

**UCHWAŁA Nr XXIV/868/08
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA
z dnia 11 września 2008 r.**

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław na lata 2009- 2013.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.¹⁾) w związku z 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. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.²⁾) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1

1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław na lata 2009- 2013.
2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wrocław w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne oraz pozostałe lokale mieszkalne.

§ 2

Wielkość zasobu mieszkaniowego

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wrocław, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Wrocław 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 31.12.2007 r. stanowią 49 843 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 2 508 858 m², w tym:
 - 1) 16 216 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 765 512 m² w 1694

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002r., Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271, z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004r., Nr 102, poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004r. Nr 281, poz. 2783, Nr 281, poz. 2786, z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 86, poz. 602, Nr 249, poz. 1833, z 2007r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218.

- budynkach 100% gminnych,
- 2) 33 627 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1 743 346 m² w 4 639 budynkach wspólnot mieszkaniowych.
 3. Zasób lokali socjalnych na dzień 31.12.2007r. tworzy 965 lokali.
 4. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Stan zasobu mieszkaniowego	49 843	47 823	45 803	43 783	41 763	39 743	37 723
w tym lokale socjalne	965	1 015	1 065	1 115	1 165	1 215	1 265

Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy, bowiem ustalone plany związane z wykwaterowaniem z budynków podlegających rozbiórce (sytuacja zmniejszająca zasób), mogą odbiegać od zaistniałych w rzeczywistości. Na powyższe wpływają trudne do przewidzenia nagłe zdarzenia, pociągające za sobą konieczność podjęcia poza ustalonym planem pilnego wykwaterowania z budynku zagrożonego.

§ 3

Stan techniczny

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. 95 lat, a średni stopień zużycia tych budynków wynosi 50,68 %. Z ogólnej liczby 1694 budynków będących w 100% własnością Gminy i wybudowanych po 2000 roku jest tylko 66. Zdecydowana większość budynków mieszkalnych, należących do zasobu komunalnego (89,4%), powstała przed II wojną światową. Największy stopień zużycia budynków występuje w Śródmieściu (60% - 61%) oraz na Krzykach - Brochów (63%). Najstarsze budynki występują w rejonie Starego Miasta, w którym średni wiek wynosi około 125 lat.

Liczbę budynków odpowiadającą poszczególnym przedziałom wiekowym przedstawia poniższa tabela:

Lata budowy	do 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1960	1961-1980	1981-2000	po 2000	Ogółem
Liczba budynków	495	480	466	51	50	86	66	1694

2. Z ogólnej liczby 49 843 (wg stanu na dzień 31.12.2007r.) lokali mieszkalnych zasobu gminnego 95,8% podłączonych jest do kanalizacji miejskiej, 94,6% posiada gaz sieciowy, 29,5% lokali podłączona jest do sieci miejskiej centralnego ogrzewania, z ciepłej wody z sieci miejskiej korzysta 25,5%, w.c. w lokalu mieszkalnym posiada 85,7%.
3. Gmina Wrocław poprzez działania realizowane przez jednostki organizacyjne powołane w celu zarządzania, wypełniając obowiązki wynikające z art. 62 ust.

1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006r., nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) przeprowadza okresowe kontrole wykonywane co najmniej raz na 5 lat, polegające na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych wraz z instalacjami i urządzeniami, estetyki budynku oraz jego otoczenia oraz coroczne kontrole polegające na sprawdzaniu stanu sprawności instalacji gazowych oraz przewodów kominowych. Okresowa kontrola stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych przeprowadzona w 2007r. objęła swoim zakresem budynki będące własnością Gminy Wrocław o łącznej powierzchni użytkowej: 712 727 m². Podsumowanie wyników tych okresowych kontroli oraz wyników inwentaryzacji technicznych prowadzonych systematycznie w budynkach komunalnych pozwoli na dokładną i pełną weryfikację stanu technicznego oraz wartości użytkowej budynków mieszkalnych należących do zasobu komunalnego.

§ 4

Analiza potrzeb mieszkaniowych.

1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy Wrocław oraz liczba złożonych wniosków dotyczących przydzielenia mieszkania. 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 w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekają o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia. Niewykonanie przez Gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania.
 3. Stan techniczny zasobu, w tym liczba 415 budynków będących w 100% własnością Gminy wymagających kapitalnego remontu oraz 119 budynków wymagających rozbiórki, 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 109 budynków, co powoduje konieczność zapewnienia dla tych najemców 725 mieszkań.
 4. Rocznie Gmina odzyskuje około 700 lokali mieszkalnych w ramach posiadanego zasobu, poprzez tzw. „ruch ludności” – tj. eksmisje, zgony, wyprowadzenie się najemcy, przeznaczając je na realizację potrzeb mieszkaniowych, z czego 250-300 przeznaczają na lokale zamienne.
- Natomiast pozostałe odzyskiwane lokale przeznaczane są na planowe potrzeby związane m.in. z:
- 1) realizacją wyroków sądowych orzekających eksmisję z uprawnieniem do lokalu socjalnego;
 - 2) dostarczaniem lokali socjalnych dla osób znajdujących się w niedostatku;
 - 3) zaspokajaniem potrzeb osób osiągających niskie dochody;
 - 4) z zamianą mieszkań;
 - 5) likwidacją lokali niesamodzielnych;
 - 6) kwalifikowaniem mieszkań do remontu na koszt przyszłego najemcy.
5. Ponadto pod koniec 2007 roku do użytku zostało oddanych 120 mieszkań w budynku przy ul. Górniczej 52-80. W 2008 roku przewiduje się uzyskanie

kolejnych 268 mieszkań w nowo wybudowanych obiektach tj.: przy ul. Pułaskiego (ok. 196 mieszkań) i ul. Pomorskiej 51-53 (54 mieszkania), przy ul. Jedności Narodowej 89 – 18 mieszkań. Przy założeniu, że rocznie Gmina uzyskuje ok. 150 mieszkań w budynkach nowo wybudowanych, a także mieszkania pozyskane z tzw. „ruchu ludności”, których część przeznacza na lokale zamienne, plan wykwaterowań w latach 2009-2013 mógłby objąć każdego roku około 400-450 lokali.

6. Analiza potrzeb w zakresie wskazania lokalu socjalnego z tytułu pozostawania w niedostatku dla osób objętych rocznymi listami oraz z tytułu realizacji wyroku sądowego uprawniającego do otrzymania takiego lokalu, jak również ilości lokali zamiennych dla mieszkańców wyburzanych budynków, wskazuje, że według stanu na dzień 31.12.2007r. dla realizacji obowiązków Gminy konieczne jest zapewnienie 1435 lokali mieszkalnych.

Poniższa tabela przedstawia analizę potrzeb w latach 2004 – 2007 z uwagi na ilość wniosków w realizacji.

