

UCHWAŁA NR XXI/1677/04  
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA  
z dnia 1 kwietnia 2004 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania  
mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław na lata 2004-2008**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 4 i art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zmianami) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

R o z d z i a ł I

**Postanowienie ogólne**

§ 1

1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław na lata 2004-2008.
2. Program poddawany będzie stałej aktualizacji w okresach nie dłuższych niż dwa lata.
3. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

R o z d z i a ł II

**Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego**

§ 2

**Wielkość zasobu mieszkaniowego**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wrocław, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność miasta oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów tj. osób fizycznych i osób prawnych.
2. Zasób mieszkaniowy Gminy Wrocław według stanu na dzień 31.12.2003 roku stanowi 55.946 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 2 800 000 m<sup>2</sup>. Lokale te znajdują się w 1912 budynkach (w tym uznawanych za budynki klatkach schodowych) oraz w 4985 budynkach stanowiących przedmiot współwłasności Gminy Wrocław oraz innych osób fizycznych i prawnych. W budynkach stanowiących własność Gminy znajdują się 17062 lokale mieszkalne, a w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych osób (tzw. budynkach wspólnotowych) znajdują się 38884 lokale mieszkalne. Wśród 55946 mieszkań komunalnych samodzielnych lokali jest 54293, zaś lokali niesamodzielnych ze wspólnym użytkowaniem niektórych pomieszczeń - 1.653.
3. Zasób lokali socjalnych na dzień 31 grudnia 2003 tworzy 466 lokali.

§ 3

**Stan techniczny**

1. Stan techniczny zasobu na podstawie dokonywanych w ostatnich latach przeglądów wskazuje, że budynki mieszkalne będące w 100% własnością Gminy należą do najstarszych we Wrocławiu. Średni wiek tych budynków wynosi ok. 90 lat, a stopień zużycia przekracza 50%. Łącznie przed rokiem 1900 wybudowano 662 budynki należące obecnie do Gminy, a po roku 1980 - 139 budynków, w tym 53 budynki po roku 2000.

Rok budowy	Ilość budynków
Do 1900 r.	662
1900 r. - 1920 r.	512
1920 r. - 1940 r.	489
1940 r. - 1960 r.	59
1960 r. - 1980 r.	51

1980 r. - 2000 r.	86
Po 2000 r.	53
Łącznie	1912

Największy stopień zużycia występuje w Śródmieściu (60% - 61%) oraz na Krzykach - Brochów (63%). Najstarsze budynki występują w rejonie Starego Miasta, w którym średni wiek wynosi 120 lat.

2. Z ogólnej liczby 55946 lokali mieszkalnych zasobu gminnego 95,6% podłączonych jest do kanalizacji miejskiej, 95,3% posiada gaz sieciowy, 26,1% lokali podłączona jest do sieci miejskiej centralnego ogrzewania, z ciepłej wody z sieci miejskiej korzysta 19,3%. 69,9% lokali mieszkalnych wyposażonych jest w piec. WC w lokalu mieszkalnym posiada 84,5%.

3. Wśród 1912 budynków stanowiących wyłączną własność Gminy 400 jest w stanie technicznym wymagającym kapitalnego remontu, a 241 - w stanie nakazującym dokonanie ich rozbiórki. W latach 2000-2003 oddano do użytku ogółem 755 mieszkań, w tym w nowym budownictwie - 635 lokali oraz 120 lokali w budynkach po kapitalnym remoncie.

#### § 4

#### **Analiza potrzeb mieszkaniowych.**

1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy oraz liczba złożonych wniosków dotyczących mieszkań. Podstawowym zadaniem Gminy jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Konieczność tworzenia i powiększania zasobu lokali socjalnych jest następstwem regulacji ustawowej, zgodnie z którą sądy powszechne orzekając eksmisję z lokali wobec kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, a także wobec obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, bezrobotnych, oraz wobec osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, mają obowiązek orzec o jej uprawnieniach do lokalu socjalnego. Niewykonanie przez Gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego powoduje obowiązek zapłaty odszkodowania.

3. Stan techniczny zasobu, w tym liczba 400 budynków będących 100% własnością Gminy wymagających kapitalnego remontu i 241 budynków wymagających rozbiórki wskazuje, że średniorocznie konieczne będzie wykwaterowanie około 40-50 budynków i zapewnienie dla osób w nich zamieszkałych około 400 - 480 lokali mieszkalnych. Plan wykwaterowań przyjęty w 2003 r. obejmuje 94 budynki i powoduje konieczność zapewnienia osobom w nich zamieszkałym 700 mieszkań.

4. Uznanie za uzasadnioną likwidacji niesamodzielności 1653 tzw. wspólnych mieszkań wymaga zapewnienia podobnej liczby lokali zamiennych.

5. Analiza wniosków o lokale socjalne i lokale do remontu na koszt przyszłego najemcy, wyroków sądowych orzekających o eksmisji z równoczesnym orzeczeniem zobowiązującym do zapewnienia lokalu socjalnego, wielkość potrzeb w zakresie lokali zamiennych dla mieszkańców wyburzanych budynków oraz liczba mieszkań niesamodzielnych, które wymagają ze względów społecznych i ekonomicznych rozkwaterowania, wskazuje, że według stanu z dnia 31 grudnia 2003 r. dla realizacji obowiązków Gminy konieczne jest zapewnienie 2515 lokali mieszkalnych.

