

Projekt

z dnia 29 października 2025
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA TRZEBINI**

z dnia 2025 r.

**w sprawie: Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebinia na lata
2026 – 2030**

Na podstawie art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2025 poz. 1153) **Rada Miasta Trzebini uchwala co następuje:**

§ 1.

Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebinia na lata 2026-2030 zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebini.

§ 3.

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

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY TRZEBINIA NA LATA 2026-2030

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) stanowi, iż zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Gmina Trzebinia jest zobowiązana do zapewniania najmu socjalnego lokali oraz wskazywania lokali zamiennych w przypadkach określonych w przepisach, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez wynajem lokali mieszkalnych osobom uprawnionym na mocy obowiązujących przepisów.

2. Obowiązki określone w ust. 1 powodują, że Gmina Trzebinia jest zobligowana do realizacji Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebinia na lata 2026-2030 zwanego dalej Programem oraz podejmowania działań umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członkom wspólnoty samorządowej. Obowiązek działań w tym zakresie wynika w sposób bezpośredni z delegacji zawartej w przepisie wymienionym w ust.1 i stanowi kontynuację polityki mieszkaniowej zdefiniowanej w poprzednio obowiązującym Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebinia na lata 2020-2025.

3. Możliwości finansowe Gminy Trzebinia, a także konieczność realizacji przedsięwzięć remontowych związanych z poprawą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego powodują, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania w zakresie zapewnienia najmu socjalnego i lokali zamiennych.

4. Do realizacji zadań ustawowych w obszarze tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, Gmina Trzebinia będzie wykorzystywać własny zasób mieszkaniowy, dopuszczając również inne rozwiązania prawne umożliwiające tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej, w szczególności najem lokali mieszkalnych w innym zasobie z prawem dalszego podnajmu gospodarstwom domowym spełniającym kryteria uchwały dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia.

3. Efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebinia oparte będzie na następujących obszarach:

- 1) polityce czynszowej uwzględniającej zmiany kosztów utrzymania zasobu oraz zróżnicowanie stawek czynszowych,
- 2) polityce remontowej odpowiadającej aktualnym potrzebom oraz zapewniającej właściwe nakłady finansowe na poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego;
- 3) polityce zamian lokali dążącej do racjonalnego wykorzystania lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy Trzebinia,
- 4) polityce podażowej zapewniającej odpowiednią dostępność lokali na cele najmu socjalnego, lokali zamiennych oraz lokali dla gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- 5) polityce prywatyzacyjnej uwzględniającej aspekty ekonomiczne i zarządcze gospodarowania nieruchomościami.

4. Polityka czynszowa będzie realizowana z uwzględnieniem konieczności:

- 1) pokrycia kosztów utrzymania zasobu i niezbędnych nakładów na remonty zasobu, w tym pustostanów,
- 2) wprowadzenia działań osłonowych o charakterze podmiotowym poprzez system obniżek czynszów dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych,
- 3) windykację opłat czynszowych i za usługi dostarczane do lokalu, w tym media.

5. Polityka remontowa obejmować będzie wymianę instalacji, remonty zużytych elementów budynków, remonty lokali. W ramach tych działań prowadzona będzie również wymiana źródeł ciepła.

6. Podstawę do opracowania założeń Programu na lata 2026-2030 stanowiła diagnoza stanu zasobu na dzień 30 czerwca 2025 r. w zakresie:

- 1) liczby lokali tworzących zasób mieszkaniowy Gminy Trzebinia w budynkach stanowiących 100% własność Gminy Trzebinia oraz w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Trzebinia ma udziały,
- 2) stanu technicznego budynków,
- 3) potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego zasobu,
- 4) potrzeb lokalowych z uwzględnieniem liczby gospodarstw domowych, wobec których orzeczono wyroki sądowe z prawem do najmu socjalnego lokali oraz znajdujących się na listach oczekujących na najem socjalny, na najem lokalu mieszkalnego i na lokale zamienne.

Rozdział 1.

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

§ 2.

1. Gmina Trzebinia zobowiązana jest do tworzenia podaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy dla gospodarstw domowych:

- 1) uprawnionych na mocy prawomocnych wyroków sądowych do najmu socjalnego lokalu,
- 2) zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu,
- 3) uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy,
- 4) zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w zasobie mieszkaniowym gminy na czas nieoznaczony lub oznaczony.

2. Z uwagi na przepisy ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jedn. Dz.U. 2025 poz. 1214) oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tekst jedn. Dz.U. 2025 poz. 49) Gmina Trzebinia, w przypadku wystąpienia potrzeb, udostępni lokale na mieszkania wspomagane oraz mieszkania treningowe.

3. Dopuszcza się możliwość, w przypadku wystąpienia potrzeb, przeznaczania lokali o niskim standardzie na tymczasowe pomieszczenia.

4. W celu realizacji ustawowych zadań określonych w § 1 uchwały Gmina Trzebinia, w oparciu o zawartą umowę o współdziałaniu z Towarzystwem Budownictwa Społecznego w Chrzanowie Sp. z o. o., najmuje 24 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 1164 m² z prawem dalszego podnajmu dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych spełniających kryteria uchwały dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia.

5. Na dzień dokonania diagnozy na liście zakwalifikowanych do najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia oczekiwało 56 gospodarstw domowych, w tym na najem socjalny lokalu 44 gospodarstwa domowe, z czego 23 gospodarstwa domowe na najem socjalny lokalu z uwagi na orzeczoną eksmisję z dotychczas zajmowanego lokalu. Dodatkowo 12 gospodarstw domowych oczekiwało na najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony.

6. Średniorocznie na listę oczekujących kwalifikowanych jest 15 nowych gospodarstw domowych. Część, z uwagi na zmianę warunków dochodowych lub prawnych uprawniających do najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia, wykreślana jest z listy osób oczekujących.