Zakres potrzeb	Ilość wniosków			
	2004	2005	2006	2007
Lokale zamienne (wykwaterowania)	874	841	737	725
Wyroki sądowe orzekające o uprawnieniach do lokalu socjalnego	361	360	530	515
Uprawnienia do lokalu socjalnego z list przydziału	80	107	62	195
Łącznie	1315	1308	1329	1435

Ponadto według stanu na dzień 31.12.2007r. zarejestrowanych jest 2805 wniosków od osób ubiegających się o przydział lokalu tj.:

Przydział lokalu socjalnego z tytułu pozostawania w niedostatku	1048
Przydział lokalu do remontu	1757
Łącznie	2805

Poza wskazanymi wyżej potrzebami istnieje konieczność sukcesywnej likwidacji niesamodzielnych lokali mieszkalnych poprzez ich scalanie bądź wykwaterowanie najemców do lokali samodzielnych.

Procedura związana z przyznawaniem lokali odbywa się według przepisów 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 Wrocław (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 8 lutego 2008 r. Nr 31, poz. 444).

7. Dla zapewnienia wystarczającej liczby lokali socjalnych Gmina podejmuje następujące działania związane:

- 1) z odzyskiwaniem lokali o niepełnym standardzie (położonych w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy) z przeznaczaniem tych mieszkań na lokale socjalne 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;
 - 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.
8. Pensjonaty socjalne, o których mowa w ust. 7 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 2003r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2003 r. Nr 96, poz. 873 z późn. zm.).

Rozdział III

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

§ 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 31 marca 2008 r., Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2008r. Nr 91, poz. 1087) na okres od dnia 1 kwietnia 2008 r. do dnia 30 września 2008 r. wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Wrocławia wynoszącego 3 774 zł wymagane na ten cel nakłady stanowią około 4 734 215 744 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:	621 580 375 zł
2) remonty bieżące w budynkach 100% gminnych:	822 941 448 zł
3) remonty bieżące na pokrycie udziału Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych:	3 289 693 921 zł
2. Zdecydowana większość budynków wymaga remontów, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych.
3. Priorytetowym celem remontów i inwestycji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane są prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, remontów i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty zapewniają 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.

§ 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 4 734 215 744 zł. Warunkiem zachowania tego terminu jest zapewnienie średniorocznie na potrzeby remontowe zasobu kwoty 236 710 787 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 usuwania awarii. Prace te polegają m.in. na drobnych naprawach poszczególnych elementów budynków niezbędnych do utrzymania obiektu budowlanego i jego otoczenia w należyтым stanie technicznym obejmujące likwidacje 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 95 lat, a średni stopień zużycia przekracza 50%.

Poniższa tabela obrazuje poniesione w latach 2004-2007 wydatki przeznaczone na remonty i inwestycje.

I.p.	Zakres rzeczowy remontów i inwestycji	2004	2005	2006	2007
I	Remonty*				
1	Dachy	3 921 600	4 687 584	4 751 571	3 654 878
2	Klatki schodowe	1 755 347	2 222 214	1 500 080	1 105 587
3	Elewacje, termomodernizacja	3 375 307	2 910 586	6 789 405	3 533 393
4	Balkony i loggie	943 508	823 751	571 725	345 194
5	Piwnice	539 542	568 929	108 255	58 811
6	Gminne lokale zasiedlone	1 024 374	1 122 087	935 592	171 610
7	Gminne lokale - pustostany	805 755	1 583 451	2 994 680	0
8	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	4 056 983	4 758 930	4 248 192	1 703 142
9	Przebudowa lub wymiana pieców kaflowych	1 568 504	1 115 665	571 242	975 198
10	Instalacje elektryczne w częściach wspólnych	838 973	1 212 716	707 391	617 999
11	Instalacje sanitarne	632 182	1 242 501	1 200 151	658 275
12	Remonty dźwigów osobowych	27 891	56 895	57 902	6 809
13	Remonty ogólnobudowlane	1 654 564	1 846 123	2 457 470	1 549 538
14	Obiekty budowlane na terenach zewnętrznych	1 075 219	934 522	406 519	295 043
15	Wyodrębniony fundusz remontowy	4 935 390	6 421 219	6 340 225	7 447 924
16	Pożyczki remontowe	0	93 605	13 724	0
	Razem	27 155 139	31 600 778	33 654 124	22 123 401
II	Konserwacje i usuwanie awarii	9 735 673	12 649 229	13 587 242	15 172 289
	Razem	36 890 812	44 250 007	47 241 366	37 295 690
III	Modernizacja budynków komunalnych	0	0	0	8 649 041
	Razem	36 890 812	44 250 007	47 241 366	45 944 731
IV	Program modernizacji gminnego zasobu mieszkaniowego	4 970 000	5 000 000	4 666 264	5 317 560
	Razem	41 860 812	49 250 007	51 907 630	51 262 291
V	Program 100 kamienic	0	0	0	12 542 653
	Ogółem	41 860 812	49 250 007	51 907 630	63 804 944

* Zmniejszenie planowanych nakładów na remonty to efekt utworzenia w planie wydatków pozycji: modernizacja budynków komunalnych (o czym poniżej).

3. Plan remontów i inwestycji na lata 2009-2013 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 i 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 likwidacji pustostanów. W ramach programu poprawy gminnego zasobu mieszkaniowego realizowane są remonty lokali mieszkalnych w celu zwiększenia ilości lokali socjalnych i lokali zamiennych. W roku 2007 w planie wydatków Gminy wprowadzono nowe zadanie inwestycyjne – „Modernizacja budynków komunalnych”, w roku 2008 nosi ono nazwę – „Program poprawy stanu technicznego budynków