Analiza wniosków	Ilość wniosków ogółem	Wnioski aktywne	Zobowiązanie Gminy
Lokale zamienne (wykwaterowania)	700	700	700
Lokale socjalne	2103	1548	1548
Lokale do remontu	5657	4097	
Wyroki sądowe orzekające o uprawnieniach do lokalu socjalnego	238	238	238
Uprawnienia do lokalu socjalnego z listy z przydziałów z 2003 r.	29	29	29
Łącznie	8727	6612	2515

6. Rocznie Gmina odzyskuje prawo swobodnego dysponowania ok. 700 lokalami mieszkalnymi w ramach posiadanego zasobu, przeznaczając je na realizację potrzeb mieszkaniowych.
7. Dla zapewnienia wystarczającej liczby lokali socjalnych Gmina podejmie:
  - 1) odzyskiwanie lokali o niepełnym standardzie (położonych w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy) poprzez wskazywanie aktualnym najemcom zamiennych lokali pełnostandardowych poprawiających ich warunki mieszkaniowe i przeznaczanie tych mieszkań na lokale socjalne,
  - 2) wydzielanie budynków mieszkalnych na obrzeżach miasta, w których wszystkie mieszkania spełniają wymogi lokali socjalnych i przeznaczanie ich w całości, po ewentualnym remoncie, na lokale socjalne,
  - 3) aktywniejszą współpracę 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 niebędące w stanie zaspokoić we własnym zakresie ze względów finansowych, zdrowotnych, bądź innych, potrzeb mieszkaniowych.
8. Pensjonaty socjalne prowadzone będą przez Gminę Wrocław lub inne organizacje, w tym pozarządowe we współpracy z Gminą Wrocław na zasadach określonych ustawą o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.

## R o z d z i a ł III

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

#### § 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 na dzień 31 grudnia 2003 r. stawki kosztu odtworzeniowego 1m<sup>2</sup> w wysokości 2 556 zł wymagane na ten cel nakłady stanowią około 4.300.000.000 zł ogółem i około 1.535 zł w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup>. Potrzebne wydatki na ten cel w budynkach 100% gminnych i w budynkach wspólnotowych wynosić powinny:
  - 1) remonty generalne:
    - a) w budynkach 100% gminnych: 678 000 000 zł
    - b) w budynkach wspólnotowych: 1 454 000 000 zł
  - 2) remonty bieżące:
    - a) w budynkach i 100% gminnych: 580 000 000 zł
    - b) w budynkach wspólnotowych: 1 588 000 000 zł
2. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych.
3. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym:
  - 1) w zakresie standardu budynków:
    - a) instalację gazową o potwierdzonej szczelności,
    - b) sprawną instalację odgromową,
    - c) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
    - d) elewację budynku bez ubytków,
    - e) sprawną instalację elektryczną,
    - f) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
    - g) schludne i estetyczne klatki schodowe oraz otoczenie budynku,
    - h) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
    - i) sprawne dźwigi osobowe,
    - j) sprawne zamki i domofony w wejściu głównym.
  - 2) w zakresie standardu lokali mieszkalnych:
    - a) sprawne i odpowiednie do kubatury źródła ciepła,
    - b) sprawną wentylację w kuchni i łazience,
    - c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową,

- d) sprawne instalacje elektryczne i gazowe,
- e) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

4. W rejonie Śródmieścia i Nadodrza oraz pozostałych rejonach miasta zakończone zostaną prace związane z usunięciem skutków powodzi z 1997r.

## § 6

### Plan remontów zasobu

1. Uznaje się, że stan techniczny i stopień zużycia zasobu komunalnego oraz jego wielkość i wielkość środków finansowych niezbędnych do doprowadzenia zasobu do stanu należytego wymagają okresu około 20 lat dla uzyskania znaczącej poprawy. Warunkiem zachowania tego terminu jest zapewnienie średniorocznie na potrzeby remontowe zasobu kwoty stanowiącej równoważność 5% kwoty 4.300.000.000 zł wskazanej jako koszt odtworzenia zasobu. Za celowe uznaje się przeznaczanie na potrzeby remontowe kwoty odpowiadającej dochodom budżetowym uzyskanym wskutek zwiększenia stawki bazowej czynszu.

2. Plan remontów z podziałem na lata 2004 - 2008 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Wielkość wydatków na remonty w kolejnych latach określana będzie w uchwałach budżetowych.

Plan remontów z podziałem na lata 2004 – 2008

Lp.	Zakres rzeczowy	2004	2005	2006	2007	2008
1	Remonty dachów	5 030 061	10 684 013	10 926 732	11 164 335	11 401 938
2	Remonty klatek schodowych	1 842 103	3 912 687	4 001 575	4 088 590	4 175 604
3	Remonty elewacji	3 658 223	7 770 185	7 946 707	8 119 509	8 292 312
4	Remonty balkonów i loggii	1 382 801	2 937 114	3 003 839	3 069 158	3 134 477
5	Remonty piwnic	584 184	1 240 826	1 269 015	1 296 610	1 324 205
6	Remonty gminnych lokali mieszkalnych - zasiedlonych	434 112	922 068	943 015	963 521	984 027
7	Remonty gminnych lokali mieszkalnych - pustostanów	38 887	82 597	84 474	86 311	88 147
8	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	1 802 861	3 829 335	3 916 330	4 001 491	4 086 652
9	Remonty lub wymiana pieców kaflowych	1 012 643	2 150 887	2 199 750	2 247 584	2 295 418
10	Remonty, wymiana instalacji elektrycznych w częściach wspólnych	996 123	2 115 798	2 163 864	2 210 918	2 257 971
11	Remonty lub wymiana instalacji sanitarnych	540 896	1 148 881	1 174 981	1 200 531	1 226 081
12	Remonty dźwigów osobowych	64 778	137 591	140 716	143 776	146 836
13	Remonty ogólnobudowlane	1 401 995	2 977 883	3 045 534	3 111 760	3 177 985
14	Remonty obiektów budowlanych na terenach zewnętrznych	877 010	1 862 798	1 905 117	1 946 544	1 987 971
15	Wyodrębniony fundusz remontowy	5 033 323	4 670 000	4 350 000	4 050 000	3 750 000
16	Razem	24 700 000	46 442 662	47 071 650	47 700 638	48 329 626
17	Konserwacje i usuwanie awarii	14 558 000	13 557 338	12 928 350	12 299 362	11 670 374
18	Ogółem	39 258 000	60 000 000	60 000 000	60 000 000	60 000 000

3. Wydatki na remonty obejmują kwoty niezbędne dla remontów budynków stanowiących 100% własność Gminy i wydatki na remonty budynków wspólnotowych poprzez tworzenie wyodrębnionego przez wspólnoty funduszu remontowego.

## R o z d z i a ł I V

### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

## § 7

### Prywatyzacja mieszkań komunalnych

1. Prywatyzacja mieszkań komunalnych pozostaje celem strategicznym Gminy zgodnie z postanowieniami uchwały nr LII/765/98 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 czerwca 1998 roku w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Wrocławia "Strategia - Wrocław 2000 Plus".