7. Na dzień dokonania diagnozy Gmina Trzebinia nie zrealizowała 23 wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego, w tym 19 w stosunku do dotychczasowych najemców zasobu mieszkaniowego Gminy Trzebinia. Średniorocznie do Gminy Trzebinia wpływa 5 nowych wyroków eksmisyjnych, w tym 2 z zasobu mieszkaniowego Gminy Trzebinia.

8. Średniorocznie odzyskiwanych jest do ponownego zasiedlenia około 21 lokali.

9. W latach obowiązywania Programu potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych będą realizowane poprzez:

- 1) odzysk lokali z tzw. ruchu ludności,
- 2) odzysk lokali od osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego
- 3) remonty pustostanów,
- 4) ewentualne przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez spadkobranie, zasiedzenie, kupno lub nabycie z mocy prawa w celu adaptacji-w zależności od standardu na lokale mieszkalne lub lokale z najmem socjalnym,
- 5) ewentualny najem lokali przez Gminę Trzebinia w innym zasobie z prawem do podnajmu lokali gospodarstwom domowym spełniającym kryteria zawarte w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia lub dotychczasowym najemcom na zasadzie zamiany lokali.

10. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Trzebinia wraz z prognozą na lata 2026-2030 przedstawia tabela 1, strukturę wiekową budynków ogółem Gminy Trzebinia wraz z prognozą na lata 2026-2030 oraz budynków w 100% własności Gminy Trzebinia wraz z prognozą na lata 2026-2030 prezentuje odpowiednio tabela 2 i tabela 3, charakterystykę budynków w 100% własności Gminy Trzebinia według stanu na dzień 30.06.2025 r. z uwzględnieniem roku budowy, liczby lokali, powierzchni użytkowej ogółem, źródła ciepła i stanu technicznego zestawiono w tabeli 4, natomiast stan techniczny budynków w 100% własności Gminy Trzebinia wraz z prognozą na lata 2026-2030 w tabeli 5.

11. Pomniejszenie mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia nastąpi w szczególności poprzez:

- 1) wyłączenie z użytkowania 4 budynków z uwagi na zły stan techniczny i nieopłacalność ekonomiczną wykonania remontu kapitalnego, a następnie zbycie budynków: Grunwaldzka 53 (2026 rok), Grunwaldzka 103 (2027 rok), Tysiąclecia 72 (2030 rok), Styczniowa 48 (2028 rok),
- 2) utworzenie kolejnych 2 tymczasowych pomieszczeń i powiększenie zasobu łącznie do 5 tymczasowych pomieszczeń,
- 3) sprzedaż lokali mieszkalnych zgodnie z tabelą 8.

Tabela 1. Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego Gminy Trzebinia wraz z prognozą na lata 2026-2030 z uwzględnieniem typu własności budynku

Wyszczególnienie		Stan wyjściowy 30.06.2025	Prognoza				
			31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030
Lokale w zasobie mieszkaniowym Gminy Trzebinia ogółem	Liczba	506	495	492	488	485	431
	Pu m ²	20 599,41	20133,61	19996,29	19818,21	19687,23	18453,84
w tym:							
lokale w budynkach w 100% własności Gminy Trzebinia	Liczba	341	336	335	334	334	283
	Pu m ²	13 395,64	13191,8	13141,8	13094,7	13094,7	11992,29
lokale Gminy Trzebinia w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Liczba	165	159	157	154	151	148
	Pu m ²	7 203,77	6941,81	6854,49	6723,51	6592,53	6461,55

Tabela 2. Struktura wiekowa budynków ogółem Gminy Trzebinia wraz z prognozą na lata 2026-2030 (budynki z udziałem lokali Gminy we wspólnotach mieszkaniowych oraz budynki w 100% własności Gminy Trzebinia)

Lata budowy	Stan wyjściowy	Prognoza				
		31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030

	30.06.2025					
Wybudowane przed 1918 rokiem	26	26	25	25	25	25
Wybudowane w latach 1918-1944	14	13	13	12	12	12
Wybudowane w latach 1945-1970	63	63	63	63	63	63
Wybudowane w latach 1971-1988	6	6	6	6	6	5
Wybudowane w latach 1989-2002	1	1	1	1	1	1
Wybudowane po 2002 roku	2	2	2	2	2	2
Razem	112	111	110	109	109	108

Tabela 3. Struktura wiekowa budynków w 100% własności Gminy Trzebinia wraz z prognozą na lata 2026-2030

Lata budowy	Stan wyjściowy 30.06.2025	Prognoza				
		31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029	31.12. 2030
Wybudowane przed 1918 rokiem	22	22	21	21	21	21
Wybudowane w latach 1918-1944	10	9	9	8	8	8
Wybudowane w latach 1945-1970	3	3	3	3	3	3
Wybudowane w latach 1971-1988	2	2	2	2	2	1
Wybudowane w latach 1989-2002	1	1	1	1	1	1
Wybudowane po 2002 roku	2	2	2	2	2	2
Razem	40	39	38	37	37	36

Tabela 4. Charakterystyka budynków w 100% własności Gminy Trzebinia według stanu na dzień 30.06.2025 r.

Lp	Adres budynku	Rok budowy	Liczba lokali*	Pu lokali ogółem	Źródło ciepła	Stan techniczny
1	Grunwaldzka 97a	1970 / 2009	40	1 482,07	Kotłownia gazowa c.o., c.w.u.	Dobry
2	Grunwaldzka 53	1930	3	143,84	Węglowe i elektryczne	Zły
3	Grunwaldzka 103	1912	1	50,00	Elektryczne i węglowe	Zły
4	Tysiąclecia 53	1948	19	561,32	Węglowe i elektryczne	Średni
5	Tysiąclecia 55	1948	32	1 062,90	Węglowe i elektryczne	Średni
6	Tysiąclecia 72	1975	51	1 102,41	Kotłownia gazowa c.o., c.w.u.	Zły
7	Os. Gaj 42	2022	16	672,49	Z sieci miejskiej	Dobry
8	Św. Stanisława 6	1925	6	307,30	Z sieci miejskiej	Zadawalający
9	Narutowicza 10	1955	17	725,83	Z sieci miejskiej	Zadawalający
10	Piłsudskiego 2	1890	5	238,13	Z sieci miejskiej	Zadawalający
11	Piłsudskiego 4	1895	2	95,68	Z sieci miejskiej	Zadawalający
12	Piłsudskiego 18	1912	8	450,75	Z sieci miejskiej	Dobry
13	Rynek 3	1928	5	188,14	Elektryczne i węglowe	Zadawalający
14	Kościuszki 4	1920	5	254,50	Gazowe c.o i c.w.u., elektryczne i węglowe	Zadawalający

