – czynsz nie może być wyższy niż za lokal dotychczasowy;
- 2) do lokalu w budynkach typu hotelowego stanowiącego własność Gminy i znajdującego się w jej dyspozycji – stawkę czynszu za dany lokal ustala się na podstawie stawki bazowej czynszu z zastosowaniem czynników obniżających, o których mowa w § 12, na poziomie nie wyższym niż czynsz za lokal dotychczasowy.

§ 12. Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższenie lub obniżenie wartości użytkowej lokalu

1. Ze względu na położenie budynku, w którym znajduje się lokal wprowadza się podział Gminy Wrocław na strefy: miejską i peryferyjną. Strefa peryferyjna obejmować będzie osiedla położone najdalej od centrum miasta, pozbawione dobrego połączenia komunikacyjnego z centrum, strefa miejska obejmie pozostałe osiedla Gminy. Zasięg strefy peryferyjnej został określony w zarządzeniu nr 499/07 Prezydenta Wrocławia z dnia 26 lutego 2007r., zmienionego następnie zarządzeniem nr 9730/10 z 22 czerwca 2010r.

2. Stawka bazowa czynszu dla lokali położonych w strefie peryferyjnej ulega obniżeniu o 10%.

3. Ze względu na położenie lokalu w budynku stawka bazowa czynszu:

- a) w lokalach położonych poniżej poziomu gruntu we wszystkich rodzajach budynków – ulega obniżeniu o 20%,
- b) w lokalach położonych w budynkach bez windy do piątej kondygnacji włącznie – nie zmienia się, natomiast powyżej piątej kondygnacji ulega obniżeniu o 10%,
- c) w lokalach położonych w budynkach z windą – na parterze nie zmienia się, natomiast w położonych od pierwszego piętra wzwyż ulega podwyższeniu o 10%,
- d) w budynkach jednorodzinnych – ulega podwyższeniu o 50 %,
- e) w budynkach wolno stojących, liczących do czterech mieszkań stawka bazowa czynszu ulega podwyższeniu o 10 %;
- f) w budynkach gdzie przystąpiono do wykwaterowania - ulega obniżeniu o 30 %.

4. Ze względu na wyposażenie lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu lub podwyższeniu:

1) ze względu na samodzielność:

- a) gdy najemcy korzystają wspólnie z innych pomieszczeń, tj. z kuchni, łazienki, w. c., przedpokoju – ulega obniżeniu o 10 %,
- b) gdy w. c. użytkowane indywidualnie lub wspólnie znajduje się poza lokalem na klatce schodowej, korytarzu – ulega obniżeniu o 10%,
- c) gdy w. c. znajduje się poza budynkiem, ulega obniżeniu o 20%;

2) ze względu na wyposażenie w media:

- a) lokale nieposiadające ogrzewania z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej - ulega obniżeniu o 10 %,
- b) lokale nieposiadające ciepłej wody dostarczanej z zewnątrz - ulega obniżeniu o 10 %,
- c) brak urządzeń zaopatrzenia w wodę bezpośrednio w lokalu ulega obniżeniu o 20%,

5. Ze względu na ogólny stan techniczny budynku stawka bazowa czynszu:

- 1) stan techniczny bardzo dobry - ulega podwyższeniu o 30%;
- 2) stan techniczny dobry - ulega podwyższeniu o 25%;
- 3) stan techniczny średni - nie ulega zmianie;
- 4) stan techniczny zły - ulega obniżeniu o 20%.

Kryteria oceny stanu technicznego budynków

Stan techniczny budynku	Kryterium oceny
bardzo dobry	Budynki nowo wybudowane lub po kapitalnym remoncie, wyposażone w pełne media (np. centralne ogrzewanie, ciepła woda) o stopniu zużycia nieprzekraczającym 10%.

dobry	Budynki dobrze utrzymane i konserwowane, odpowiadające wymogom normatywnym o stopniu zużycia nieprzekraczającym 20%.
średni	Budynki utrzymane należyście gdzie występują ewentualne uszkodzenia i ubytki niezagrożące bezpieczeństwu użytkowników lokali o stopniu zużycia nieprzekraczającym 70%. Wymagana jest bieżąca konserwacja oraz roboty remontowe i naprawcze pojedynczych elementów obiektu.
zły	Elementy budynku posiadają znaczne uszkodzenia, okres ich użytkowania przekroczył trwałość techniczną. Wymagany jest kompleksowy remont lub przeznaczenie budynku do rozbiórki. Stopień zużycia przekraczający 70%.