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.

3. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony - sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym. Lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu.

4. Ze sprzedaży wyłączone są lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub do wyburzenia, w budynkach, w których przewidywana jest zmiana funkcji oraz w budynkach wybudowanych lub poddanych remontowi kapitalnemu bądź modernizacji po 1990 roku, a także lokale stanowiące przedmiot najmu na czas oznaczony, w szczególności lokale socjalne oraz lokale wynajmowane w związku z wykonywaną pracą.

5. Lokale mieszkalne mogą być wyłączone za 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.

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

1) 97% - jeżeli wskutek równoczesnej sprzedaży wszystkie mieszkania w budynkach innych niż jedno- lub dwulokalne 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) 85% - we wszystkich pozostałych przypadkach.

7. Bonifikaty, o których mowa w art. 6, udzielane będą tej samej osobie tylko jeden raz przy zakupie pierwszego lokalu mieszkalnego od Gminy.

## § 8

### Program sprzedaży mieszkań

1. Prognozę sprzedaży sporządzono na podstawie analizy danych z lat ubiegłych, obejmujących liczbę oraz powierzchnię użytkową sprzedanych lokali mieszkalnych. Na lata 2004 - 2008 zaplanowano sprzedaż na poziomie 2300 lokali mieszkalnych rocznie. Zwiększona ilość lokali przewidzianych do sprzedaży w 2004 r. jest następstwem zwiększonego zainteresowania nabywaniem lokali z podwyższoną bonifikatą od ceny. Jednakże większa liczba sprzedawanych lokali z uwagi na zwiększenie bonifikaty nie spowoduje zwiększonych wpływów ze sprzedaży.

2. Przyjmuje się prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych:

Lp.	Rok	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	Wielkość zasobu (liczba mieszkań)
1	31 grudnia 2003		55.946
2	2004	2.300	53.646
3	2005	2.300	51.346
4	2006	2.300	49.046
5	2007	2.300	46.746
6	2008	2.300	44.446

3. Realizowany będzie proces wycofywania udziałów 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.

4. Według stanu na dzień 31 grudnia 2003 r. Gmina posiada po 1 lokalu w 511 budynkach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe. Wszystkim najemcom w tych mieszkaniach złożone zostaną oferty nabycia lokali z

bonifikatą od ceny sprzedaży w wysokości 97%, z prawem do lokalu zamiennego na wypadek odmowy przyjęcia oferty.

5. Na podstawie cen nieruchomości kształtujących się we wtórnym obrocie przyjęto wzrost średniej ceny 1m<sup>2</sup> lokalu do 1800 zł i taka cena przyjęta została dla prognozy wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

6. Przewidywana wielkość sprzedaży oraz dochody ze sprzedaży lokali w latach 2004 - 2008.

Lp.	Rok	Liczba lokali	Ogółem powierzchni a lokali (m <sup>2</sup> )	Średnia cena zł za m <sup>2</sup> lokalu		Wpływy ogółem (zł)	Średnia cena lokalu mieszk. (z bonifikatą 85% / 97%)
				bez bonifikaty	z bonifikatą (85% / 97%)		
1	2004	2300	115.000	1.640	246 / 59,20	25.830.000	12.300 / 2.460
2	2005	2300	115.000	1.680	252 / 50,40	26.460.000	12.600 / 2.520
3	2006	2300	115.000	1.710	256 / 51,30	26.020.000	12.800 / 2.565
4	2007	2300	115.000	1.750	262 / 52,50	25.755.000	13.100 / 2.625
5	2008	2300	115.000	1.790	268 / 53,70	25.450.000	13.400 / 2.685

## Rozdział V

### Zasady polityki czynszowej

#### § 9

#### Podwyższanie stawki czynszu

1. Czynsz najmu z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych stanowiących zasób komunalny ma charakter reglamentowany do dnia 31 grudnia 2004 r. zgodnie z art. 28. ust. 2 ustawy z dnia 21 lipca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowiącym, że w stosunkach najmu powstałych przed dniem wejścia w życie tej ustawy, wysokość czynszu w lokalach, w których obowiązywał w dniu wejścia w życie ustawy czynsz regulowany, stosowany czynsz nie może przekraczać w stosunku rocznym 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.

2. Dla Wrocławia wskaźnik przeliczeniowy wynosi 2,556 zł i ustalony został obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 25 września 2003 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (na okres od dnia 1 października 2003 r. do 31 marca 2004 r.). Oznacza to, że maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> we Wrocławiu może wynosić 6,39 zł. Obecna stawka bazowa czynszu w lokalach mieszkalnych w wysokości 2,80 zł/m<sup>2</sup> ustalona przez Radę Miejską Wrocławia 6 lipca 2000 r. uchwałą nr XXIII/723/00 obowiązuje od 1 lutego 2001 r. i stanowi 43,82% dopuszczalnej ustawowo wysokości stawki czynszu oraz 1,3% wartości odtworzeniowej 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego.

3. Rzeczywista wielkość wpływów z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych kształtuje się na poziomie około 2,44 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie. Wydatki na utrzymanie 1 m<sup>2</sup> powierzchni stanowiącej zasób wyniosły w 2003 r. - 2,78 zł.

4. Uznaje się, że głównym źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego Gminy pozostaną przychody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne. Środki te przeznaczane są na utrzymanie, modernizację i poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

5. Poziom wydatków określonych w rozdziale 8 na utrzymanie i niezbędne remonty oraz modernizacje zasobu mieszkaniowego uzasadnia stopniowe podnoszenie stawek czynszu w celu wyrównania różnic pomiędzy wpływami a wydatkami na cele mieszkaniowe oraz w celu zwiększenia wielkości środków niezbędnych na remonty i modernizacje.

6. Uznaje się za konieczne zrównoważenie wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Stawka bazowa czynszu zapewniać winna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym kosztów administrowania, kosztów konserwacji, remontów, kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków oraz kosztów utrzymania zieleni.