15	Kościuszki 23	1908	7	268,86	Elektryczne	Zadawalający
16	Kościuszki 25	1909	11	581,14	Elektryczne i węglowe	Zadawalający
17	Kościuszki 27	1910	1	35,82	Elektryczne i węglowe	Zadawalający
18	Kościuszki 29	1910	5	341,22	Elektryczne i węglowe	Zadawalający
19	Kościuszki 43	1896	5	144,53	Trwa przyłączenie do sieci c.o. i c.w.u.	Zadowalający
20	Kościuszki 44	1892	4	150,46	Elektryczne i węglowe	Zadawalający
21	Kościuszki 46	1907	7	295,80	Gazowe c.o., c.w.u., elektryczne i węglowe	Zadowalający
22	Kościuszki 48	1892	1	34,12	elektryczne	Średni
23	Kościuszki 76	1923	4	114,79	Elektryczne i węglowe	Zadowalający
24	Kościuszki 94	1910	6	316,78	Elektryczne i węglowe; 1 węglowy kocioł c.o.	Zadawalający
25	Kościuszki 102	1896	4	208,38	Elektryczne i węglowe	Zadowalający
26	Kościuszki 104	1923	8	276,23	Elektryczne i węglowe	Średni
27	Kościuszki 106	1920	7	279,75	Elektryczne i węglowe	Średni
28	Kościuszki 110	1910	4	238,88	2 kotły c.o. węglowe, piece węglowe i elektryczne	Średni
29	Kościuszki 126	1908	8	331,01	1 kocioł węglowy c.o., piece węglowe i elektryczne	Zadawalający
30	Pułaskiego 3	1912	6	243,99	Węglowe i elektryczne	Średni
31	Pułaskiego 5	1912	4	161,62	Węglowe i elektryczne	Średni
32	Pułaskiego 7	1912	4	165,33	Węglowe i elektryczne	Średni
33	Pułaskiego 9	1912	4	183,05	Węglowe i elektryczne	Średni
34	Styczniowa 48	1922	1	47,10	węglowe	Zły
35	Długa 11	1904	2	115,66	1 kocioł c.o. węglowy, piece węglowe	Zadawalający
36	Norwida 11	1894	4	121,47	Węglowe i elektryczne	Zadawalający
37	Słowackiego 47	1927	13	641,29	Indywidualne Kotły gazowe c.o., c.w.u.- nowe	Średni
38	Słowackiego 47b	1930	8	474,00	Kotłownia gazowa c.o., c.w.u.	Średni
39	Bołęcin, Topolowa 2	1994	3	177,30	Kotłownia gazowa c.o.	Dobry
40	Psary, Wspólna 6	1986	3	173,15	Kotłownia gazowa c.o.	Dobry

*w tym 3 tymczasowe pomieszczenia tworzące zasób tymczasowych pomieszczeń.

Tabela 5. Stan techniczny budynków w 100% własności Gminy Trzebinia wraz z prognozą na lata 2026-2030

Stan techniczny (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje)		Stan na 30.06 2025	Prognoza				
			31.12 2026	31.12 2027	31.12 2028	31.12 2029	31.12 2030
Dobry zużycie 0-15%	Budynek jest dobrze utrzymany, konserwowany i nie wykazuje widocznego zużycia i uszkodzeń; cechy i właściwości wbudowanych materiałów i urządzeń odpowiadają wymogom norm i przepisów	5	5	5	5	5	5
Zadawalający zużycie 16-30%	Budynek utrzymywany jest należycie; celowe jest wykonanie prac konserwacyjnych lub napraw bieżących w niewielkim zakresie, polegających na remoncie wytypowanych elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym	19	20	21	22	23	24

Średni zużycie 31-50%	W budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrożące bezpieczeństwu użytkowania; wymagane jest wykonanie naprawy bieżącej wytypowanych elementów w większym zakresie lub (oraz) naprawy głównej, czyli robót budowlanych polegających na wymianie co najmniej jednego elementu budynku	12	11	10	9	8	7
Zły zużycie powyżej 50%	W budynku występują znaczne ubytki, które mogą zagrażać bezpieczeństwu użytkowania; cechy i własności wbudowanych materiałów i urządzeń utraciły swoje pierwotne właściwości; wymagane jest wykonanie robót budowlanych polegających na wymianie wielu elementów budynku w celu odtworzenia stanu pierwotnego.	4	3	2	1	1	0

Rozdział 2.

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

§ 3.

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Trzebinia, ze względu na strukturę wiekową poszczególnych budynków, poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz prowadzone w przeszłości przedsięwzięcia remontowe i modernizacyjne, jest w zróżnicowanym stanie technicznym, wymagającym dalszych działań remontowych i modernizacyjnych.

2. Za priorytet uznaje się realizację decyzji administracyjnych wydanych przez organy nadzoru budowlanego oraz usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców.

3. Na mocy Uchwały nr XXXII/452/17 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 23 stycznia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa małopolskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw oraz Uchwały Nr LIX/842/22 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 26 września 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXII/452/17 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 23 stycznia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa małopolskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw Gmina Trzebinia zobowiązana jest do likwidacji instalacji, w których następuje spalanie paliw stałych w rozumieniu art. 3 pkt. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne, w szczególności kotłów, kominków, piecy. Dlatego też w latach 2026-2030 Gmina Trzebinia zintensyfikuje działania w zakresie wymiany źródeł ciepła w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia.