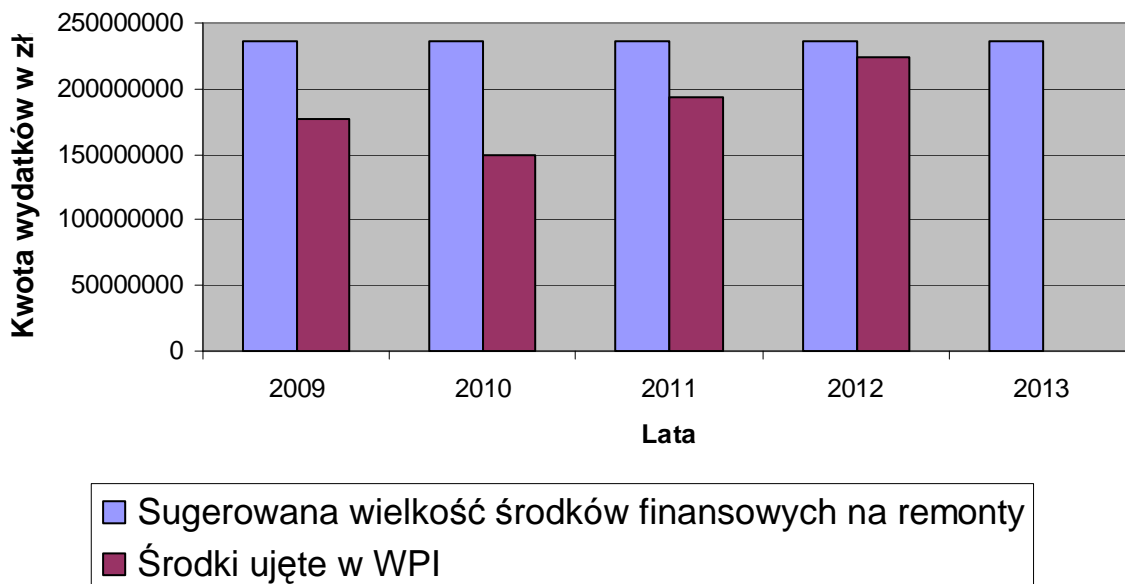
komunalnych". W ramach tego zadania wykonywane są remonty budynków gminnych dotyczące m.in. dachów, elewacji, klatek schodowych oraz kompleksowej wymiany instalacji sanitarnych i elektrycznych.

Wydatki planowane na remonty i inwestycje w latach 2009-2013 przedstawione zostały w poniższej tabeli i wykresie:

L.p.	Zakres rzeczowy remontów i modernizacji	2009	2010	2011	2012	2013
I	Remonty					
1	dachy, klatki schodowe, elewacje, balkony i loggie, piwnice, Gminne lokale zasiedlone, okna i drzwi, piece kaflowe, instalacje elektryczne, instalacje sanitarne, remonty wind osobowych, remonty ogólnobudowlane, remonty obiektów na terenach zewnętrznych,	14 000 000	12 000 000	12 000 000	10 000 000	10 000 000
2	Remonty części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (pokrycie udziału Gminy)	14 000 000	12 000 000	12 000 000	10 000 000	10 000 000
3	Wyodrębniony fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	9 500 000	10 000 000	12 000 000	15 000 000	15 000 000
II	Konserwacje drobne naprawy i usuwanie awarii	20 100 000	21 100 000	21 600 000	22 000 000	22 000 000
	RAZEM I i II	57 600 000	55 100 000	57 600 000	57 000 000	57 000 000
*	Wieloletni Plan Inwestycyjny (WPI) , w tym:					
III	Program poprawy stanu technicznego budynków komunalnych	12 700 000	13 200 000	10 200 000	10 700 000	18 500 787
IV	Program przebudowy gminnego zasobu mieszkaniowego	7 000 000	7 000 000	10 500 000	12 000 000	19 200 000
V	Program 100 kamienic	93 500 000	68 000 000	109 000 000	137 600 00	135 510 000
VI	Zagospodarowanie wnętrz międzyblokowych	6 000 000	6 000 000	6 500 000	6 500 000	6 500 000
	RAZEM WPI III-VI	119 200 000	94 200 000	136 200 000	166 800 000	179 710 787
	Ogółem	176 800 000	149 300 000	193 800 000	223 800 000	236 710 787

* Zadania inwestycyjne na lata 2009 – 2012 są ujęte w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym, natomiast rok 2013 stanowi prognozę wydatków.

Sugerowana wielkość wydatków na remonty i inwestycje na lata 2009-2013 w zestawieniu do Wieloletniego Programu Inwestycyjnego



- 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.
- W związku z realizacją zadania dotyczącego zwiększenia w latach 2007 – 2013 liczby remontowanych przez Gminę budynków komunalnych przygotowano listę budynków przewidzianych do realizacji w ramach programu „Rewitalizacja zasobu - Program 100 Kamienic”. Pierwotnie zakładano, że zakres remontów obejmie wyłącznie remont elewacji, dachów i stolarki okiennej. W trakcie opracowywania projektów realizacji tych zadań okazało się, że nieuzasadnione, z punktu widzenia funkcjonalnego, faktycznego i społecznego, jest wykonanie tylko prac zewnętrznych. W związku z tym zwiększono planowany zakres robót remontowych o prace wykonywane wewnątrz budynków tj. o remont piwnic z izolacjami pionowymi i poziomymi murów, wymianę instalacji i niedrożnych przyłączy, częściową wymianę stropów. Dodatkowo zdecydowano się również na zainstalowanie toalet wewnątrz lokali mieszkalnych (w przypadku w.c. znajdujących się poza budynkiem i na korytarzu klatek schodowych), oraz na zmianę systemu ogrzewania. Początkowo zakładano, że program obejmie 89 kamienic, natomiast w roku 2007 zwiększono ilość budynków do 108. Konieczność rozszerzenia zakresu realizowanych zadań jak również wzrost cen na rynku materiałów i usług budowlanych, cen projektowych i sprzętowych oraz kosztów robocizny, spowodowały wzrost wartości całej inwestycji. Gmina poprzez jednostki organizacyjne powołane w celu zarządzania od początku realizacji „Programu 100 Kamienic” prowadzi aktywnie kampanię mającą na celu pozyskanie wykonawców prac projektowych robót remontowych. Wszystkie działania związane z realizacją tego Programu ukierunkowane są na zwiększenie bezpieczeństwa mieszkańców, poprawę

wizerunku miasta, podniesienie poziomu jego estetyki oraz zwiększenie walorów turystycznych.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych 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 w sprawie przyjęcia strategii rozwoju Wrocławia „Strategia Wrocław w perspektywie 2020 Plus” (Biuletyn Urzędowy RMW z 24 lipca 2006 r. Nr 8, 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 1998r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wrocław (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2005 r. Nr 208, poz.3409 z późn. zm.).
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. Lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, w tym ostatnie wolne lokale mieszkalne w budynkach wspólnotowych i lokale mieszkalne o pow. powyżej 80m², mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym.
5. Ze sprzedaży wyłączone są lokale mieszkalne w budynkach wybudowanych lub poddanych remontowi kapitalnemu bądź modernizacji po 1990r., w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub wyburzenia, w budynkach, w których przewidywana jest zmiana funkcji oraz lokale stanowiące przedmiot najmu na czas oznaczony, w szczególności lokale socjalne oraz lokale wynajmowane w związku z wykonywaną pracą.
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. W odniesieniu do lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach wybudowanych lub poddanych remontowi kapitalnemu bądź modernizacji po 1990r., zostanie przeprowadzona analiza w zakresie możliwości sprzedaży i zastosowania bonifikaty. Powyższe będzie podlegało uregulowaniu w odrębnej uchwale.
8. 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.