7. Prognoza skutków wzrostu stawki bazowej czynszu najmu w stosunku do metra kwadratowego oraz wzrostu wpływów do budżetu w stosunku do roku 2003:

Rok	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Wzrost o 5%	2,80 zł	2,94 zł	3,09 zł	3,24 zł	3,40 zł	3,57 zł
Zwiększony wpływ do budżetu z tytułu wzrostu ponad stawkę bazową z		4 461 204,00 zł	8 812 339,92 zł	12 719 937,12 zł	16 458 328,80 zł	19 983 153,96 zł

2003 r.						
Wzrost o 10%	2,80 zł	3,08 zł	3,39 zł	3,73 zł	4,10 zł	4,51 zł
Zwiększony wpływ do budżetu z tytułu wzrostu ponad stawkę bazową z 2003 r.		8 922 409,44 zł	17 928 535,32 zł	26 885 321,64 zł	35 659 712,40 zł	44 378 173,08 zł
Wzrost o 15%	2,80 zł	3,22 zł	3,70 zł	4,26 zł	4,90 zł	5,63 zł
Zwiększony wpływ do budżetu z tytułu wzrostu ponad stawkę bazową z 2003 r.		14 020 929,12 zł	27 348 613,20 zł	42 207 064,08 zł	57 604 150,80 zł	73 444 578,84 zł
Wzrost maksymalny (* % wzrostu do roku poprzedniego)	2,80 zł	3,40 zł (21,43%*)	4,10 zł (20,59%)	4,80 zł (17,07%)	5,60 zł (16,66%)	6,39 zł (15,89%)
Zwiększony wpływ do budżetu z tytułu wzrostu ponad stawkę bazową z 2003 r.		19 119 448,80 zł	39 503 552,40 zł	57 817 896,00 zł	76 805 534,40 zł	93 168 211,32 zł

8. Podniesienie stawki bazowej czynszu o 5% w każdym kolejnym roku realizowania programu umożliwi uzyskanie dodatkowo przychodów na poziomie 4.461.204 zł rocznie i pozwoli zrównoważyć przychody i wydatki na cele mieszkaniowe w ciągu 4 lat. Przyjęcie wzrostu stawki bazowej czynszu o 10% wyrówna ujemny bilans już w 2005 roku. Wpływy z tego tytułu pozwolą zwiększyć pulę wydatków na remonty w pierwszym roku o 50%. Dwa lata po wprowadzeniu 10% podwyżki stawki bazowe dodatkowe wpływy wyniosą ponad 17.928.000 zł. Na przełomie lat 2006/2007 zaspokojone zostaną niezbędne potrzeby Gminy w zakresie bieżących remontów i konserwacji mieszkań komunalnych, przy założeniu, że Gmina przeznaczać będzie na ten cel środki remontowe na poziomie z 2003 r. podwyższone o uzyskane dochody wynikające ze wzrostu stawki bazowej.

9. Nie planuje się istotnego skokowego wzrostu stawki bazowej czynszu najmu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład zasobu.

10. Uznaje się za uzasadniony stały stopniowy wzrost tej stawki w poszczególnych latach realizowania programu oraz przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu dochodów na cele remontowe. Uznaje się za uzasadnione podwyższanie stawki bazowej czynszu najmu o 10% w każdym kolejnym roku stosowania programu.

11. Uznaje się za konieczne stosowanie systemu dodatków mieszkaniowych dla osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania oraz zachowuje się program udzielania lokalnej pomocy najemcom lokali mieszkalnych wprowadzony przez Radę Miejską Wrocławia uchwałą nr XXXIX/1178/01 z dnia 27 września 2001 r.

## § 10

### Zasady ustalania stawek czynszu najmu

1. Stawki czynszu najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Wrocław ustalane są przez Prezydenta Wrocławia z uwzględnieniem określonych niniejszym programem czynników zwiększających lub zmniejszających wartość użytkową lokali. Dla lokali socjalnych nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.

2. Ustalona stawka w okresie obowiązywania czynszu reglamentowanego nie może być wyższa niż 3% wartości odtworzeniowej 1m<sup>2</sup> lokalu określanej przez Wojewodę Dolnośląskiego.

3. Stawka czynszu stosowana wobec najemców, z którymi stosunek najmu zostaje zawarty po raz pierwszy dla lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> nie może być niższa od 150% stawki czynszu dla lokalu mieszkalnego o pow. poniżej 80 m<sup>2</sup>, dla którego mają zastosowanie takie same czynniki podwyższające i obniżające, z wyjątkiem gdy lokale te stanowią przedmiot najmu dla:

1) osób, którym przysługuje prawo do lokalu zamiennego o powierzchni większej niż 80 m<sup>2</sup>,

2) osób, które przejmują lokal za długi, przy czym odstąpienie od pobierania podwyższonego czynszu może nastąpić wyłącznie w przypadku, gdy najemca spłaci dług w wysokości przekraczającej 15.000 zł.

4. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne równa będzie 50% najniższej stawki w zasobie mieszkaniowym ustalonej na podstawie stawki bazowej czynszu. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie będą stosowane czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali.

## § 11

## **Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez zwiększenie lub zmniejszenie wartości użytkowej lokalu.**

1. Ze względu na położenie budynku wprowadza się podział Gminy na dwie strefy: miejską i peryferyjną. Strefa peryferyjna obejmować będzie osiedla położone najdalej od centrum miasta, pozbawione dobrego połączenia komunikacyjnego z centrum, a strefa miejska obejmie pozostałą część Gminy. Zasięg strefy peryferyjnej określi Prezydent Wrocławia w drodze zarządzenia.

Stawka czynszu za lokale położone w strefie miejskiej a wybudowane do roku 1990 jest równa stawce bazowej. Stawka bazowa czynszu za lokale położone w strefie peryferyjnej wybudowane do roku 1990 włącznie ulega obniżeniu o 10%. Stawka bazowa czynszu za lokale w budynkach wybudowanych lub wyremontowanych po roku 1990, niezależnie od ich położenia w strefie, ulega podwyższeniu o 10%.