4. W okresie obowiązywania Programu będą podejmowane działania zmierzające do dalszej poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia, z uwzględnieniem pierwszeństwa:

- 1) realizacji decyzji administracyjnych wydanych przez organy nadzoru budowlanego,
- 2) usuwania stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku,
- 3) realizacji zaleceń przeciwpożarowych,
- 4) zabezpieczenia budynków przed dalszą degradacją,
- 5) likwidacji nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła,
- 6) termomodernizacji budynków,
- 7) remontów lokali przekazanych do ponownego zasiedlenia po ustaniu stosunku najmu,

- 8) dokonywania ulepszeń lokali mieszkalnych przez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno - kanalizacyjnych, gazowych i centralnego ogrzewania,
- 9) wykonania brakujących elementów likwidujących bariery architektoniczne.

§ 4.

1. Prowadzona w zasobie mieszkaniowym Gminy Trzebinia w latach 2026-2030 polityka remontowa będzie zmierzać do osiągnięcia następującego stanu technicznego poszczególnych budynków i lokali:

- 1) sprawne elementy konstrukcyjne budynku,
- 2) szczelny i zakonserwowany dach budynku,
- 3) wykonana izolacja przeciwwilgociowa fundamentów,
- 4) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- 5) szczelna instalacja gazowa,
- 6) sprawna instalacja odgromowa,
- 7) sprawnie działająca instalacja wodociągowa i kanalizacyjna,
- 8) bezpieczna instalacja elektryczna, odpowiadająca obecnym wymagom technicznym,
- 9) ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze,
- 10) odnowione obiekty liniowe,
- 11) szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- 12) elewacja bez ubytków tynków, odmalowana, po termomodernizacji,
- 13) odmalowane klatki schodowe,
- 14) sprawnie działające urządzenia znajdujące się w lokalach.

2. Decyzje o przeprowadzeniu remontu, modernizacji lub inwestycji budynków i lokali będą podejmowane w oparciu o analizę ekonomiczną opłacalności wykonania prac.

3. Ze względu na zużycie techniczne oraz nieopłacalność ekonomiczną wykonania remontu kapitalnego w okresie obowiązywania Programu, sukcesywnie wyprowadzając najemców do innych lokali, wyłączone z użytkowania zostaną następujące budynki: Grunwaldzka 53, Grunwaldzka 103, Tysiąclecia 72, Styczniowa 48.

4. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Trzebinia określone będą na każdy rok w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U. 2025 poz. 418).

5. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Trzebinia posiada udziały oraz wysokość kosztów, wynikać będzie bezpośrednio z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. 2021 poz. 1048).

6. Analizę potrzeb w zakresie remontów i modernizacji oraz plan remontów i modernizacji na lata 2026-2030 przedstawiają odpowiednio tabela 6 i tabela 7.

Tabela 6. Zestawienie potrzeb remontowych w budynkach w 100% własności Gminy Trzebinia na dzień 30.06.2025 r.

Lp.	Adres budynku	Potrzeby remontowe
1	Grunwaldzka 97a	Malowanie klatek i korytarzy, remont schodów i pochylni wejściowych, wymiana i uzupełnienie drzwi do budynku i klatek schodowych, remont pokrycia dachu, remonty pustostanów (3 lokale)
2	Grunwaldzka 53	Budynek wymagający remontu kapitalnego – wyłączenie z użytkowania
3	Grunwaldzka 103	Budynek wymagający remontu kapitalnego – wyłączenie z użytkowania
4	Tysiąclecia 53	Termomodernizacja budynku, zmiana sposobu ogrzewania lokali, wymiana stolarki

		drzwiowej do lokali i klatek, remonty pustostanów (3 lokale)
5	Tysiąclecia 55	Termomodernizacja budynku, zmiana sposobu ogrzewania, wymiana instalacji elektrycznej w lokalach, remonty posadzek na klatkach i korytarzach, wymiana pokrycia dachu z remontem kominów, wymiana orywnowania, remonty pustostanów (2 lokale)
6	Tysiąclecia 72	Budynek wymagający remontu kapitalnego – wyłączenie z użytkowania
7	Os. Gaj 42	Bieżąca konserwacja - nowy budynek
8	Św. Stanisława 6	Termomodernizacja budynku, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana instalacji wod-kan, remont pustostanu (1 lokal)
9	Narutowicza 10	Kompleksowa wymiana instalacji wodno- kanalizacyjnej w całym budynku, modernizacja instalacji c.o. w części mieszkalnej, wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach oraz na klatce schodowej i w piwnicach, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej mieszkania i klatka schodowa oraz piwnice, malowanie klatki schodowej, remont attyki dachu, remont pustostanów (2 lokale)
10	Piłsudskiego 2	Ocieplenie elewacji od podwórza, odnowienie tynków pozostałych elewacji, wymiana orywnowania, wymiana stolarki drzwiowej w lokalach mieszkalnych
11	Piłsudskiego 4	Wymiana pokrycia dachu i orywnowania, wymiana pozostałej stolarki drzwiowej i okiennej klatka schodowa i lokale, ocieplenie stropu nad piętrem
12	Piłsudskiego 18	Wymiana papowego pokrycia dachu z remontem kominów i wymianą okna dachowego oraz wylazu
13	Rynek 3	Zmiana sposobu ogrzewania mieszkań, częściowa wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach, częściowa wymiana instalacji wod-kan, remont balkonu od ulicy oraz czyszczenie ocieplonej elewacji z glonów
14	Kościuszki 4	Zmiana sposobu ogrzewania mieszkań, wymiana instalacji wod-kan
15	Kościuszki 23	Wymiana stolarki okiennej na klatce schodowej, malowanie klatki schodowej, wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej, podłączenie budynku do sieci ciepłowniczej
16	Kościuszki 25	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej na klatce schodowej, wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej, malowanie klatki, podłączenie budynku do sieci ciepłowniczej
17	Kościuszki 27	Zmiana sposobu ogrzewania – podłączenie budynku do sieci ciepłowniczej
18	Kościuszki 29	Zmiana sposobu ogrzewania - podłączenie budynku do sieci ciepłowniczej, remont pustostanu (1 lokal) oraz remont wiatrołapu, piwnicy i tarasu w lokalu nr 5, wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej, wymiana instalacji wod-kan w lokalach, malowanie klatki schodowej
19	Kościuszki 43	Trwa podłączanie budynku do sieci ciepłowniczej z wykonaniem instalacji c.o. i c.w.u., remont drewnianych schodów na poddasze oraz remont schodów wejściowych, malowanie klatki schodowej po wymianie instalacji elektrycznej
20	Kościuszki 44	Zmiana sposobu ogrzewania mieszkań, remont posadzki na klatce schodowej oraz schodów drewnianych na strych, malowanie klatki schodowej
21	Kościuszki 46	Zmiana sposobu ogrzewania mieszkań, wymiana rynien z likwidacją gzymsu, ocieplenie stropu nad ostatnią kondygnacją, wymiana wewnętrznej instalacji wod-kan, malowanie klatki schodowej
22	Kościuszki 48	Termomodernizacja pozostałych elewacji budynku z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana orywnowania
23	Kościuszki 76	Zmiana sposobu ogrzewania mieszkań, wymiana instalacji elektrycznej w części mieszkań i klatce schodowej, malowanie klatki, remont podłóg w części mieszkań
24	Kościuszki 94	Wymiana instalacji wod-kan w lokalach, zmiana sposobu ogrzewania mieszkań; remont pustostanu (1 lokal)
25	Kościuszki 102	Zmiana sposobu ogrzewania mieszkań, wymiana stolarki drzwiowej w lokalach, wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej, malowanie klatki schodowej, remont pustostanu (1 lokal)
26	Kościuszki 104	Termomodernizacja budynku ze zmianą sposobu ogrzewania lokali, wymiana instalacji wod-kan, wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach, wymiana stolarki drzwiowej do budynku; remont pustostanu (1 lokal), wymiana azbestowego pokrycia dachu na komórkach
27	Kościuszki 106	Termomodernizacja budynku ze zmianą sposobu ogrzewania lokali, wymiana instalacji wod-kan, wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach, wymiana azbestowego