Ocena stanu technicznego budynków następuje na podstawie okresowych kontroli przeprowadzanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 45, poz. 235, Nr 94, poz. 551, Nr 135, poz. 789, Nr 142, poz. 829, Nr 185, poz. 1092 i Nr 232, poz. 1377 i z 2012 poz. 472, 951 i 1256.).

6. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek wskazanych w § 12 nie może być mniejsza niż 50% stawki bazowej czynszu.

§ 13. Inne zmiany wysokości stawek czynszu w czasie trwania najmu

1. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach gdy:

- 1) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego;
- 2) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego budynku lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.

2. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn zawartych w ust. 1 powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

3. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń nie powoduje wzrostu wysokości czynszu najmu.

§ 14. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym

1. Prowadzenie przez najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Gminy i powoduje podwyższenie czynszu najmu o 100 % za każdą izbę, w której działalność ta jest prowadzona.

2. Najemca ubiegający się o wyrażenie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym składa pisemny wniosek i załącza stosowne dokumenty.

3. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym nie może zakłócać spokoju użytkowników innych lokali i zmieniać funkcji oraz przeznaczenia lokalu mieszkalnego.

§ 15. Czasowe zaprzestanie korzystania z lokalu mieszkalnego

1. W przypadku czasowego niezamieszkiwania przez najemcę w lokalu mieszkalnym wskutek okoliczności od niego niezależnych, w szczególności ze względu na długotrwałą chorobę wymagającą pobytu w placówce leczniczej, jeżeli brak jest innych osób zamieszkujących w lokalu wraz z najemcą, zobowiązanych do zapłaty czynszu oraz pod warunkiem niezalegania, na dzień złożenia wniosku przez najemcę z płatnością czynszu i opłat eksploatacyjnych, najemca może ubiegać się o zawieszenie naliczania czynszu.

2. Najemca ubiegający się o zawieszenie naliczania czynszu za lokal mieszkalny składa pisemny wniosek, w którym podaje okoliczności uzasadniające jego złożenie, a także dołącza stosowne dokumenty na ich potwierdzenie.

3. Zawieszenie naliczania czynszu udzielane jest na czas określony do 12 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość przedłużenia tego terminu, po przedłożeniu dokumentów uzasadniających czasowe zawieszenie naliczania czynszu i uzyskaniu zgody wynajmującego.

4. Dopuszcza się również możliwość czasowego zawieszenia na wniosek najemcy naliczania opłat czynszowych w przypadku niemożności korzystania z lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten ulegnie

zniszczeniu wskutek zdarzeń losowych (np. pożar, zalanie lokalu).

5. W sytuacji braku możliwości korzystania z części lokalu mieszkalnego (np. wskutek przeprowadzanego przez zarządcę remontu budynku lub lokalu) możliwe jest czasowe zawieszenie, bądź obniżenie naliczania czynszu za powierzchnię wyłączoną z eksploatacji.

§ 16. Zaległości czynszowe

1. Najemcom lokali mieszkalnych udziela się pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec gminy z tytułu czynszu najmu poprzez umarzanie należności, odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenie należności na raty.

Wnioski dotyczące udzielenia ulgi w spłacie zadłużenia za korzystanie z lokali mieszkalnych rozpatrywane są w oparciu o uchwałę nr XLVII/1415/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 marca 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty spłaty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Wrocław lub jej jednostkom podległym oraz wskazania organu i osób do tego uprawnionych (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2010 r. Nr 60, poz. 929 i z 2011 r. Nr 257, poz. 4755).

2. W przypadku gdy powierzchnia lokalu mieszkalnego jest wyższa od powierzchni użytkowej określonej w § 17 ust. 1 pkt 2 bądź też zajmowany lokal jest pełnostandardowy, gmina może zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni lub o obniżonym standardzie.