2. Stawka bazowa czynszu ze względu na położenie lokalu w budynku:

1) na określonej kondygnacji:

a) w lokalach położonych poniżej poziomu gruntu we wszystkich rodzajach budynków ulega obniżeniu o 20%;

b) w lokalach położonych w budynkach bez windy do czwartego piętra włącznie - nie zmienia się, zaś powyżej czwartego piętra ulega obniżeniu o 10%;

c) w lokalach położonych w budynkach z windą w lokalach na parterze nie zmienia się, zaś w położonych od pierwszego piętra wzwyż ulega podwyższeniu o 10%;

2) powodujące uciążliwości związane położeniem lokalu lub jego części w bezpośrednim sąsiedztwie urządzeń energetycznych wysokiego napięcia ulega obniżeniu o 20%;

3. Stawka bazowa czynszu zależnie od wyposażenia lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje ulega podwyższeniu lub obniżeniu:

1) ze względu na samodzielność:

a) gdy najemcy korzystają wspólnie z innych pomieszczeń, (kuchni, łazienki, w.c.), ulega obniżeniu o 10%;

b) gdy w.c. znajduje się poza budynkiem, ulega obniżeniu o 20%;

2) ze względu na wyposażenie w media:

a) lokale posiadające ogrzewanie z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej ulega podwyższeniu o 10%;

b) lokale posiadające ciepłą wodę dostarczaną z zewnątrz ulega podwyższeniu o 10%;

c) brak urządzeń zaopatrzenia w wodę bezpośrednio w lokalu ulega obniżeniu o 20%.

4. Stawka bazowa czynszu ze względu na stan techniczny budynku:

1) w budynkach o stopniu zużycia nieprzekraczającym 70% nie ulega zmianie,

2) w budynkach o stopniu zużycia przekraczającym 70% ulega obniżeniu o 20%,

3) w budynkach ujętych w planie wykwaterowań ze względu na zły stan techniczny, jednak nie wcześniej niż po wykwaterowaniu pierwszego lokatora, ulega obniżeniu o 50%.

5. Stawka bazowa czynszu najmu przy położeniu lokalu mieszkalnego:

1) w budynkach jednorodzinnych ulega podwyższeniu o 50%,

2) w budynkach wolno stojących, liczących do czterech mieszkań ulega podwyższeniu o 10%.

6. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich:

1) obniżek nie może być mniejsza niż 50% stawki bazowej,

2) zwwyżek nie może być wyższa niż 150% stawki bazowej.

### § 12

#### **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. Dokonanie przez najemcę na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszeń lokalu mieszkalnego nie powinno powodować wzrostu wysokości czynszu najmu.

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

#### § 13

#### **Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym**

1. Uznaje się za celowe, w przypadku prowadzenia przez najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym zwiększenie czynszu najmu o 100% za każdą izbę, w której działalność ta jest prowadzona.

2. Warunki udzielania zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym, w tym obowiązek jej uzyskania i skutki jej braku, określają odrębne przepisy.

#### § 14

#### **Czasowe zaprzestanie korzystania z lokalu mieszkalnego**

Uznaje się za celowe - w przypadku czasowego zaprzestania korzystania przez najemcę z lokalu mieszkalnego wskutek okoliczności od niego niezależnych, w szczególności ze względu na czasowe umieszczenie najemcy w Domu Opieki Społecznej lub 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 przez najemcę z płatnością czynszu i opłat eksploatacyjnych na dzień złożenia wniosku o zawieszenie naliczania czynszu - zawieszenie na czas określony na wniosek najemcy naliczania czynszu za lokal mieszkalny.

Szczegółowe warunki i tryb udzielania takiej ulgi regulują odrębne przepisy.

#### § 15

#### **Kaucje za lokale mieszkalne**

Uznaje się za celowe pobieranie kaucji zabezpieczających roszczenia z tytułu należności za korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy w wysokości 10-krotności stawki czynszu na dzień zawarcia umowy najmu. Wprowadzenie obowiązku wnoszenia kaucji nie ma zastosowania w przypadku zawierania umów najmu lokali socjalnych i zamiennych oraz będących wynikiem zamiany lokali.

#### § 16

#### **Zaległości czynszowe**

Uznaje się za celowe udzielanie najemcom lokali mieszkalnych pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec Gminy z tytułu czynszu najmu i opłat za media poprzez umarzenie należności, odraczenie terminu ich płatności lub rozłożenie należności na raty.

Zasady w tym zakresie określają uchwały Rady Miejskiej Wrocławia.

### R o z d z i a ł VI

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

#### § 17

#### **Zarządzanie zasobem**

1. Zgodnie z uchwałą nr XIV/474/99 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 listopada 1999 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Miasta, rozdziału kompetencji właścicielskich i zarządzających oraz przekazania zadań niezwiązanych z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym, wykonywanych dotychczas przez Zarządy Gospodarki Komunalnej utrzymane zostaje rozdzielenie funkcji właścicielskich od zarządzających w zasobie mieszkaniowym Gminy Wrocław.

2. Zarządzanie zasobem komunalnym Gminy Wrocław obejmującym: zasób mieszkaniowy, lokale użytkowe, garaże, urządzenia komunalne i nieruchomości gruntowe z ich częściami składowymi, które nie pozostają w zarządzie lub administrowaniu innych komórek organizacyjnych Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz innych

jednostek organizacyjnych Gminy Wrocław należy do zadań Zarządu Zasobu Komunalnego, jednostki organizacyjnej Gminy.

3. Zarządzanie zasobem Zarząd Zasobu Komunalnego wykonuje:

1) poprzez zarządców licencjonowanych lub przedsiębiorców zatrudniających takich zarządców do wykonywania czynności zarządzania, wyłonionych na podstawie przepisów ustawy o zamówieniach publicznych,

2) bezpośrednio własnymi siłami poprzez swoje komórki organizacyjne.