		pokrycia dachu nad wejściami do klatek schodowych
28	Kościuszki 110	Termomodernizacja budynku ze zmianą sposobu ogrzewania mieszkań, wymiana azbestowego pokrycia dachu na komórkach
29	Kościuszki 126	Zmiana sposobu ogrzewania lokali, wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach, remont drewnianych schodów w budynku, malowanie klatki schodowej, wymiana azbestowego pokrycia dachu na komórkach
30	Pułaskiego 3	Termomodernizacja budynku ze zmianą sposobu ogrzewania lokali, wymianą instalacji elektrycznej w lokalach, remont schodów wejściowych do klatek
31	Pułaskiego 5	Termomodernizacja budynku ze zmianą sposobu ogrzewania lokali, wymiana stolarki w piwnicach, malowanie drugiej klatki schodowej, remont drewnianych schodów do piwnic oraz schodów wejściowych do budynku wraz z dojazdami do budynku, remont pustostanu (1 lokal), wymiana azbestowego pokrycia dachu na komórkach
32	Pułaskiego 7	Termomodernizacja budynku ze zmianą sposobu ogrzewania lokali, wymiana instalacji elektrycznej w 1 lokalu z remontem posadzek, wymianą stolarki, wymianą instalacji wod-kan., malowanie klatek schodowych i remont schodów wejściowych wraz z dojazdami do budynku
33	Pułaskiego 9	Termomodernizacja budynku ze zmianą sposobu ogrzewania lokali, remont posadzek w jednym lokalu, wymiana wewnętrznej instalacji wod-kan, malowanie klatek schodowych
34	Styczniowa 48	Budynek wymagający remontu kapitalnego – wyłączenie z użytkowania
35	Długa 11	Termomodernizacja budynku ze zmianą sposobu ogrzewania lokali, wymiana instalacji elektrycznej w lokalach, malowanie klatki schodowej z remontem schodów i utwardzeniem dojścia do budynku
36	Norwida 11	Zmiana sposobu ogrzewania lokali, likwidacja zawilgocenia ścian przyziemia budynku, remont chodnika do budynku
37	Słowackiego 47	Wymiana pokrycia dachu z orynnowaniem, termomodernizacja budynku, częściowa wymiana instalacji elektrycznej w lokalach i klatce schodowej, malowanie klatki schodowej, remont pustostanu (1 lokal)
38	Słowackiego 47b	Wymiana pokrycia dachu z orynnowaniem, wymiana instalacji wody zimnej, ciepłej oraz kanalizacji z podłączeniem budynku do sieci kanalizacyjnej, termomodernizacja budynku, modernizacja instalacji centralnego ogrzewania w budynku (wymienione kotły gazowe c.o., c.w.u. w kotłowni budynku)
39	Bołęcin, Topolowa 2	Częściowa wymiana pokrycia dachu z orynnowaniem i obróbkami, remont kominów, wymiana stolarki drzwiowej i okiennej w lokalach, remont schodów wejściowych i pochylni, malowanie klatki schodowej, ocieplenie elewacji
40	Psary, Wspólna 6	Remont pokrycia dachu nad częścią budynku, remont schodów wejściowych i pochylni, wymiana drzwi wejściowych do budynku, czyszczenie ocieplonych elewacji z glonów

7. W miarę możliwości finansowych i przy założeniu pozyskania środków zewnętrznych m.in. z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska oraz z Funduszu Dostępności Banku Gospodarstwa Krajowego, Gmina Trzebinia będzie podejmowała działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia w szczególności w zakresie:

- 1) usuwania barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- 2) remontów dróg wewnętrznych i chodników,
- 3) zagospodarowania podwórek, urządzeń małej architektury,
- 4) tworzenia udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.

8. Efektem realizowanych działań związanych z poprawą stanu technicznego zasobu będzie:

- 1) ponoszenie ekonomicznie uzasadnionych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków,
- 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali,
- 4) polepszenie jakości zamieszkania.

