



RAPORT O STANIE GMINY

Stan mienia komunalnego

Wałbrzych, maj 2019 r.

SPIS TREŚCI

1.	Majątek Gminy Wałbrzych	2
1.1.	Udziały, akcje oraz obligacje Gminy Wałbrzych	2
2.	Wielkość zasobu mieszkaniowego.....	4
3.	Rozbiórki budynków	4
4.	Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Wałbrzych	5
5.	Analiza potrzeb remontowych zasobu mieszkaniowego.....	6
6.	Realizacja planu remontów zasobu mieszkaniowego	6
7.	Windykacja należności czynszowych	7
8.	Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.....	7

1. MAJĄTEK GMINY WAŁBRZYCH

Wartość mienia (aktywa trwałe) Gminy Wałbrzych według stanu na dzień 31.12.2018 r. wynosiła **2 578 071 152 zł**, w tym:

- majątek jednostek budżetowych – **2 551 061 889 zł**, 98,95% ogólnego stanu majątku,
- majątek zakładu budżetowego – **6 201 516 zł**, 0,24% ogólnego stanu majątku,
- majątek instytucji kultury – **20 807 747 zł**, 0,81% ogólnego stanu majątku.

Nastąpił około 3,1% wzrost wartości mienia w stosunku do wartości majątku z roku 2017.

Według stanu na dzień 31.12.2018 r. powierzchnia gruntów stanowiących własność, współwłasność, bądź będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Wałbrzych oraz jednostek Gminy Wałbrzych wynosiła 3 206,8505 ha o wartości **844 419 130 zł**.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Gmina Wałbrzych posiadała 3079 budynków i lokali o wartości **740 846 143 zł**.

Wartość środków trwałych w budowie na koniec 2018 roku wynosiła **298 494 237 zł**.

Wartość wartości niematerialnych i prawnych na koniec 2018 roku stanowiła **9 449 705 zł**.

1.1. UDZIAŁY, AKCJE ORAZ OBLIGACJE GMINY WAŁBRZYCH

Wartość akcji Gminy Wałbrzych w spółkach wg stanu				
Lp.	Nazwa spółki / Adres	Stan na 31.12.2018		
		Akcje / szt.	Wartość 1 akcji w zł	Ogółem wartość
1	2	3	4	5
1	Wałbrzyski Rynek Hurtowy S.A., ul. Wysockiego 17, 58-300 Wałbrzych	1 320	1 000	1 320 000
2	Dolnośląska Agencja Rozwoju Regionalnego S.A., ul. Szczawieńska 2, 58-310 Szczawno Zdrój	410	1 000	410 000
Ogółem		1 730		1 730 000

Wartość udziałów Gminy Wałbrzych w spółkach				
Lp.	Nazwa spółki / Adres	Stan na dzień 31.12.2018		
		Udziały / szt.	Wartość 1 udziału w zł	Ogółem wartość
1	2	6	7	8
1	Miejski Zarząd Budynków Sp. z o. o., ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych	8 833	500	4 416 500
2	Miejski Zakład Usług Komunalnych, ul. Kolejowa 4, 58-300 Wałbrzych	8 358	500	4 179 000
3	Spółka Celowa Wałbrzyskie Centrum Sportowo-Rekreacyjne „AQUA-ZDRÓJ” Sp. z o. o., ul. Ratuszowa 9, 58-304 Wałbrzych	66 975	500	33 487 500
4	„ZAMEK KSIĄŻ” Sp. z o. o., ul. Piastów Śląskich 1, 58-306 Wałbrzych	5 832	500	2 916 000
5	Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna „INVEST-PARK” Sp. z o. o., ul. Uczniowska 21, 58-306 Wałbrzych	392	10 000	3 920 000
6	INVEST-PARK DEVELOPMENT Sp. z o. o., ul. Uczniowska 21, 58-306 Wałbrzych	47	10 000	470 000
7	Wałbrzyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, ul. Wyszyńskiego 3, 58-309 Wałbrzych	4 132	410	1 694 120
8	Dolnośląski Fundusz Gospodarczy Sp. z o. o., ul. Wita Stwosza 3, 50-148 Wrocław	200	500	100 000
9	MP Wałbrzych Sp. z oo. z/s w Warszawie ul. Przeskok 2, 00-032 Warszawa	5 720	100	572 000
Razem		100 489		51 755 120

Wartość udziałów Gminy Wałbrzych w funduszach założycielskich		
wg stanu na dzień 31.12.2018r.		
1.	2.	3.
Lp.	Nazwa Funduszu / Adres	Wartość wniesiona w formie pieniężnej do funduszu założycielskiego w zł
1	Fundacja CLEVER, ul. Armii Krajowej 35A 58-302 Wałbrzych	1 000
2	Fundusz Regionu Wałbrzyskiego, ul. Limanowskiego 15, 58-300 Wałbrzych	1 000
Razem		2 000

Wartość obligacji Gminy Wałbrzych w spółce MP Wałbrzych Sp. z o.o.

na dzień 31.12.2018r.