4. Zarządzanie nieruchomościami powierzonymi Zarządowi Zasobu Komunalnego polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości i ich części w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, poprzez m.in.:

1) zawieranie z zarządcami umów o zarządzanie nieruchomościami i nadzór nad ich pracą,

2) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu komunalnego, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją zasobu gminnego,

3) prowadzenie postępowań o udzielanie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawieranie umów z wykonawcami,

4) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu komunalnego,

5) dysponowanie lokalami użytkowymi i zawieranie umów z najemcami lokali użytkowych oraz zawieranie umów z najemcami lokali mieszkaniowych z osobami wskazanymi przez Gminę Wrocław,

6) realizację 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 od najemców,

9) wypracowywanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem komunalnym,

10) reprezentowanie Gminy Wrocław jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

5. Zarząd Zasobu Komunalnego wykonuje swoje zadania w oparciu o Statut Zarządu Zasobu Komunalnego i pełnomocnictwa udzielone Dyrektorowi przez Prezydenta oraz uchwały organów Gminy i inne dokumenty dotyczące gospodarowania zasobem komunalnym.

6. Zarząd Zasobu Komunalnego jako jednostka budżetowa pokrywa swoje wydatki bezpośrednio z budżetu Gminy, a pobrane dochody odprowadza na rachunek odpowiednich dochodów budżetu Gminy. Podstawę funkcjonowania gospodarki finansowej Zarządu stanowi plan dochodów i wydatków, zwany planem finansowym.

7. Decyzje w sprawach wykraczających poza zakres czynności zwykłego zarządu dotyczące własności, inwestycji, dysponowania nieruchomościami oraz sprawy eksmisji z lokali mieszkalnych, pozostają w kompetencji Prezydenta Wrocławia i są realizowane poprzez odpowiednie jednostki organizacyjne Urzędu Miejskiego.

8. Zarządzanie mieniem komunalnym odbywa się przez spółki zarządzające w trybie i na zasadach opisanych w umowach zawartych w trybie ustawy o zamówieniach publicznych.

## R o z d z i a ł VII

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

#### § 18

### **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. Przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych w 2003 r. wyniosły 81.964.831 zł, co przy uwzględnieniu ogólnej powierzchni użytkowej zasobu mieszkalnego 2.800.000 m<sup>2</sup>, wyznacza średni przychód w wysokości 2,44 zł/m<sup>2</sup>. Stanowi to około 87 % stawki bazowej równej 2,80 zł.

3. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki unijne w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego oraz środki z gminnych funduszy ochrony środowiska w ramach programu termomodernizacji i likwidacji niskich emisji. Wymagane wnioski aplikacyjne zostaną sporządzone zgodnie z wymaganiami i przedłożone we właściwym trybie.

Miasto podejmie działania zmierzające do pozyskania środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, w tym poprzez przedłożenie projektów możliwych do realizacji w ramach Zintegrowanego Programu Rozwoju Regionalnego. Rewitalizacja obszarów zdegradowanych jest jednym z celów tego programu.

4. Uwzględniając trwające prace nad rządowym projektem ustawy o rewitalizacji oraz o partnerstwie publiczno - prywatnym przyjmuje się, że w okresie realizacji programu mieszkaniowego powstaną warunki prowadzenia programów rewitalizacji miasta. Projekty przewidują finansowanie rewitalizacji z budżetu gminy oraz z budżetu województwa i państwa. Ważnym elementem programu rewitalizacji jest partycypacja finansowa właścicieli nieruchomości na rewitalizowanym terenie, którzy będą mogli korzystać z wszelkich dostępnych środków finansowych. Projekt ustawy wskazuje też na możliwość tworzenia wojewódzkich i gminnych funduszy rewitalizacji. Towarzystwa odnowy tworzone na potrzeby programu rewitalizacji będą miały prawo czerpać fundusze z tzw. kredytu sanacyjnego.

5. Uznaje się za możliwe i celowe udzielanie pomocy organizacyjnej wspólnotom mieszkaniowym przy ubieganiu się przez nie o uzyskanie środków finansowych na remonty i modernizację części wspólnych budynków, w tym ze środków unijnych.

## R o z d z i a ł VIII

### **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**

#### § 19

#### **Wydatki na utrzymanie zasobu**

1. Wydatki na utrzymanie zasobem mieszkaniowego Gminy w 2003 r. wyniosły 93.508.645 zł, z czego:

1) Eksploatacja	- 15 703 328 zł
2) Zarządzanie	- 20 298 066 zł
3) Utrzymanie terenów zielonych i niezabudowanych	- 10 177 288 zł
4) Remonty	- 17 998 600 zł
5) Konserwacje	- 12 600 000 zł
6) Wydatki inwestycyjne	- 478 395 zł
7) Eksploatacja pustostanów	- 125 796 zł
8) Dofinansowanie mediów w mieszkaniach komunalnych	- 5 000 000 zł
9) Koszty rozbiórki i zabezpieczeń nieruchomości	- 877 457 zł
10) Pozostałe koszty	- 3 052 995 zł
11) Koszty ZZK (80% kosztów ogółem)	- 7 196 720 zł

2. Uzyskane wpływy z tytułu czynszów z lokali mieszkalnych nie pokryły wydatków poniesionych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego, w miejsce planowanej kwoty 88.000.000 zł wpłynęła kwota – 81.964.831 zł. Wydatki na utrzymanie zasobu przewyższyły o 11.543.814 zł przychody z najmu w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Uzyskano przychody w wysokości 2,44 zł miesięcznie.

Wydatki na utrzymanie 1m<sup>2</sup> wyniosły 2,78 zł miesięcznie. Oznacza to, że wydatki na utrzymanie 1m<sup>2</sup> były wyższe od przychodów przeliczonych na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej o 0,34 zł miesięcznie.

3. Wydatki na utrzymanie zasobu w 2004 r. zaplanowane zostały na poziomie 98.449.224 zł, w tym:

1) Eksploatacja	- 13 845 000 zł
2) Zarządzanie	- 17 831 000 zł
3) Utrzymanie terenów zielonych i niezabudowanych	- 10 242 800 zł
4) Remonty	- 24 700 000 zł
5) Konserwacje	- 14 558 000 zł

6) Wydatki inwestycyjne	- 6 920 000 zł
7) Koszty rozbiórek i zabezpieczeń nieruchomości	- 933 800 zł
8) Pozostałe koszty	- 1 575 000 zł
Koszty ZZK (80% kosztów ogółem)	- 7 843 624 zł

Wskazana wyżej struktura wydatków utrzymywana będzie w latach następnych.