Tabela 7. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2026-2030

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Budynki stanowiące współwłasność gminy KWOTOWO PLN					
Udział Gminy w funduszu remontowym we wspólnotach mieszkaniowych	320 000	324 000	327 000	328 000	329 000
Budynki stanowiące 100% własność gminy (liczba budynków)					
Dachy	2	2	2	2	2
Instalacja c.o.	0	1	0	1	1
Instalacja wod-kan	1	2	2	2	2
Instalacja gazowa	0	0	1	0	1
Instalacja elektryczna	1	1	1	1	1
Ogólnobudowlane	1	1	1	1	1
Modernizacja - wymiana źródeł ciepła	4	2	6	6	7
Budynki stanowiące 100% własność gminy KWOTOWO PLN					
Dachy	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000
Instalacja c.o.	0	500 000	0	500 000	500 000
Instalacja wod-kan	300 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Instalacja gazowa	0	0	300 000	0	300 000
Instalacja elektryczna	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
Ogólnobudowlane	200 000	300 000	300 000	300 000	300 000
Modernizacja - wymiana źródeł ciepła	100 000	300 000	300 000	400 000	400 000
Lokale stanowiące własność gminy KWOTOWO PLN					
Remonty pustostanów	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000
Stolarka okienna	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Stolarka drzwiowa	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000
Remont instalacji elektrycznej w lokalu	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Modernizacja - wymiana źródeł ciepła	100 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Rzeczowe wykonanie remontów (liczba lokali)					
Remonty pustostanów	10	10	10	10	10
Stolarka okienna	10	10	10	10	10
Stolarka drzwiowa	5	5	5	5	5
Remont instalacji elektrycznej w lokalu	15	15	15	15	15
Modernizacja - wymiana źródeł ciepła	35	40	35	40	33

Rozdział 3.

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

§ 5.

1. Przedmiotem sprzedaży mogą być wyłącznie te lokale, które Gmina Trzebinia przeznaczy do zbycia mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:

- 1) lokale z najmem socjalnym i budynki z lokalami o standardzie lokali z najmem socjalnym, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczane będą na najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia,
- 2) lokale w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Trzebinia,

3) lokale w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego,

4) lokale zadłużone.

3. Gmina Trzebinia może odmówić sprzedaży lokali również w innych uzasadnionych przypadkach, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

4. Dopuszcza się sprzedaż lokali niezasiedlonych w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy.

5. Planowaną sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia w latach 2026-2030 przedstawia tabela 8.

Tabela 8. Plan sprzedaży lokali w latach 2026-2030

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba sprzedanych lokali	3	2	3	3	3

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6.

Rosnące koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym m.in. koszty usług i ceny mediów dostarczanych do nieruchomości oraz skala potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu powodują konieczność bieżącego monitorowania wysokości stawek czynszowych za wynajem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokali w relacji do zmieniających się kosztów eksploatacyjnych zasobu oraz planowanych działań remontowych i modernizacyjnych.

§ 7.

Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokal mieszkalny,
- 2) czynsz za najem socjalny lokalu,

§ 8.

Wysokość stawek czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu lokali z najmem socjalnym, ustala Burmistrz Trzebini, w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych oraz o postanowień niniejszego Programu.

§ 9.

1. Wysokość czynszu dla danego lokalu będzie ustalana w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające i podwyższające jego wartość użytkową wynikające z:

- 1) położenia budynku w Gminie Trzebinia,
- 2) położenia lokalu mieszkalnego w budynku,
- 3) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

2. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

- 1) czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:
 - a) o 5% w przypadku lokalu z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego;
 - b) o 5% w przypadku braku wyposażenia lokalu w centralne ogrzewanie;
 - c) o 5% w przypadku braku dostępu do wody w lokalu;
 - d) o 5% w przypadku braku wyposażenia lokalu w toaletę;

- e) o 5% w przypadku brak wyposażenia lokalu w gaz przewodowy;
- f) o 5% w przypadku braku wyposażenia lokalu w łazienkę;
- g) o 5% w przypadku lokali położonych na 1. kondygnacji lub powyżej 4. kondygnacji;
- h) o 10% w przypadku lokali położonych w budynku o złym stanie technicznym, odzwierciedlonym w protokołach z okresowej kontroli obiektów budowlanych;
- i) o 5% w przypadku braku możliwości korzystania powyżej 7 dni z istniejących w lokalu instalacji i urządzeń technicznych ze względu na prowadzony przez wynajmującego remont lub modernizację;
- j) o 5% w przypadku lokali położonych na terenie sołectw: Bołęciny, Czyżówka, Dulowa, Karniowice, Lgota, Młoszowa, Myślachowice, Piła Kościelecka, Płoki i Psary;

2) czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:

- a) o 5% w przypadku lokali mieszkalnych położonych na 2. kondygnacji w przypadku budynku z 3 kondygnacjami;
- b) o 5% w przypadku lokali mieszkalnych położonych na 2. i 3. kondygnacji w przypadku budynku z 4 kondygnacjami lub więcej.

3. Zapisów ust. 2 pkt 1 lit. b i e nie stosuje się w przypadku ustalania czynszu dla lokali położonych w budynkach zmodernizowanych lub w nowo wybudowanych, w których zgodnie z projektem technicznym zastosowano rozwiązania technologiczne eliminujące instalacje gazowe i centralnego ogrzewania, zapewniając jednocześnie pełny standard lokalu.

4. Czynniki podwyższających lub obniżających wartość użytkową nie stosuje się w przypadku ustalania czynszu za lokale z najmem socjalnym.

5. Stawka czynszu nie ulega zmianie w przypadku, gdy najemca na własny koszt i po uzyskaniu zgody wynajmującego zainstalował w lokalu urządzenia techniczne mające wpływ na wysokość czynszu.

6. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.

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

§ 10.

1. Z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia, w przypadku, gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3% wartości odtworzeniowej budynku.