9. Bonifikaty, o których mowa w ust. 8, 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 danych obejmujących liczbę oraz powierzchnię użytkową sprzedanych lokali mieszkalnych. Na lata 2008 – 2013 zaplanowano sprzedaż na poziomie 2000 lokali mieszkalnych rocznie. W latach 2004 – 2007 sprzedanych zostało 5 520 lokali mieszkalnych, w tym na skutek równoczesnej sprzedaży z bonifikatą 95 %, 97 % i 98 % 1178 lokali. Gmina przestała być współwłaścicielem w 477 budynkach. Średnioroczny wpływ zgłoszeń na wykup lokali mieszkalnych wynosi 3000 – 3300. Można uznać, że taka liczba złożonych przez najemców zgłoszeń chęci wykupu zajmowanych lokali mieszkalnych na własność gwarantuje możliwość sprzedaży lokali na poziomie 2000 mieszkań rocznie.
2. Przyjmuje się prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych:

Lp	Rok	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	Wielkość zasobu (liczba mieszkań gminnych)
1	stan na 31.12.2007r.	-	49843
2	2008	2000	47843
3	2009	2000	45843
4	2010	2000	43843
5	2011	2000	41843
6	2012	2000	39843
7	2013	2000	37843

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 nie przyjęcia 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. Na podstawie cen nieruchomości kształtujących się w obrocie w drugim półroczu 2007 roku i pierwszym kwartale 2008 roku, w którym to czasie nastąpił znaczny wzrost cen a następnie ich stagnacja, dla prognozy wpływów ze sprzedaży przyjęto średnią cenę 1 m² z tego obrotu, tj. 4 510 zł.

5. Przewidywana wielkość sprzedaży oraz dochody ze sprzedaży lokali w latach 2008 – 2013:

Lp	Rok	Liczba lokali	Ogółem powierzchnia lokali w m ² (średnia powierzchnia 54 m ²)	Średnia cena za m ² lokalu			Średnia cena lokalu mieszkalnego przed bonifikatą (54m ²)	Przewidywany dochód ze sprzedaży po bonifikatach	
				bez bonifikaty	z bonifikatą 90 %	z bonifikatą 98 %		90 %	98 %
1	2008	2000	108000	4 510	451	90	243 540	36 531 000	2 435 400
2	2009	2000	108000	4 510	451	90	243 540	35 313 300	2 678 940
3	2010	2000	108000	4 510	451	90	243 540	35 313 300	2 678 940
4	2011	2000	108000	4 510	451	90	243 540	34 095 600	2 922 480
5	2012	2000	108000	4 510	451	90	243 540	34 095 600	2 922 480
6	2013	2000	108000	4 510	451	90	243 540	32 877 900	3 166 020

Zmniejszające się dochody są następstwem zwiększającej się ilości sprzedawanych mieszkań z większą bonifikatą.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9

Zasady polityki czynszowej

1. Ustala się zasady polityki czynszowej obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Gminy Wrocław, zmierzające do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Stawka bazowa czynszu zapewniać winna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu.
2. Poniższa tabela przedstawia wyliczenie średniego kosztu utrzymania według potrzeb 1m² powierzchni mieszkalnej w 2008 r. związanego z utrzymaniem zasobu.

Pozycje wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego	Roczna kwota wydatku wg potrzeb	Koszt roczny utrzymania na 1m ² wg potrzeb	Średnie koszty utrzymania 1m ² /m-c wg potrzeb
1	2	3	4
Bieżąca eksploatacja	32 630 860	13,03	1,09
Zarządzanie (w tym wynagrodzenie Zarządców (wspólnoty mieszkaniowe)	36 631 509	14,62	1,22
Utrzymanie terenów zewnętrznych i niezabudowanych (ZZK + ZDiUM)	17 676 157	7,06	0,59
Konserwacja i utrzymanie techniczne budynków	19 361 700	7,73	0,64
Remonty	46 766 000	18,67	1,56
Inwestycje, w tym:	84 313 000	33,66	2,80
- Zagospodarowanie wewnątrz blokowych	7 638 000	3,05	0,25

Pozostałe wydatki związane z zarządzaniem lokalami komunalnymi	11 726 230	4,68	0,39
Wydatki łącznie	249 105 456	99,45	8,29
Średni koszt utrzymania 1 m ² po uwzględnieniu potrzeb związanych z utrzymaniem zasobu lokali mieszkalnych	8,29		

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wg stanu na dzień 31.12.2007 r. wynosi 2 508 858 m², w tym powierzchnia lokali położonych w budynkach będących w 100% własnością Gminy wynosi 765 512 m², a w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych 1 743 346 m².

Prognoza wydatku utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Wrocław wg potrzeb na lata 2008-2013 została ujęta w formie tabeli w załączniku do niniejszej uchwały.

3. Dla Wrocławia wskaźnik przeliczeniowy na okres od 1 kwietnia 2008r. do 30 września 2008r. wynosi 3 774 zł i ustalony został obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 31 marca 2008r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2008r. Nr 91, poz. 1087). Oznacza to, że w stosunku do 3% wartości odtworzeniowej maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1 m² we Wrocławiu mogłaby wynosić 9,44 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 2279/07 Prezydenta Wrocławia z dnia 12 grudnia 2007r. ze skutkiem na dzień 1 maja 2008r. stawka bazowa czynszu wynosi 4,10 zł/m².
5. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych ustala się jednorazowo podwyższyć w 2009 roku stawkę bazową czynszu do 35 %. Ponadto w kolejnych latach realizowania programu przewiduje się stały stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu o 10 % lub o 15 % z przeznaczeniem uzyskanych z tego tytułu dochodów na wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy.

Prognoza skutków wzrostu stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych w stosunku do metra kwadratowego:

	stawka bazowa 2008 *	ROK					
		2009		2010	2011	2012	2013
wzrost o 15%	4,1	4,72	wzrost o 10%**	5,19	5,71	6,28	6,90
zwiększony wpływ do budżetu		10 943 083,48		11 601 227,93	12 281 570,43	12 981 969,14	13 699 637,90
wzrost o 20%	4,1	4,92	wzrost o 10%	5,41	5,95	6,55	7,20
zwiększony wpływ do budżetu		11 418 869,72		12 105 629,14	12 815 551,75	13 546 402,59	14 295 268,07
dla zobrazowania przy wzroście o 35%	4,1	5,54	wzrost o 10%	6,09	6,70	7,37	8,10
zwiększony wpływ do budżetu		12 846 228,44		13 618 832,78	14 417 495,72	15 239 702,91	16 082 176,58

* Stawka bazowa czynszu obowiązująca od 1maja 2008 roku.