§ 17. Warunki obniżania czynszu

1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, na następujących zasadach:

1) średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale Rady Miejskiej Wrocławia Nr XXXVII/2420/05 z dnia 21 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław;

2) obniżkę czynszu przyznaje się najemcom, spełniającym kryterium, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, zajmującym lokal, którego powierzchnia użytkowa w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego nie przekracza:

- a) 35 m² - dla 1 osoby,
- b) 40 m² - dla 2 osób,
- c) 45 m² - dla 3 osób,
- d) 55 m² - dla 4 osób,
- e) 65 m² - dla 5 osób,

f) 70 m² - dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się powierzchnię tego lokalu o 5 m².

Powierzchnię tę powiększa się o 15 m², jeżeli w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju.

O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają powiatowe zespoły do spraw orzekania o niepełnosprawności, o których mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2011 r. Nr 127, poz. 721, Nr 171, poz. 1016, Nr 209, poz. 1243 i 1244 i Nr 291, poz. 1707, z 2012 r. poz. 986 i 1456 oraz z 2013 r. poz. 73).

3) obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy. W szczególnie uzasadnionym przypadku, podyktowanym utrzymującą się trudną sytuacją finansową najemcy, istnieje możliwość udzielenia obniżki na kolejne okresy dwunastomiesięczne;

4) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić oświadczenie o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

W tym zakresie stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Wysokość udzielonej obniżki zróżnicowana jest w zależności od poziomu dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Kwotę udzielonej obniżki ustala się na poziomie:

	Wysokość dochodu	Wysokość obniżki
Gospodarstwo jednoosobowe	150 % - 70 % najniższej emerytury *	20 %
	poniżej 70 % - 50 % najniższej emerytury	30 %
	poniżej 50 % najniższej emerytury	40 %
Gospodarstwo wieloosobowe	100 % - 50 % najniższej emerytury	20 %
	poniżej 50 % najniższej emerytury	30 %

* najniższa emerytura – kwota emerytury ogłoszona przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

3. Stawka czynszu uzyskana po zastosowaniu obniżki czynszu, o której mowa w ust. 1 i 2, nie może być mniejsza niż stawka ustalona dla lokalu socjalnego.

§ 18. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego

1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Osoby zajmujące lokal socjalny lub tymczasowe pomieszczenie bez tytułu prawnego, obowiązane są co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki Gmina mogłaby otrzymać z tytułu najmu, stosując stawkę bazową jak dla pozostałych lokali mieszkalnych.

Rozdział 5

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

§ 19. Zarządzenie zasobem

1. Czynności związane z zarządzeniem zasobem komunalnym będącym własnością Gminy Wrocław realizowane są przez:

- 1) Zarząd Zasobu Komunalnego – działający na podstawie uchwały Rady Miejskiej Wrocławia nr XXXIV/1117/01 z dnia 21 czerwca 2001 roku oraz Statutu nadanego jednostce uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia Nr LIV/1571/10 z dnia 9 września 2010 roku (BU RMW z 2010 r. Nr 8, poz. 228);
- 2) Wrocławskie Mieszkania Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - która powstała na mocy uchwały nr XI/226/07 Rady Miejskiej Wrocławia w dniu 5 lipca 2007 r. (BU RMW z 2007 r. Nr 7, poz. 198).

2. Zarządzanie komunalnym zasobem gminy obejmuje lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże oraz urządzenia komunalne i nieruchomości gruntowe wraz z ich częściami składowymi.

3. Obsługa mieszkańców odbywa się poprzez utworzone w tym celu Biura Obsługi Klienta działające w/g właściwości miejscowej w 11 rejonach, na które zostało podzielone Miasto Wrocław.

4. Wykonywanie czynności zarządzania na powierzonym zasobie polega na podejmowaniu przez podmioty wymienione w ust. 1 wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, odpowiednio na podstawie udzielonych przez Prezydenta Wrocławia pełnomocnictw lub wskazań do realizacji.