2. Ustala się obniżki czynszu w następujących wysokościach:

- a) 10% w stosunku do stawki czynszu po spełnieniu kryteriów dochodowych uzasadniających zastosowanie obniżki określonych w § 15 ust. 1 pkt. 1 uchwały o zasadach wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia,
- b) o 20% w stosunku do stawki czynszu po spełnieniu kryteriów dochodowych uzasadniających zastosowanie obniżki określonych w § 15 ust. 1 pkt. 2 uchwały o zasadach wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia.

3. Obniżkę czynszu stosuje się na wniosek najemcy.

4. Osoba, która w trakcie obowiązywania obniżki czynszu, nie opłacała na bieżąco czynszu za zajmowany lokal, może wystąpić ponownie z wnioskiem o obniżkę czynszu po uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania poprzedniej obniżki czynszu.

Rozdział 5.

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

§ 11.

1. Zarządzanie nieruchomościami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności, które mają na celu w szczególności:

- 1) prowadzenie gospodarki finansowej opartej o rachunek ekonomiczny z uwzględnieniem pomocy podmiotowej dla gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej poprzez działania termomodernizacyjne i wymianę źródeł ciepła;
- 4) utrzymanie zasobu w odpowiednim stanie technicznym, funkcjonalnym i sanitarnym;
- 5) tworzenie podaży lokali adekwatnej do potrzeb, prowadzenie zamian lokali, wskazywanie lokali zamiennych.

2. Na podstawie Zarządzenia Nr 0050.392.2012 Burmistrza Miasta Trzebini z dnia 31 grudnia 2012 r. Gmina Trzebinia powierzyła Miejskiemu Zarządowi Nieruchomości Sp. z o. o. zarządzanie budynkami, lokalami i terenami stanowiącymi własność Gminy Trzebinia.

3. Miejski Zarząd Nieruchomości Sp. z o. o. jako Zarządca zobowiązany jest w szczególności do:

- 1) zawierania i wypowiedzania oraz dokonywania zmian warunków w imieniu Gminy Trzebinia umów najmu lokali mieszkalnych, zamiennych i najmu socjalnego;
- 2) weryfikacji faktur wystawionych przez obce zarządy za zarządzanie nieruchomością wspólną oraz eksploatację z tytułu udziału lokali Gminy we wspólnotach mieszkaniowych i przekazywanie na rzecz tych zarządów należności;
- 3) zawierania umów na dostawę energii cieplnej, elektrycznej, gazu, wody, odprowadzanie ścieków, wywozu nieczystości stałych i płynnych, usług kominarskich i innych;
- 4) obsługi eksploatacyjnej kotłowni lokalnych gazowych i węglowych, węzłów wymiennikowych;
- 5) utrzymania czystości i porządku pomieszczeń wspólnego użytkowania w budynkach oraz terenach zewnętrznych, w tym utrzymania zimowego;
- 6) organizowania i prowadzenia konserwacji technicznej i napraw instalacji wod-kan, c.o., c.w.u., elektrycznej, gazowej, kotłowni, wymienników c.o. oraz likwidacji awarii instalacji i urządzeń;
- 7) utrzymania pogotowia technicznego;
- 8) przeprowadzania okresowych przeglądów stanu technicznego elementów budynków i instalacji zgodnie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U. 2025 poz. 418);
- 9) prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego;
- 10) wykonywania remontów o charakterze zabezpieczającym przed pogorszeniem się stanu technicznego lub związanych z usuwaniem istniejących zagrożeń;
- 11) corocznego sporządzania i przedkładania Gminie Trzebinia planu remontów i modernizacji, konieczności przeprowadzenia remontu kapitalnego lub konieczności wykonania rozbiórek lub wyburzeń;
- 12) obsługi finansowo-księgowej zarządzanych budynków i lokali.

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Trzebinia realizowane jest przy bezpośrednim nadzorze Gminy Trzebinia i pozwala na bieżącą kontrolę procesu zarządzania zasobem, zapewniając pełne wykorzystanie funkcji właścicielskich przez Gminę Trzebinia.

3. O sposobie zarządzania nieruchomością wspólną w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Trzebinia ma udziały decydują właściciele lokali w formie uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

4. W okresie objętym Programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebinia.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12.

1. Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebinia wymaga ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w nieruchomościach, których Gmina Trzebinia jest właścicielem lub współwłaścicielem.

2. Koszty związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego, do ponoszenia których zobowiązana jest Gmina Trzebinia, pokrywane będą ze środków finansowych pochodzących z następujących źródeł:

- 1) czynszów za wynajem lokali mieszkalnych, najem socjalny lokali, najem lokali zamiennych,
- 2) opłat wnoszonych przez najemców do Zarządcy z tytułu: dostawy zimnej wody i odprowadzania nieczystości płynnych, energii cieplnej, za usuwanie nieczystości stałych,
- 3) odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
- 4) odsetek za nieterminowe regulowanie należności czynszowych,
- 5) wpływów z opłat egzekucyjnych, opłat komorniczych oraz innych tytułów związanych z korzystaniem z majątku Gminy Trzebinia,
- 6) środków z budżetu Gminy Trzebinia, w szczególności na remonty i modernizację zasobu.

3. Gmina Trzebinia, w miarę dostępnych zewnętrznych źródeł finansowania publicznej gospodarki mieszkaniowej, będzie aplikowała o: dotacje i granty z budżetu państwa, w szczególności w ramach Programów i Funduszy oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego, pożyczki i/lub dotacje z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, środki z Funduszy Europejskich, w tym w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych (ZIT).

Rozdział 7.

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

§ 13.

1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Trzebinia to w szczególności:

- 1) opłaty niezależne od właściciela - koszty dostawy usług i mediów do nieruchomości i lokali,
- 2) koszty bieżącej eksploatacji zasobu, w tym związane z: administrowaniem, obsługą techniczną, utrzymaniem porządku i czystości zarządzanych nieruchomości, ubezpieczeniem nieruchomości, obsługą finansową, ochroną mienia,
- 3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina Trzebinia jest współwłaścicielem,
- 4) koszty remontów budynków i lokali,
- 5) koszty modernizacji - wymiany źródeł ciepła.