4. Przewidywane wpływy z czynszów w 2004 r. określone zostały na kwotę 84.000.000 zł. Planowane w 2004 r. wydatki na 1m2 powierzchni mieszkalnej wyniosą 2,93 zł miesięcznie, a planowane przychody 2,50 zł miesięcznie. Nadwyżka wydatków nad przychodami wyniesie 0,43 zł/m2 miesięcznie.

5. Uchwała budżetowa na 2004 r. przewiduje wzrost w stosunku do 2003 r. wydatków na utrzymanie zasobu o 4.940.579 zł. Zwiększone wydatki są następstwem zwiększenia zakresu robót remontowych wobec złego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Po raz pierwszy w budżecie na 2004 r. przewidziano w wydatkach inwestycyjnych kwotę 5.000.000 zł przeznaczoną na remonty lokali mieszkalnych socjalnych i zamiennych. Konieczne jest planowanie wydatków inwestycyjnych także w latach następnych.

6. Zmniejszająca się wskutek sprzedaży wielkość zasobu mieszkaniowego powodować będzie przesunięcia wydatków na rzecz utrzymania i remontów w nieruchomościach wspólnych, w których Gmina pozostaje właścicielem.

7. W kolejnych latach wydatki na utrzymanie zasobu powinny ulegać zmianom poprzez zmniejszenie wydatków na utrzymanie terenów zewnętrznych, których wielkość zmaleje wskutek planowanej tzw. do sprzedaży nieruchomości na rzecz wspólnot mieszkaniowych z zastosowaniem wyższej bonifikaty od ceny sprzedaży. Bonifikata od ceny sprzedaży wynosić będzie w takich okolicznościach 95%.

Dodatkowo planuje się wyłączenie z zasobu mieszkaniowego i przekazanie części terenów zewnętrznych tzw. terenów zielonych o trwałym sposobie zagospodarowania innym jednostkom organizacyjnym.

Uzyskane w ten sposób środki zostaną przeznaczone na remonty i modernizacje zasobu komunalnego.

8. Gmina obowiązana będzie dokonać inwentaryzacji budowlanej budynków, zgodnie z wymaganiami Prawa budowlanego. Brak właściwej dokumentacji technicznej budynków stanowi naruszenie przepisów Prawa budowlanego i musi być usunięty, co spowoduje znaczne koszty, wstępnie oszacowane na około 30.000.000 zł. Także ustawa o własności lokali zobowiązuje Gminę jako dotychczasowego właściciela do sporządzania dokumentacji technicznej budynków i przekazywania jej wspólnotom mieszkaniowym oraz do dokonywania inwentaryzacji powierzchni użytkowych budynków w celu ustalenia właściwych udziałów w nieruchomości wspólnej. Zmniejszenie wydatków na ten cel może nastąpić na skutek udzielenia zamówienia publicznego w trybie Prawa zamówień publicznych, przy założeniu że cena będzie jednym ze znaczących kryteriów wyboru wykonawców inwentaryzacji.

9. Na likwidację szamb i wykonanie nowych przyłączy niezbędne są środki inwestycyjne oszacowane na poziomie około 600.000 zł w 2004 roku ze wzrostem do 850.000 zł w 2008 roku. Przy likwidacji szamb wykorzystywane będą min. środki finansowe z Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska.

Na program likwidacji pieców i ogólnie termomodernizacji niezbędne są środki inwestycyjne, które oszacowano na poziomie 2.500.000 zł rocznie, przyjmując, że będzie się dodatkowo korzystać ze środków funduszy ochrony środowiska i budżetu państwa.

Kwoty roczne około 2.000.000 zł pozwolą na realizację programu zagospodarowania wewnątrz międzyblokowych i podwórek oraz zmianę wizerunku miasta.

10. Plan wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy na lata 2004 - 2008 obejmuje:

Gospodarka mieszkaniowa	Nazwa zadania	2004	2005	2006	2007	2008
		budżet			prognoza	
	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych po uwzględnieniu planowanej sprzedaży, m2	2 800 000	2 655 479	2 532 279	2 409 079	2 285 879
Remonty i konserwacje mieszkań komunalnych	Remonty zasobu mieszkaniowego Gminy	39 258 000	60 000 000**	60 000 000**	60 000 000**	60 000 000**
	Konserwacja, drobne naprawy i awarie	14 558 000	13 557 338	12 928 350	12 299 362	11 670 374

Pozostałe usługi związane z zarządzaniem lokalami komunalnymi	Opracowanie dokumentacji inwentaryzacja budynków	288 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000
	Wykonanie ekspertyz	220 000	220 000	220 000	220 000	220 000
Koszty rozbiórki i ubezpieczenia nieruchomości - lokale mieszkalne	Rozbiórki i zabezpieczenia	933 800	1 880 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Wydatki inwestycyjne	Modernizacja lokali mieszkalnych w ramach WPI	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000
	Termomodernizacja, budowa kotłowni, likwidacja szamb, przyłącza budynków, zagospodarowanie wnętrz międzyblokowych	1 920 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000

\* Koszty niezbędne do utrzymania zasobu. Kwoty te nie są wystarczające do całkowitego odtworzenia zasobu mieszkaniowego.

#### § 20

#### **Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, oraz wydatki inwestycyjne**

Kontynuowane będą rozpoczęte w 2003 r. działania umacniające pozycję Gminy jako współwłaściciela we wspólnotach mieszkaniowych. Celem tych działań będzie obniżenie kosztów eksploatacji, konserwacji i zarządzania nieruchomościami wspólnymi przy zachowaniu wysokiego poziomu świadczonych usług.

### R o z d z i a ł IX

#### **Pozostałe działania dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

#### § 21

#### **Likwidacja niesamodzielnych lokali mieszkalnych oraz remonty, zamiany i adaptacje**

1. Zgodnie z § 15 uchwały Rady Miejskiej Wrocławia nr L/1744/02 z dnia 4 lipca 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław likwidowane będą niesamodzielne lokale mieszkalne poprzez scalanie mieszkań wspólnych w sytuacji zwolnienia się części danego mieszkania, odzyskiwania w całości mieszkań oraz:

1) przeznaczenia ich do sprzedaży w przypadku powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup>, 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 oraz do sprzedaży w trybie przetargowym, a także - w przypadku wystąpienia takiej potrzeby - na rodzinne domy dziecka lub inne cele społeczne.