5. Do zadań podmiotów wymienionych w ust. 1 w zakresie czynności związanych z zarządzaniem zasobem komunalnym z uwzględnieniem ust. 4 należy m. in.:

- 1) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu komunalnego, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją zasobu gminnego;
- 2) prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawieranie umów z wykonawcami;
- 3) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu komunalnego;
- 4) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i socjalnych z osobami wskazanymi przez właściwe przedmiotowo komórki organizacyjne Urzędu Miejskiego Wrocławia;
- 5) dysponowanie gruntami stanowiącymi tereny zewnętrzne (podwórka, ogródki przydomowe, miejsca zbiórki odpadów i zawieranie umów dzierżawy tych gruntów);
- 6) realizacja uchwał Rady Miejskiej w sprawie pomocy finansowej dla najemców i właścicieli mieszkań, a także najemców oraz dzierżawców lokali użytkowych;
- 7) przejmowanie oraz czasową obsługę nieruchomości komunalnych lub ich części w przypadkach i na warunkach określonych przez Prezydenta Wrocławia;
- 8) windykację należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu;
- 9) wypracowywanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem komunalnym;
- 10) reprezentowanie Gminy Wrocław jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

6. Przyjęty model zarządzania zasobem zmierza do zapewnienia pełnego wykonywania funkcji właścicielskich przez Gminę Wrocław wobec nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania, stąd też nie przewiduje się istotnych zmian w aktualnym modelu zarządzania.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 20. Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokali, w tym będące dodatkowym dochodem w związku ze zmianami stawek bazowych czynszu najmu w zasobach Gminy.

2. Dochód z tytułu najmu lokali mieszkalnych wyniósł w 2012 r. 108 193 309 zł, co przy uwzględnieniu ogólnej powierzchni użytkowej zasobu mieszkalnego (wg stanu na dzień 31.12.2012 r.) 2 083 240,95 m², wyznacza średni dochód z tytułu czynszu w wysokości 4,33 zł/m². Stanowi to około 63 % stawki bazowej równej 6,90 zł.

3. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej może odbywać się:

- 1) w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego poprzez:
 - a) udzielanie, na warunkach preferencyjnych, kredytów, m. in. towarzystwom budownictwa społecznego na przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem,
 - b) udzielanie gminom, na warunkach preferencyjnych, kredytów na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu;
- 2) w ramach premii przyznawanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji Remontów;
- 3) w ramach środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych;
- 4) w ramach środków pomocowych znajdujących się w dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

Rozdział 7

Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne

§ 21. Wydatki na utrzymanie zasobu

1. Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Wrocław w 2012 roku wyniosły – wg stanu na dzień 31.12.2012 r. – 241 513 730 zł, w tym:

1) Zakup energii – media	79 811 566 zł;
2) Eksploatacja	16 930 919 zł;
3) Zarządzanie (w tym wynagrodzenie Zarządców)	44 405 157 zł;
4) Remonty	24 312 863 zł;
5) Konserwacje	21 102 895 zł;
6) Wydatki inwestycyjne (w tym ROW)	27 799 653 zł;
7) Koszty rozbiórek i zabezpieczeń nieruchomości	1 119 699 zł;
8) Pozostałe wydatki	2 412 131 zł;
Razem:	217 894 883 zł;
9) Utrzymanie terenów	23 618 847 zł;
Ogółem:	241 513 730 zł;

2. Przeciętne miesięczne wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego wyniosły w 2012 r. ok. 9,66 zł/m². Według stanu na dzień 31.12.2012 r. dochody z najmu lokali mieszkalnych wyniosły 108 193 309 zł. (miesięcznie ok. 4,33 zł/m²).

3. Poniżej przedstawiono plan wydatków na 2013 r. oraz prognozę wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy na lata 2014 – 2019.