2. Realizacja założeń przyjętych w Programie, związanych z posiadaniem wystarczającej, w odniesieniu do potrzeb mieszkaniowych, liczby lokali mieszkalnych, lokali zamiennych i najmu socjalnego lokali oraz zgodnego z obowiązującymi przepisami standardu lokali i budynków, wymaga systematycznego wzrostu wydatków na cele mieszkaniowe.

3. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową uzależniona będzie od:

- 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu,
- 2) zmieniającej się wielkości zasobu i jego struktury,
- 3) cen materiałów i usług remontowych i modernizacyjnych,
- 4) bieżących potrzeb remontowych,
- 5) realizacji programu likwidacji niskiej emisji w budynkach i lokalach,
- 6) realizacji programu remontów pustostanów,

7) wysokości zmieniających się cen usług i mediów dostarczanych do zasobu.

4. Szacuje się, że koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia będą kształtować się na poziomie zakładanym w tabeli 9, z zastrzeżeniem, że wszystkie podane wartości są szacunkowe i w zależności od faktycznych przychodów z czynszu, wysokości środków z innych źródeł oraz czynników zewnętrznych mogą ulegać zmianie.

Tabela 9. Zestawienie kosztów utrzymania i remontów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty eksploatacji w budynkach 100% własność gminy	585 000	597 000	609 000	624 000	613 000
Koszty remontów budynków stanowiących 100% własność gminy	1 150 000	1 950 000	1 750 000	1 950 000	2 250 000
Koszty modernizacji budynków stanowiących 100% własności gminy	100 000	300 000	300 000	400 000	400 000
Koszty remontów lokali	680 000	680 000	680 000	680 000	680 000
Koszty modernizacji lokali	100 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Koszty zarządzania zasobem gminy	833 000	850 000	862 000	877 000	867 000
Koszty zarządu i fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	524 000	531 000	535 000	538 000	540 000
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0
Razem koszty	3 972 000	5 108 000	4 936 000	5 269 000	5 550 000

Rozdział 8.

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

§ 14.

1. W celu właściwego wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia oraz racjonalizacji gospodarowania zasobem będą podejmowane nowe oraz kontynuowane obecnie prowadzone działania w zakresie:

- 1) tworzenia, w miarę występujących potrzeb, tymczasowych pomieszczeń dla realizacji wyroków sądowych bez prawa do najmu socjalnego poprzez wykorzystanie na ten cel lokali o obniżonym standardzie;
- 2) zwiększania w zasobie udziału lokali z najmem socjalnym lokali do poziomu zapewniającego zaspokajanie potrzeb osób najuboższych;
- 3) prowadzenia zamian lokali mieszkalnych w celu racjonalnego planowania remontów lokali lub ich modernizacji - po wcześniejszym dostarczeniu lokali zamiennych najemcom w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania lub z możliwością pozostawienia w lokalu zamiennym jako lokalu mieszkalnego w przypadkach określonych w uchwale o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzebinia;
- 4) tworzenia warunków do podejmowania przez najemców lokali świadomej inicjatywy poprawy warunków mieszkaniowych we własnym zakresie w ramach zamian z kontrahentami oraz na lokale proponowane przez inne podmioty;
- 5) umożliwienia przyszłym najemcom lokali przeprowadzanie remontów lokali we własnym zakresie i na własny koszt bez możliwości roszczeń o zwrot poniesionych nakładów;
- 6) zmniejszenia liczby dłużników poprzez skuteczną windykację należności czynszowych;
- 7) egzekwowania od najemców lokali obowiązków w zakresie przestrzegania Regulaminu Porządku Domowego i uświadamiania o konsekwencjach nieprzestrzegania zasad współżycia społecznego i prawa sąsiedzkiego;

- 8) bieżącego monitorowania zawartych umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy podnajmują lub oddają do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela lub z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy;
- 9) wypowiedzania umów najmu najemcom, którym przysługuje tytuł prawny do innego lokalu nadającego się zamieszkania, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego;
- 10) podejmowania skutecznych działań regresowych względem osób, za które Gmina Trzebinia wypłaca odszkodowania za brak wskazania najmu socjalnego wierzycielom;
- 11) przeprowadzania systematycznych przeglądów technicznych budynków i lokali celem pozyskania kompleksowej informacji o potrzebach remontowych zasobu;
- 12) opomiarowania mediów w celu poprawy efektywności rozliczeń i zmniejszenia zużycia;
- 13) wychodzenia ze współwłasności w przypadku, gdy udział Gminy Trzebinia w nieruchomościach wspólnych jest mniejszy niż 50%;
- 14) pozyskiwania środków zewnętrznych i funduszy celowych na remonty i modernizację nieruchomości,
- 15) zagospodarowania terenów zielonych i rekreacyjnych, zwiększenia funkcjonalności ciągów komunikacyjnych w otoczeniu budynków stanowiących własność Gminy Trzebinia i wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Trzebinia.

2. W latach obowiązywania Programu szacuje się sprzedaż lokali na poziomie: 3 lokali w 2026 r., 2 lokali w 2027 r., 3 lokali w 2028 r., 3 lokali w 2029 r. i 3 lokali w 2030 r.

3. Zakłada się, że w okresie obowiązywania Programu niezbędne będzie wskazanie następującej liczby lokali zamiennych: 23 w 2026 r., 3 w 2027 r., 4 w 2028 r., 5 w 2029 r. oraz 8 w 2030 r.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, na Gminę Trzebinia nałożony jest obowiązek opracowania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien obejmować swym zakresem co najmniej 5 kolejnych lat i zawierać założenia dotyczące mieszkaniowego zasobu gminy, począwszy od wielkości zasobu komunalnego i jego stanu technicznego, poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych, politykę czynszową, remontową, gospodarkę finansową. Opracowanie Programu pozwoli na prowadzenie prawidłowej polityki zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebinia w latach 2026-2030.