** W latach 2010-2013 przyjęto wzrost o 10% w stosunku do wyliczonych stawek w roku 2009.

6. Stawka czynszu najmu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Wrocław. Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala Prezydent Wrocławia w drodze zarządzenia. Obecnie zgodnie z zarządzeniem nr 2279/07 Prezydenta Wrocławia z dnia 12 grudnia 2007r. ze skutkiem na dzień 1 maja 2008r. stawka czynszu najmu za lokal socjalny wynosi 1,03 zł/m². Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali.
7. 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 stanowić będą ochronę dla najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat z tytułu czynszu.

§ 10

Zasady ustalania stawek czynszu najmu

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.
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 § 11, na poziomie nie wyższym niż czynsz za lokal dotychczasowy.

§ 11

Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższenie lub obniżenie 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, strefa miejska obejmie pozostałe osiedla Gminy. Zasięg strefy peryferyjnej został określony przez Prezydenta Wrocławia w dniu 26 lutego 2007r. w drodze zarządzenia nr 499/07 i obowiązuje od 1 lipca 2007r.
2. Stawka czynszu za lokale położone w strefie miejskiej jest równa stawce bazowej czynszu. Stawka bazowa czynszu za lokale położone w strefie peryferyjnej wybudowane do 31.12.1990r. ulega obniżeniu o 10%.
3. Stawka bazowa czynszu za lokale w budynkach:
 - 1) o stopniu zużycia nieprzekraczającym 20%, niezależnie od ich położenia w strefie, wybudowanych po 01.01.1995r. do 31.12.2001 roku lub po przeprowadzeniu w tym okresie kapitalnego remontu - ulega podwyższeniu o 25%;
 - 2) o stopniu zużycia nieprzekraczającym 10%, niezależnie od ich położenia w strefie, wybudowanych po 01.01.2002 roku lub po przeprowadzeniu po tej dacie kapitalnego remontu - ulega podwyższeniu o 30 %.
4. Dla ustalenia czynszu najmu lokali mieszkalnych usytuowanych, w budynkach o których mowa w ust. 3 pkt 1 i 2 nie stosuje się czynników obniżających wartość użytkową lokali.
5. Stawka bazowa czynszu ze względu na położenie lokalu w budynku 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 piątej kondygnacji włącznie - nie zmienia się, zaś powyżej piątej kondygnacji 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 %.
6. Stawka bazowa czynszu zależnie od wyposażenia lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje 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 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%.
7. Stawka bazowa czynszu ze względu na stan techniczny budynku:
 - 1) o stopniu zużycia nie przekraczającym 70% nie ulega zmianie,
 - 2) o stopniu zużycia przekraczającym 70% ulega obniżeniu o 20 %.
 8. Stawka bazowa czynszu najmu przy położeniu lokalu mieszkalnego:
 - 1) w budynkach jednorodzinnych ulega podwyższeniu o 50 %, przy czym w stosunku do tych lokali nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu;
 - 2) w budynkach wolno stojących, liczących do czterech mieszkań stawka bazowa czynszu ulega podwyższeniu o 10 %.
 9. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek wysokości czynszu, o których mowa w § 11 nie może być mniejsza niż 50 % stawki bazowej czynszu.

§ 12

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 opisanych w ust. 1 pkt 1 i 2 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.

§ 13

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.

§ 14

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 11 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość przedłużenia tego terminu, po przedłożeniu dokumentów uzasadniających czasowe zawieszenie naliczania czynszu i uzyskaniu zgody wynajmującego.

§ 15

Kaucje za lokale mieszkalne

Wprowadza się kaucję zabezpieczającą roszczenia przysługujące wynajmującemu z tytułu zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego zasób mieszkaniowy gminy i pobiera się w wysokości dziesięciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. Zasady w tym zakresie określa ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

§ 16

Zaległości czynszowe

1. Najemcom lokali mieszkalnych udziela się pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec Gminy z tytułu czynszu najmu poprzez umarzenie należności, odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenie należności na raty. Zasady w tym zakresie określa Uchwała Nr LII/3179/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 8 czerwca 2006r. w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu umarzenia, odraczania lub rozkładania na raty spłaty należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy – Ordynacja podatkowa, przypadających Gminie Wrocław lub jej jednostkom organizacyjnym oraz wskazania organu do tego uprawnionego (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2006r. Nr 6, poz. 183).
2. W przypadku gdy powierzchnia lokalu mieszkalnego jest wyższa od powierzchni użytkowej określonej w § 17 ust. 1 pkt 4 bądź też zajmowany lokal jest pełnostandardowy, Gmina może zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni lub o obniżonym standardzie. Zasady w tym zakresie określa 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 Wrocław (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 8 lutego 2008 r. Nr 31, poz. 444).

§ 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 (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 8 lutego 2008 r. Nr 31, poz. 444);
 - 2) wysokość stawki czynszu jest na poziomie lub przekracza 3% wartości odtworzeniowej;
 - 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 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. nr 31, poz. 266 z późn. zm.).
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	100 % - 70 % najniższej emerytury *	20 %
	70 % - 50 % najniższej emerytury	30 %
	poniżej 50 % najniższej emerytury	40 %
Gospodarstwo wieloosobowe	150 % - 100 % najniższej emerytury	20 %
	100 % - 50 % najniższej emerytury	30 %
	poniżej 50 % najniższej emerytury	40 %

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

§ 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 (Dz. U. z 2005r. nr 31, poz. 266 z późn. zm.).
2. Osoby zajmujące lokal socjalny bez tytułu prawnego, obowiązane są co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki Gmina mogłaby otrzymać z tytułu najmu danego lokalu, stosując stawkę bazową jak dla pozostałych lokali mieszkalnych.

§ 19

Pomieszczenia tymczasowe

1. Z uwagi na nieprzyznanie w toku postępowania sądowego o eksmisję uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego Gmina w odniesieniu do zasobu, którego jest właścicielem podejmować będzie kolejno działania polegające na:
 - 1) wezwaniu eksmitowanego do opróżnienia lokalu i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
 - 2) dostarczeniu pomieszczenia tymczasowego na warunkach określonych w ust. 2.
2. Gmina Wrocław w celu wskazania - osobie, nieposiadającej uprawnień do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego - pomieszczenia tymczasowego, w rozumieniu art. 1046 ustawy z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 1964r. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.), wynajmie od innego podmiotu na okres nie dłuższy niż 14 dni pomieszczenie spełniające warunki określone w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 stycznia 2005r. dotyczącym szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości oraz szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać pomieszczenie tymczasowe (Dz. U. z dnia 31 stycznia 2005 r. Nr 17, poz. 155), a kosztami za wynajem Gmina obciąży eksmitowanego.

Rozdział VI

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

§ 20

Zarządzanie zasobem

1. Czynności zarządzania zasobem komunalnym zostały powierzone podmiotom utworzonym w tym celu przez Gminę Wrocław, z możliwością zlecenia firmom zewnętrznym możliwych do wyodrębnienia jednolitych rodzajowo i specjalistycznych czynności z zakresu obsługi nieruchomości. Przyjęty model zarządzania zasobem zmierza do zapewnienia pełnego wykonywania funkcji właścicielskich przez Gminę Wrocław wobec swoich nieruchomości i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania.