Nazwa zadania		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
		Plan	Prognoza					
Bieżąca eksploatacja		20 933 000	21 351 660	21 778 693	22 214 267	22 658 552	23 111 723	23 573 958
Zakup energii - MEDIA		70 200 557	85 081 828	86 783 465	88 519 134	90 289 517	92 095 307	93 937 213
Zarządzanie, w tym wynagrodzenie Zarządców (wspólnoty mieszkaniowe)		43 087 373	43 949 120	44 828 103	45 724 665	46 639 158	47 571 941	48 523 380
Utrzymanie terenów zewnętrznych		2 070 000	2 111 400	2 153 628	2 196 701	2 240 635	2 285 447	2 331 156
Remonty i konserwacje mieszkań komunalnych	Remonty	17 700 000	45 466 704	46 376 038	47 303 559	48 249 630	49 214 623	50 198 915
	Konserwacja, drobne naprawy-awarie	21 708 000	22 142 160	22 585 003	23 036 703	23 497 437	23 967 386	24 446 734
Pozostałe wydatki związane z zarządzaniem lokalami komunalnymi		2 156 900	2 200 038	2 244 039	2 288 920	2 334 698	2 381 392	2 429 020
Zakup usług obejmujących wykonanie ekspertyz, analiz i opinii		500 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000
Koszty rozbiórki i zabezpieczenia nieruchomości		700 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000
Wydatki inwestycyjne zgodnie z zatwierdzonym WPI na lata 2014-2017	Program przebudowy gminnego zasobu mieszkaniowego	3 000 000	2 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000	12 700 000	12 700 000
	Program rewitalizacji wrocławskich kamienic	7 220 000	650 000	23 550 000	21 900 000	40 000 000	20 000 000	20 000 000
	Rewitalizacja obszaru wsparcia - Przedmieście Odrzańskie	1 617 105	0	0	0	0	0	0
	Zagospodarowanie wnętrz międzyblokowych	3 760 000	60 000	4 180 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000
Razem:		194 652 935	227 312 910	271 778 969	275 483 948	298 209 627	280 627 819	285 440 376

4. Prognoza wydatku utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Wrocław wg potrzeb na lata 2014 - 2019 została ujęta w formie tabeli w załączniku do niniejszego załącznika.

Rozdział 8

Pozostałe działania dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 22. Rewitalizacja gminnego zasobu mieszkaniowego

Działając w celu poprawy stanu technicznego, Gmina Wrocław w latach 2009 – 2012 prowadziła rewitalizację zasobu mieszkaniowego w ramach 3 programów:

1) Program Rewitalizacji Wrocławskich Kamienic (wcześniej Program 100 kamienic) - program remontowy pod symboliczną nazwą „Program 100 kamienic” rozpoczął się wiosną 2007 roku i pod tą nazwą był realizowany do roku 2011. Dzięki niemu w tym okresie niemal 150 gminnych budynków odzyskało swój blask. Od roku 2012 remonty zabytkowych wrocławskich budynków realizowane są w ramach Programu Rewitalizacji Wrocławskich Kamienic. Zarząd Zasobu Komunalnego do tych remontów kwalifikuje kamienice, które mają ciekawą architekturę lub znajdują się w ważnych, reprezentacyjnych punktach miasta. Także takie, które od lat czekały na remont, ale nie było na to środków finansowych.

W zakres prac remontowych w ramach programu wchodzi:

- a) remont więźby dachowej wraz z pokryciem dachu,
- b) remont elewacji wraz z wymianą okien,
- c) remont piwnic wraz z wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej ścian,
- d) remont instalacji sanitarnych i elektrycznych,
- e) remont klatki schodowej wraz z wymianą i ujednoliceniem drzwi zewnętrznych,
- f) zmiana systemu ogrzewania,
- g) likwidacja istniejących, wspólnych sanitariatów znajdujących się poza lokalami mieszkalnymi i wykonanie ich w obrębie lokali;

2) Program udzielania dotacji celowej na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków nie stanowiącym wyłącznej własności Gminy Wrocław finansowany ze środków Miejskiego Konserwatora Zabytków – w ramach tego programu Gmina Wrocław w latach 2009 – 2012, na podstawie stosownych uchwał Rady Miejskiej Wrocławia, dofinansowała remont 65 kamienic w których znajdują się lokale należące do mieszkaniowego zasobu gminy;

3) Program przedsięwzięć rewitalizacyjnych współfinansowanych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2007-13, zw. dalej „Programem dla Obszaru Wsparcia” został przyjęty uchwałą nr XXXI/1037/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 lutego 2009 r. (BU RMW z 2009 r. Nr 2, poz. 24 i Nr 8, poz. 187, z 2011 r. Nr 11, poz. 426, z 2012 r. poz. 27 oraz z 2013 r. poz. 1).

W okresie tym projekty rewitalizacyjne realizowane we Wrocławiu współfinansowane mogły być ze źródeł unijnych w ramach Priorytetu 9 „Miasta” Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2007-2013. Maksymalny próg dofinansowania wynosi 70 % kosztów kwalifikowanych.

Obszar Wsparcia wyznaczony został na tzw. Przedmieściu Odrzańskim, czyli na terenie osiedli Nadodrże i Ołbin.