2. Zaktywizowana zostanie procedura zamian lokali, w tym w zakresie koniecznych nowelizacji uchwał Rady Miejskiej Wrocławia dotyczących zasad wynajmowania komunalnych lokali mieszkalnych dla umożliwienia uzyskania zamian lokali większych na mniejsze oraz mniejszych na większe stosownie do możliwości finansowych najemców.

3. Zwiększony zostanie zasób mieszkań socjalnych i mieszkań zamiennych wskutek aktywnej polityki remontowej lokali stanowiących tzw. pustostany.

Podjęte zostaną działania w celu pozyskania nowej substancji mieszkaniowej poprzez zmianę sposobu użytkowania i przeznaczenie niektórych nieznajdujących najemców ani ewentualnych nabywców lokali użytkowych na lokale mieszkalne.

W budynkach Gminy udzielane będą zezwolenia na adaptacje pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne na koszt przyszłych najemców.

## § 22

### **Współpraca z Towarzystwami Budownictwa Społecznego**

Gmina zaktywizuje współpracę z Towarzystwami Budownictwa Mieszkaniowego, w szczególności z gminną spółką Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław w celu zapewnienia zwiększenia liczby lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niekwalifikujących się do otrzymania lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy w związku z dobrą sytuacją materialną.

Współpraca ta:

- 1) poprzez przekazywanie gruntów oraz innych nieruchomości służących realizacji statutowych zadań zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- 2) współudział w finansowaniu infrastruktury niezbędnej do realizacji budownictwa mieszkaniowego,
- 3) wskazywanie osobom o odpowiednich dochodach możliwości uzyskania lokalu mieszkalnego w TBS, umożliwi zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych części mieszkańców i zmniejszy liczbę osób oczekujących na lokale mieszkalne z zasobu Gminy.

## § 23

### **Przekazywanie wspólnotom mieszkaniowym części terenów zewnętrznych**

1. Przeznaczone zostaną do sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz wspólnot mieszkaniowych przestrzenie międzyblokowe oraz inne tereny zewnętrzne, które w wyniku sprzedaży lokali mieszkalnych i utworzenia wspólnot mieszkaniowych w budynkach pozostały w zasobie Gminy. Od ceny sprzedaży udzielane będą bonifikaty, nie niższe niż 95%.
2. Przestrzenie międzyblokowe oraz inne tereny zewnętrzne nieobjęte sprzedażą w trybie bezprzetargowym, przeznaczone zostaną do sprzedaży w trybie przetargowym.

## § 24

### **Aktywna windykacja należności czynszowych**

Prowadzony będzie bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych. Najemcom zalegającym z zapłatą czynszu i opłat za media proponowane będą ugody dotyczące spłaty zadłużenia oraz zamiany lokali w ramach zasobu Gminy na mniejsze i tańsze w eksploatacji. Nieregulowanie zobowiązań wobec Gminy stanowić będzie podstawę wypowiedzenia umów najmu.

## § 25

### **Lista budynków wyłączonych ze sprzedaży**

Utworzona zostanie lista budynków wyłączonych ze sprzedaży przeznaczonych na realizację ustawowych obowiązków Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz lista budynków wyłączonych ze sprzedaży z innych przyczyn wskazanych w programie.

## § 26

### **Rewitalizacja zasobu mieszkaniowego**

1. Przygotowany zostanie i wdrożony program rewitalizacji zasobu mieszkaniowego, przywracający pierwotne funkcje zdegradowanych terenów miejskich i wprowadzający pozytywne zmiany infrastruktury miejskiej, ochronę wartości kultury materialnej, polepszanie wizerunku miasta, poprawę warunków zamieszkania mieszkańców oraz pozytywnych zmian funkcji otoczenia.
2. Podjęte zostaną działania zmierzające do określenia obszarów objętych rewitalizacją i zakresu koniecznych przedsięwzięć oraz do pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania tych prac, w tym ze środków Unii Europejskiej.
3. W pierwszej kolejności wdrożony zostanie pilotażowy program rewitalizacji we współpracy z MPEC S.A. i Kogeneracją S.A. prowadzony na podstawie listu intencyjnego z dnia 17 lipca 2003 r. podpisanego przez Miasto, Kogenerację S.A. oraz Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej. Do programu wytypowano budynki wymagające kompleksowej lub częściowej modernizacji, zróżnicowane pod względem własności oraz sposobu zarządzania. Są to budynki w 100% gminne oraz budynki będące własnością wspólnot mieszkaniowych, zarządzane przez spółki zarządzające lub TBS.

W zakresie partycypacji finansowej ustalono, że wydatki związane z realizacją tego programu poniosą strony w równych częściach po 1/3. Rozpoczęcie prac nastąpiło w I kwartale 2004 r., zakończenie planuje się na I półrocze 2005.

#### § 27

#### **Pomoc dla właścicieli mieszkań na remonty i modernizacje budynków wspólnotowych**

Gmina udzielać będzie pomocy właścicielom mieszkań w budynkach wspólnotowych, w których pozostaje właścicielem, w finansowaniu wydatków na remonty i modernizacje nieruchomości wspólnej.

Pomoc ta obejmować będzie:

- 1) udzielanie pożyczek na ten cel w ramach kwot przewidzianych w budżecie w poszczególnych latach i na warunkach określonych uchwałami Rady Miejskiej Wrocławia,
- 2) wsparcie organizacyjne i logistyczne przy ubieganiu się przez wspólnoty o środki na remonty i modernizacje nieruchomości wspólnej w bankach krajowych i aplikowaniu o środki finansowe Unii Europejskiej na ten sam cel,
- 3) inne działania, na warunkach przyjętych przez Radę Miejską Wrocławia i w przypadku konieczności ponoszenia w tym zakresie wydatków - do wysokości kwot przewidzianych na konkretne cele w budżecie na poszczególne lata.

### R o z d z i a ł X

#### **Przepisy końcowe**

#### § 28

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

#### § 29

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

WICEPRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

JACEK OSSOWSKI