2. Podmiotami, którym powierzono czynności zarządzania zasobem komunalnym są Zarząd Zasobu Komunalnego, będący jednostką budżetową Gminy oraz spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wrocławskie Mieszkania, która powstała na mocy uchwały nr XI/226/07 Rady Miejskiej Wrocławia w dniu 5 lipca 2007 r.
3. Zarządzanie zasobem komunalnym Gminy Wrocław obejmuje 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. Zarządzanie nieruchomościami powierzonymi w zarząd polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:
 - zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
 - zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
 - zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
 - bieżące administrowanie nieruchomością;
 - utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
 - uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.
4. Działania wchodzące w skład zakresu przedmiotowego zarządzania wykonywanego przez Zarząd Zasobu Komunalnego, jak i spółkę Wrocławskie Mieszkania są w zasadzie podobne, obejmują jednak inne rejony powierzone do gospodarowania. Ponadto spółce będą również zlecane inne dodatkowe zadania, w tym finansowane ze środków pozabudżetowych.
5. Współpraca ze spółką Wrocławskie Mieszkania jako nowym podmiotem działającym na rzecz Gminy Wrocław, podlegać będzie ocenie, w wyniku której nastąpi rozstrzygnięcie odnośnie dalszego modelu zarządzania zasobem.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 21

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 2007 r. wyniosły 99 082 157 zł, co przy uwzględnieniu ogólnej powierzchni użytkowej zasobu mieszkalnego (wg stanu na dzień 31.12.2007r.) 2 508 858 m², wyznacza średni przychód w wysokości 3,29 zł/m². Stanowi to około 88 % stawki bazowej równej 3,73 zł.
3. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są 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 Regionalnego Programu Operacyjnego. Rewitalizacja obszarów zdegradowanych jest jednym z priorytetów tego programu.

Rozdział 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

§ 22

Wydatki na utrzymanie zasobu

Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Wrocław w 2007 roku wyniosły - wg stanu na dzień 31.12.2007 r. - 135 116 726 zł, w tym:

1) Eksploatacja	26 592 248 zł,
2) Zarządzanie	13 255 701 zł,
3) Remonty	22 123 401 zł,
4) Konserwacje	15 172 289 zł,
5) Wydatki inwestycyjne	29 699 738 zł,
6) Koszty rozbiórek i zabezpieczeń nieruchomości	1 490 310 zł,
7) Pozostałe wydatki	7 301 691 zł,
8) Wydatki ZZK	18 730 481 zł
Razem:	134 365 859 zł,
9) Utrzymanie terenów zewnętrznych	750 867 zł,
Ogółem:	135 116 726 zł.

Przeciętne miesięczne wydatki na utrzymanie zasobu mieszkalnego wyniosły w 2007 r. ok.4,49 zł/m². Na rok 2007 planowano dochody z tytułu czynszów z lokali mieszkalnych w wysokości 121 000 000 zł. W związku z niższym niż zakładano wzrostem stawki bazowej oraz wzrostem tempa sprzedaży mieszkań, dokonano korekty planu dochodów z lokali mieszkalnych na kwotę 101 300 000 zł. Według stanu na dzień 31.12.2007 r. dochody z najmu lokali mieszkalnych wyniosły 99 082 157 zł. (miesięcznie ok. 3,29 zł/m²).

Poniżej przedstawiamy plan wydatków na 2008 r. oraz prognozę planu wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy na lata 2009 – 2013.

Nazwa zadania		2008	2009	2010	2011	2012	2013
		Plan	Prognoza				
Bieżąca eksploatacja		16 205 860	33 446 632	34 282 797	35 139 867	36 018 364	36 918 823
Zarządzanie, w tym wynagrodzenie Zarządców (wspólnoty mieszkaniowe)		31 895 211	37 547 297	38 485 979	39 448 129	40 434 332	41 445 190
Utrzymanie terenów zewnętrznych (ZZK+ZDiUM)		17 676 157	18 118 061	18 571 012	19 035 288	19 511 170	19 998 949
Remonty i konserwacje mieszkań komunalnych	Remonty	20 500 000	37 500 000	34 000 000	36 000 000	35 000 000	35 000 000
	Konserwacja, drobne naprawy - awarie	13 821 700	20 100 000	21 100 000	21 600 000	22 000 000	22 000 000
Pozostałe wydatki związane z zarządzaniem lokalami komunalnymi		5 713 730	8 685 573	8 902 713	9 125 280	9 353 412	9 587 248
Zakup usług obejmujących wykonanie ekspertyz, analiz i opinii		1 160 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Koszty rozbiórki i ubezpieczenia nieruchomości	Koszty rozbiórek	2 000 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000
	Zabezpieczenie nieruchomości	92 500	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Wydatki inwestycyjne ujęte w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym na lata 2008-2012: rok 2013	Program przebudowy gminnego zasobu mieszkaniowego	8 500 000	7 000 000	7 000 000	10 500 000	12 000 000	19 200 000
	Program poprawy stanu technicznego budynków komunalnych	4 520 000	12 700 000	13 200 000	10 200 000	10 700 000	18 500 787
	Program 100 kamienic	54 000 000	93 500 000	68 000 000	109 000 000	137 600 000	135 510 000
	Zagospodarowanie wnętrz międzyblokowych	5 000 000	6 000 000	6 000 000	6 500 000	6 500 000	6 500 000
Wydatki inwestycyjne poza WPI		655 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Razem:		181 740 158	280 197 563	255 142 501	302 148 564	334 717 278	350 260 997

§ 23

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli

Gmina Wrocław będąc właścicielem lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych pokrywa koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, o których mówi art. 14 Ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80 poz. 903 z późn. zm.). Zaliczki na pokrycie tych kosztów są ustalane poprzez podjęcie stosownych uchwał przez wspólnoty mieszkaniowe.

Stanowią one podstawę naliczenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości odpowiadającej posiadanemu udziałowi Gminy Wrocław w nieruchomości. Wysokość kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych w podziale na tytuły: eksploatacja, konserwacja, zarządzanie została przedstawiona w Rozdziale VIII § 22 uchwały łącznie z wydatkami dotyczącymi budynków należących w 100 % do Gminy Wrocław.

Rozdział IX

Pozostałe działania dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 24

Likwidacja niesamodzielnych lokali mieszkalnych oraz remonty i zamiany

1. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław likwidowane są 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 m², o ile mieszkania te położone są w budynkach wspólnotowych;
 - 2) przeznaczania 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.
2. Zaktywizowana została procedura zamiany lokali pomiędzy najemcami z większych na mniejsze oraz mniejszych na większe, na zasadach wynikających z uchwały Rady Miejskiej Wrocławia dotyczących zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław.
3. 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.