Listę kamienic, których właściciele mogli ubiegać się o unijną dotację wytypowano w drodze długich i wieloetapowych konsultacji społecznych.

Ostatecznie, po przeprowadzeniu przez Instytucję Zarządzającą RPO dwóch naborów, współfinansowane ze środków unijnych remonty przeprowadziło lub jest w ich trakcie 41 wspólnot mieszkaniowych.

§ 23. Procedura zamiany mieszkań

1. Poprzez system zamian lokali, czynione są starania na rzecz zarówno poprawy warunków bytowych mieszkańców członków wspólnoty samorządowej, jak i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy.

2. W ramach realizowanej przez Gminę Wrocław polityki mieszkaniowej istnieje możliwość dokonania zamiany zajmowanego lokalu komunalnego na inny o większej powierzchni i/lub wyższym standardzie poprzez zamianę z kontrahentem, którego lokal jest przedmiotem najmu. W tym celu prowadzone są

katalogi zamian umożliwiające wybór najkorzystniejszej dla siebie oferty zamiany.

3. Realizowana jest ponadto procedura związana z tzw. zamianami „z urzędu”, gdzie często przyczyną wdrożenia postępowania jest sytuacja materialna najemcy, bądź byłego najemcy, jak również występujące na koncie lokalu zadłużenie. Wówczas istnieje możliwość dokonania zamiany na lokal mniejszy i tym samym tańszy w eksploatacji. W sytuacjach kiedy dłużnik występuje o pomoc w spłacie zadłużenia, podmioty wymienione w § 19 ust. 1 analizują sytuację materialną zainteresowanego, zwracając szczególną uwagę na wielkość lokalu w odniesieniu do ilości zamieszkujących osób.

4. Przepisy prawa miejscowego umożliwiają również dokonywanie zamian lokali zadłużonych, pod warunkiem spłaty całości zaległości przez przejmującego mieszkanie.

5. Możliwe jest również przeprowadzenie tzw. „zamiany z urzędu” ze względu na stan zdrowia – w tym przypadku możliwe jest dokonanie zamiany na lokal położony np. na niższej kondygnacji.

6. Jednocześnie podejmuje się działania na rzecz zwiększenia liczby mieszkań socjalnych, przeznaczając odzyskane w wyniku dokonanych zamian „z urzędu” wolne lokale o niepełnym standardzie na lokale socjalne bądź tymczasowe pomieszczenia.

7. Szczegółowa regulacja dotycząca realizacji zadania zawartego w ust. 1 oraz § 24 została uregulowana w uchwale nr XXXVII/2420/05 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2013 r. poz. 4430).

§ 24. Likwidacja lokali niesamodzielnych

W celu likwidacji niesamodzielnych lokali mieszkalnych podejmowane są działania zmierzające do scalania mieszkań wspólnych w sytuacji zwolnienia się części danego mieszkania, odzyskiwania w całości mieszkań oraz:

- 1) przeznaczenia ich do sprzedaży w przypadku powierzchni powyżej 80 m², o ile mieszkania te położone są w budynkach wspólnotowych;
- 2) przeznaczenia połączonych samodzielnych lokali w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy na lokale zamienne dla rodzin wieloosobowych, a także - w przypadku wystąpienia takiej potrzeby - na rodzinne domy dziecka lub inne cele społeczne;
- 3) trwałego wydzielenia wynajmowanych części mieszkania wspólnie użytkowanego przez kilku najemców, jeżeli istnieją warunki techniczne do wykonania określonych prac remontowych, jak również ewentualnego włączenia powierzchni wspólnego przedpokoju do powierzchni klatki schodowej, co będzie skutkowało powstaniem samodzielnych lokali mieszkalnych w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z 2004 r. Nr 141, poz. 1492).

§ 25. Aktywna windykacja należności czynszowych

1. Prowadzony jest bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych.

2. Najemcom zalegającym z zapłatą czynszu i opłat za media, którzy zwrócili się do Gminy Wrocław z wnioskiem o udzielenie pomocy w spłacie zobowiązań poprzez ich umorzenie lub rozłożenie na raty w trybie uchwały Rady Miejskiej Wrocławia: nr XLVII/1415/10 z dnia 18 marca 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty spłaty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających gminie lub jej jednostkom podległym oraz wskazania organu i osób do tego uprawnionych (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2010 r. Nr 60, poz. 929, z 2011 r. Nr 257, poz. 4755) proponowane są ugody dotyczące spłaty zadłużenia oraz zamiany lokali w ramach mieszkaniowego zasobu gminy na mniejsze i tańsze w eksploatacji.

3. Celem zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających z opłatami z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych nawiązano współpracę z wyspecjalizowanymi firmami windykacyjnymi w zakresie:

- 1) prowadzenia windykacji terenowej wobec najtrudniejszych dłużników trwale zalegających z opłatami z tytułu korzystania z lokali;
- 2) windykacji sądowej i egzekucyjnej najemców lokali mieszkalnych;

- 3) monitoringu bieżących należności polegającym na comiesięcznym informowaniu dłużnika o nie dokonaniu bieżącej płatności;
 - 4) ponownego kierowania spraw na drogę postępowania egzekucyjnego;
 - 5) kierowania spraw na drogę postępowania sądowego poprzez sądy.
4. Nieuregulowanie zobowiązań wobec gminy stanowi podstawę do wypowiedzenia umów najmu oraz kierowania spraw o zapłatę na drogę postępowania sądowego zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 26. Współpraca z Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o. o.

1. W związku z pozytywnym przebiegiem dotychczas prowadzonej współpracy z TBS Wrocław Sp. z o.o., w latach 2014 – 2019 utrzymany zostanie obecnie stosowany model.
 2. Część zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina Wrocław będzie realizowała poprzez współpracę z TBS Wrocław Sp. z o. o.
 3. Współpraca ta będzie realizowana poprzez:
 - 1) przekazywanie aportem do TBS Sp. z o. o. gruntów oraz innych nieruchomości służących realizacji statutowych zadań zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej;
 - 2) współudział w finansowaniu infrastruktury niezbędnej do realizacji budownictwa mieszkaniowego, umożliwi zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych Gminy w zakresie zapewnienia lokali zamiennych dla osób do tego uprawnionych.
 4. W celu realizacji powyższych zamierzeń zawierane będą porozumienia z TBS Wrocław Sp. z o. o., których przedmiotem będzie budowa lokali mieszkalnych na wynajem na zaspokojenie potrzeb Gminy.
 5. W latach obowiązywania programu, TBS Wrocław Sp. z o. o. planuje zakończenie realizacji następujących inwestycji w zabudowie mieszkaniowej:

- Opolska/Głębczycka	- 2015 r. – 6 budynków – 131 mieszkań,
- Trzebnicka 76	- 2015 r. – 1 budynek – 48 mieszkań,
- Osiedle Nowe Żerniki	- 2016 r. – 1 budynek – 44 mieszkania,
- Leśnica VIII	- 2016 r. – 6 budynków – 133 mieszkania,
- Leśnica VII	- 2016 r. – 6 budynków – 116 mieszkań,
- Leśnica VI	- 2017 r. – 4 budynki – 96 mieszkań,
- Pakistańska	- 2017 r. – 2 budynki – 158 mieszkań,
- Afgańska	- 2018 r. – 2 budynki – 193 mieszkania,
- Leśnica IX	- 2019 r. – 13 budynków – 335 mieszkań.
- Realizacja powyższych inwestycji może zostać przyspieszona w przypadku skrócenia przez Bank Gospodarstwa Krajowego procedury przyznawania promes kredytowych.

§ 27. Pomoc dla właścicieli mieszkań na remonty i modernizacje budynków wspólnotowych

1. Gmina Wrocław udziela pomocy finansowej właścicielom mieszkań znajdujących się w budynkach wpisanych do rejestru zabytków na warunkach określonych uchwałą Nr LIV/3242/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006r. w sprawie zasad i trybu udzielania dotacji celowej na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków nie stanowiącym wyłącznej własności Gminy Wrocław (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2008 r. Nr 137, poz. 1650, z 2010 r. Nr 210, poz. 3257).
2. W miarę istniejących możliwości finansowych oraz tworzenia nowych możliwości prawnych, Gmina Wrocław będzie podejmować kolejne inicjatywy mające na celu pomoc właścicielom mieszkań położonych w budynkach wspólnotowych.