§ 25

Współpraca z Towarzystwami Budownictwa Społecznego

1. Gmina Wrocław część swoich zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Wrocławia realizuje poprzez współpracę z towarzystwami budownictwa społecznego, w szczególności z gminną spółką Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław.
2. Współpraca ta poprzez przekazywanie aportem do TBS Sp. z o.o. gruntów oraz innych nieruchomości służących realizacji statutowych zadań zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, jak również współudział w finansowaniu infrastruktury niezbędnej do realizacji budownictwa mieszkaniowego, umożliwi zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych Gminy w zakresie zapewnienia lokali zamiennych dla osób do tego uprawnionych oraz innych adresatów programów miejskich np.

absolwentów uczelni wyższych, młodych naukowców. W celu realizacji powyższych zamierzeń zawierane będą porozumienia z TBS sp. z o.o., których przedmiotem będzie budowa lokali mieszkalnych na wynajem na zaspokojenie potrzeb Gminy.

§ 26

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 sprzątnięcia i wywozu nieczystości na faktycznych wytwórców tych nieczystości;
- 3) ustanawianie niezbędnych służebności, sprzedaż gruntów warunkujące prawidłowe funkcjonowanie ze sobą nieruchomości;
- 4) kontynuacja procesu inwentaryzacji miejsc zbiórki odpadów oraz zawierania umów na dzierżawę tych miejsc dla właścicieli i zarządców nieruchomości.

§ 27

Aktywna windykacja należności czynszowych

1. Prowadzony jest bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych. 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, proponowane są ugody dotyczące spłaty zadłużenia oraz zamiany lokali w ramach zasobu Gminy na mniejsze i tańsze w eksploatacji w trybie Uchwały Nr LII/3179/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 8 czerwca 2006r. w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu umarzania wierzytelności z tytułu należności pieniężnych jednostek organizacyjnych Gminy Wrocław, do których nie stosuje się przepisów ustawy – Ordynacja podatkowa, udzielania innych ulg w spłacaniu tych należności oraz wskazania organu do tego uprawnionego (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2006r. Nr 6, poz. 183. W szczególnie uzasadnionych wypadkach zgodnie z ww. uchwałą należności są umarzane bądź rozkładane na raty.
2. Nieuregulowanie zobowiązań wobec Gminy stanowi podstawę do wypowiedzenia umów najmu oraz kierowania spraw o zapłatę na drogę postępowania sądowego.

§ 28

Lista budynków wyłączonych ze sprzedaży

Utworzona została i podlega ciągłej aktualizacji lista budynków oraz lokali mieszkalnych wyłączonych ze sprzedaży przeznaczonych na realizację ustawowych obowiązków Gminy w zakresie zaspakajania potrzeb wspólnoty samorządowej.

Ze sprzedaży wyłączono lokale mieszkalne usytuowane w budynkach będących w zasobie Gminy Wrocław, z uwagi na:

- 1) zły stan techniczny;
- 2) ujęcie w programie rewitalizacji;
- 3) wybudowane po 1990r.;
- 4) ujęte w programie remontów elewacji;
- 5) ujęte w planie wykwaterowań;
- 6) wpisane do rejestru zabytków;
- 7) typ hotelowy;
- 8) zmianę sposobu użytkowania;
- 9) rezerwę terenu pod komunikację lub inwestycje;
- 10) położenie w strefie przemysłowej;
- 11) przeznaczenie w całości na budynki socjalne.

Ponadto postanowiono wyłączyć ze sprzedaży lokale mieszkalne stanowiące:

- 1) wyodrębniony zasób lokali socjalnych;
- 2) lokale niesamodzielne.

§ 29

Rewitalizacja zasobu mieszkaniowego

1. Dnia 8 grudnia 2005r. Rada Miejska Wrocławia podjęła uchwałę nr XLIV/2969/05 w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji Wrocławia na lata 2005-2006 i lata 2007-2013, w której określono cele i obszary rewitalizacji oraz plan finansowy w oparciu o który ma być realizowana. W uchwale stworzono system oceny rezultatów rewitalizacji, aktualizacji programu, a także opracowano sposoby wdrażania i oceny Lokalnego Programu Rewitalizacji Wrocławia.

W ramach ww. programu wytypowane zostały do remontu budynki będące w 100% własnością Gminy Wrocław, tj. ul. Szczytnicka 35, 47, 49, ul. B. Prusa 47, ul. Benedyktyńska 12, ul. Krzywoustego 307, ul. Sępa Szarzyńskiego 57.

2. Rada Miejska Wrocławia w dniu 17 kwietnia 2008 r. podjęła uchwałę Nr XX/564/08 w sprawie utworzenia spółki Wrocławska Rewitalizacja Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Zgodnie z zapisami uchwały Spółka prowadzić będzie działalność ważną dla rozwoju Miasta Wrocławia, w zakresie zadań związanych z rewitalizacją Miasta, w szczególności polegających na:

- 1) przygotowywaniu działań dotyczących opracowywania i aktualizowania Lokalnego Programu Rewitalizacji;
- 2) praktycznym wdrażaniu działań rewitalizacji w oparciu o Lokalny Program Rewitalizacji;
- 3) organizowaniu działalności i zarządzania procesem rewitalizacji na wybranym obszarze Miasta Wrocławia;
- 4) organizowaniu i szkoleniu w zakresie procesu rewitalizacji.

Umowa spółki Wrocławska Rewitalizacja Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została zawarta w dniu 06.06.2008 r.

3. Zgodnie z zapisami Priorytetu 9 - Odnowa zdegradowanych obszarów miejskich na terenie Dolnego Śląska („Miasta”) stanowiącego część Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2007-2013 zaistniała konieczność zaktualizowania Lokalnego Programu Rewitalizacji Wrocławia. Na potrzeby udzielenia pomocy finansowej w ramach priorytetu „Miasta” w chwili obecnej trwają prace nad wyznaczeniem na terenie Wrocławia tzw. obszaru wsparcia. Jedynie projekty zlokalizowane na tym obszarze będą mogły ubiegać się o dofinansowanie w ramach tego priorytetu. Lista przedsięwzięć realizowanych przy współfinansowaniu ze środków dostępnych w ramach RPO stanowić będzie załącznik do Lokalnego Programu Rewitalizacji.

§ 30

Pomoc dla właścicieli mieszkań na remonty i modernizacje budynków wspólnotowych

Gmina udziela dotacji celowych na dofinansowanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków na warunkach określonych w uchwale 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. W miarę tworzenia nowych możliwości prawnych Gmina Wrocław podejmie działania mające na celu pomoc właścicielom.