§ 28. Przekazywanie wspólnotom mieszkaniowym części terenów zewnętrznych

- Kierunki działań podejmowanych w zakresie przekazywania wspólnotom mieszkaniowym części terenów zewnętrznych:
- 1) uporządkowanie stanu formalno-prawnego w zakresie korzystania przez właścicieli nieruchomości

z terenów Gminy, a w szczególności podziału kompetencji i obowiązków dotyczących zagospodarowania tych terenów, utrzymania ich stanu technicznego i estetycznego oraz sanitarnego;

2) włączenie właścicieli nieruchomości w proces poprawy stanu technicznego i estetycznego terenów zewnętrznych, a w efekcie przeniesienia części kosztów dotychczas ponoszonych przez Gminę Wrocław z tytułu sprzątania i wywozu nieczystości na faktycznych wytwórców tych nieczystości;

3) ustanawianie niezbędnych służebności, sprzedaż gruntów warunkujące prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości.

UZASADNIENIE

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem na co najmniej 5 kolejnych lat w zakresie dotyczącym realizacji zadań gminy, a w szczególności zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław opracowany został na sześć kolejnych lat, tj. od 2014 do 2019 roku i zgodnie z delegacją w/w ustawy obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wrocław w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne;
- 8) pozostałe działania mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Przedmiotowy dokument jest trzecim z kolei, po wieloletnich programach uchwalonych przez Radę Miejską Wrocławia na lata 2004 – 2008 i 2009 – 2013.

W tym miejscu wskazać należy, iż w przedmiocie zasad polityki czynszowej nie wprowadzono znaczących zmian w stosunku do obecnie obowiązującego programu.

Pozostaje nadal aktualne dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych. Równocześnie należy zauważyć, iż od października 2012 r. stawka bazowa czynszu wynosi 6,90 zł/m², natomiast średni koszt utrzymania 1m² powierzchni mieszkalnej wg potrzeb w 2012 r. – 9,66 zł/m². Wynika z tego, iż stawka bazowa czynszu pokrywa obecnie 71,43% wydatków ponoszonych na utrzymanie zasobu. Jednocześnie średni przychód z tytułu czynszu wyniósł w 2012 r. jedynie 4,33 zł/m².

Ze względu na powyższe celem polityki czynszowej będzie takie kształtowanie stawek czynszu, aby podwyżki stawki bazowej nie miały charakteru skokowego i w 2019 r. wysokość stawki czynszu nie przekroczyła 3% wartości odtworzeniowej, wyliczanej w/g wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonej obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego.

Jednocześnie przy uwzględnieniu często trudnej sytuacji materialnej lokatorów mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław, bez zmian pozostaje system obniżek i zwyczaj czynszu, jak również warunki obniżania czynszu, które przeszły pozytywną weryfikację w dotychczasowej praktyce.

Ponadto po przeprowadzeniu wnikliwej analizy konsekwencji wprowadzenia obowiązku uiszczania kaucji zabezpieczającej roszczenia wynajmującego z tytułu najmu lokalu stwierdzono, iż stanowi on niejednokrotnie dodatkowe i dotkliwe obciążenie dla przyszłych najemców, nie zabezpieczając jednocześnie w sposób istotny interesów gminy. W tym miejscu należy zauważyć, że najliczniejszą grupę osób zobowiązanych do wpłaty w/w kaucji stanowią przyszli najemcy lokali wyremontowanych we własnym zakresie i na własny koszt, spełniających kryterium tzw. niskich dochodów. Z uwagi na powyższe zrezygnowano z wprowadzenia do przedmiotowego dokumentu zapisów o konieczności zapłaty kaucji.

Równocześnie w związku z pozytywną oceną dotychczasowej współpracy prowadzonej z Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w zakresie udostępniania Gminie Wrocław przez TBS Sp. z o. o. lokali mieszkalnych na wynajem, planowana jest jej kontynuacja w oparciu o aktualnie obowiązujące zasady.

Mając na uwadze powyższe oraz fakt, iż wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław na lata 2009 – 2013 utraci moc obowiązującą 31 grudnia 2013r., przyjęcie przedmiotowego dokumentu w proponowanym kształcie należy uznać za uzasadnione.