Rozdział X

Przepisy końcowe

§ 31

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

§ 32

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2009 roku i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej Wrocławia**

Jacek Ossowski

Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Wrocław wg potrzeb na lata 2008 - 2013

Prognozowana powierzchnia lokali mieszkalnych na 1.1 danego roku (m ²)	2 505 213			2 417 613			2 330 013			2 242 413			2 154 813			2 067 213		
	2008			2009			2010			2011			2012			2013		
Pozycje wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego	Potrzeby roczne	Rocznie średnio na 1m ² - wg potrzeb	Miesięcznie średnio na 1m ² - wg potrzeb	Potrzeby roczne	Rocznie średnio na 1m ² - wg potrzeb	Miesięcznie średnio na 1m ² - wg potrzeb	Potrzeby roczne	Rocznie średnio na 1m ² - wg potrzeb	Miesięcznie średnio na 1m ² - wg potrzeb	Potrzeby roczne	Rocznie średnio na 1m ² - wg potrzeb	Miesięcznie średnio na 1m ² - wg potrzeb	Potrzeby roczne	Rocznie średnio na 1m ² - wg potrzeb	Miesięcznie średnio na 1m ² - wg potrzeb	Potrzeby roczne	Rocznie średnio na 1m ² - wg potrzeb	Miesięcznie średnio na 1m ² - wg potrzeb
Bieżąca Eksploatacja	32 630 860	13,03	1,09	33 446 632	13,83	1,15	34 282 797	14,71	1,23	35 139 867	15,67	1,31	36 018 364	16,72	1,39	36 918 823	17,86	1,49
- 100% Gminy	22 330 860	8,91	0,743	22 889 132	9,47	0,79	23 461 360	10,07	0,84	24 047 894	10,72	0,89	24 649 091	11,44	0,95	24 649 091	11,92	1,03
- Wspólnoty mieszkaniowe	10 300 000	4,11	0,343	10 557 500	4,37	0,36	10 821 438	4,64	0,39	11 091 973	4,95	0,41	11 369 273	5,28	0,44	11 369 273	5,50	0,46
Zarządzanie, w tym Wynagrodzenie Zarządców	36 631 509	14,62	1,22	37 547 297	15,53	1,29	38 485 979	16,52	1,38	39 448 129	17,59	1,47	40 434 332	18,76	1,56	41 445 190	20,05	1,67
Utrzymanie terenów zewnętrznych i niezabudowanych (ZZK+ZDIUM)	17 676 157	7,06	0,59	18 118 061	7,49	0,62	18 571 012	7,97	0,66	19 035 288	8,49	0,71	19 511 170	9,05	0,75	19 998 949	9,67	0,81
Remonty, w tym:	46 766 000	18,67	1,56	37 500 000	15,51	1,29	34 000 000	14,59	1,22	36 000 000	16,05	1,34	35 000 000	16,24	1,35	35 000 000	16,93	1,41
- 100% Gminy	13 450 000	5,37	0,45	10 785 000	4,46	0,37	9 778 400	4,20	0,35	10 353 600	4,62	0,38	10 066 000	4,67	0,39	10 066 000	4,87	0,41
- Wspólnoty mieszkaniowe	33 316 000	13,30	1,11	26 715 000	11,05	0,92	24 221 600	10,40	0,87	25 646 400	11,44	0,95	24 934 000	11,57	0,96	24 934 000	12,06	1,01
Konserwacja i utrzymanie techniczne budynków, w tym:	19 361 700	7,73	0,64	20 100 000	8,31	0,69	21 100 000	9,06	0,75	21 600 000	9,63	0,80	22 000 000	10,21	0,85	22 000 000	10,64	0,89
- 100% Gminy	13 461 700	5,37	0,44	13 975 530	5,78	0,48	14 670 830	6,30	0,52	15 018 480	6,70	0,56	15 296 600	7,10	0,59	15 296 600	7,40	0,62
- Wspólnoty mieszkaniowe	5 900 000	2,36	0,20	6 124 470	2,53	0,21	6 429 170	2,76	0,23	6 581 520	2,94	0,24	6 703 400	3,11	0,26	6 703 400	3,24	0,27
Program poprawy stanu technicznego budynków komunalnych	10 520 000	4,20	0,35	12 700 000	5,25	0,44	13 200 000	5,67	0,47	10 200 000	4,55	0,38	10 700 000	4,97	0,41	18 500 787	8,95	0,75
Program przebudowy gminnego zasobu mieszkaniowego	11 500 000	4,59	0,38	7 000 000	2,90	0,24	7 000 000	3,00	0,25	10 500 000	4,68	0,39	12 000 000	5,57	0,46	19 200 000	9,29	0,77
Program 100 kamienic	54 000 000	21,56	1,80	93 500 000	38,67	3,22	68 000 000	29,18	2,43	109 000 000	48,61	4,05	137 600 000	63,86	5,32	135 510 000	65,55	5,46
Zagospodarowanie wnętrz międzyblokowych	7 638 000	3,05	0,25	6 000 000	2,48	0,21	6 000 000	2,58	0,21	6 500 000	2,90	0,24	6 500 000	3,02	0,25	6 500 000	3,14	0,26
Zmiana systemów ogrzewania, wykonanie przyłączy do budynków, likwidacja szamb	655 000	0,26	0,02	1 000 000	0,41	0,03	1 000 000	0,43	0,04	1 000 000	0,45	0,04	1 000 000	0,46	0,04	1 000 000	0,48	0,04
Pozostałe wydatki związane z zarządzaniem lokalami komunalnymi (z rozdz. 70005) przypadające na lokale mieszkalne	8 473 730	3,38	0,28	8 685 573	3,59	0,30	8 902 713	3,82	0,32	9 125 280	4,07	0,34	9 353 412	4,34	0,36	9 587 248	4,64	0,39
Odtworzenie niezbędnej dokumentacji w formie inwentaryzacji budowlanej (wykonanie ekspertyz, analiz i opinii)	1 160 000	0,46	0,04	2 000 000	0,83	0,07	2 000 000	0,86	0,07	2 000 000	0,89	0,07	2 000 000	0,93	0,08	2 000 000	0,97	0,08
Koszty rozbiórki i zabezpieczenia nieruchomości	2 092 500	0,84	0,07	2 600 000	1,08	0,09	2 600 000	1,12	0,09	2 600 000	1,16	0,10	2 600 000	1,21	0,10	2 600 000	1,26	0,10
ŁĄCZNIE	249 105 456	99	8,29	280 197 563	116	9,66	255 142 501	110	9,13	302 148 564	135	11,23	334 717 278	155	12,94	350 260 997	169	14,12

przewidywana kwota wydatku po uwzględnieniu inflacji na poziomie (rok bazowy - 2008):

2,5	%
0,025	