Lp.	Nazwa spółki / Adres	Stan na dzień 31.12.2018		
		Obligacja / szt.	Wartość 1 obligacji w zł	Ogółem wartość
1	2	6	7	8
1	MP Wałbrzych Sp. z o.o. z/s w Warszawie ul. Przeskok 2, 00-032 Warszawa	5720	100	572 000
Razem		5 720	x	572 000

2. WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO

Wielkość zasobu mieszkaniowego w budynkach stanowiących 100% własności Gminy Wałbrzych	31.12.2017	31.12.2018
Budynki (ilość)	550	541
Lokale mieszkalne (ilość)	4 627	4 620
łącznie powierzchnia użytkowa (m2)	202 357,74	202 867,44

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Wałbrzych w budynkach stanowiących własność Wspólnot Mieszkaniowych	31.12.2017	31.12.2018
Budynki (ilość)	1743	1720
Lokale mieszkalne (ilość)	7445	7084
łącznie powierzchnia użytkowa (m2)	325 562,30	308792,66

3. ROZBIÓRKI BUDYNKÓW

2017 r.		
I.p.	Nieruchomość	Uwagi
1	1 Maja 118	budynki mieszkalne
2	Kilińskiego 2	
3	Kilińskiego 3,4	
4	11 Listopada 56	
5	1 Maja 116	

2017 r.	
6	Ruchu Oporu 1

2018 r.		
I.p.	Nieruchomość	Uwagi
1	II Armii 9	budynki mieszkalne
2	Długosza 1	
3	Legnicka 15	
4	Św. Barbary 7	
5	Wrocławska 116	
6	Wałbrzyska 25	
7	1 Maja 114	

4. STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY WAŁBRZYCH

I.p.	Stan		%	
			2017	2018
1	dobry	0,00-15,00%	1,97	3,10
2	zadowalający	15,01 - 30,00%	2,62	7,30
3	średni	30,01 - 50,00%	44,54	46,17
4	łichy	50,01-70,00%	48,25	37,77
5	zły	70,01-100,00%	2,62	5,66
6	do rozbiórki		0	0
Σ			100	100

2017				2018			
przed 1945	1945-1978	po 1978	RAZEM	przed 1945	1945-1978	po 1978	RAZEM
92,73%	3,27%	4,00%	100,00%	92,42%	3,14%	4,44%	100,00%

5. ANALIZA POTRZEB REMONTOWYCH ZASOBU MIESZKANIOWEGO

l.p.	Zakres prac	Wykaz potrzeb remontowych	
		Kwota w zł	
		2017	2018
1	Roboty dekarские	10 759 146,00 zł	9 922 706,00 zł
2	Roboty elewacyjne	36 595 980,00 zł	38 934 300,00 zł
3	Roboty ogólnobudowlane	15 013 262,00 zł	15 930 053,00 zł
4	Roboty ogólnobudowlane - Kominy	1 517 135,00 zł	1 369 235,00 zł
5	Realizacja nakazów PINB	1 164 961,00 zł	1 300 461,00 zł
6	Remonty pojedynczych lokali mieszkalnych	23 435 549,00 zł	27 269 233,00 zł
7	Remonty instalacji elektrycznych	5 637 330,00 zł	5 469 960,00 zł
8	Remonty instalacji gazowych	1 705 200,00 zł	1 590 900,00 zł
9	Remonty instalacji wod - kan	4 612 400,00 zł	4 481 800,00 zł
10	Remonty instalacji c.o.	901 600,00 zł	836 100,00 zł
11	Roboty zduńskie	1 438 000,00 zł	1 303 050,00 zł
12	Roboty ciesielsko - stolarskie	2 449 989,00 zł	2 448 542,00 zł
13	Wymiana stolarki okiennej	3 480 938,00 zł	3 588 232,00 zł
14	Wymiana stolarki drzwiowej	973 451,00 zł	1 123 432,00 zł
15	Roboty osuszeniowe i izolacyjne	8 184 975,00 zł	10 924 631,00 zł
16	Roboty konserwacyjne	28 000,00 zł	19 500,00 zł
17	Opracowanie dokumentacji	78 600,00 zł	102 800,00 zł
18	Utwardzanie posesji, dojazdów do budynków gminnych		787 000,00 zł
20	Prace w budynkach do rozbiórki	7 476 743,00 zł	6 978 382,00 zł
Σ		125 453 259,00 zł	134 380 317,00 zł

6. REALIZACJA PLANU REMONTÓW ZASOBU MIESZKANIOWEGO

WYKONANIE PLANU REMONTÓW WG POSZCZEGÓLNYCH ROBÓT		Plan 2017	Plan 2018	Wykonanie 2017	Wykonanie 2018
1.	Roboty konserwacyjne	2 400 000	2 500 000	2 294 028,39	2 110 017,63
2.	Opracowanie dokumentacji	90 000	90 000	80 540,40	82 643,70
3.	Remonty mieszkań	3 134 900	3 229 800	3 331 976,39	3 397 901,94

WYKONANIE PLANU REMONTÓW WG POSZCZEGÓLNYCH ROBÓT		Plan 2017	Plan 2018	Wykonanie 2017	Wykonanie 2018
4.	Remonty kominów, schodów, klatek itd.	643 800	515 500	680 977,02	461 058,57
5.	Remonty dachów	603 500	659 800	608 407,89	622 145,56
6.	Roboty hydrauliczne i WC	863 700	864 200	899 558,74	932 007,69
7.	Roboty zdruńskie	286 000	250 000	287 051,86	282 892,17
8.	Sprawdzenie i naprawa instalacji elektrycznej	635 000	545 000	632 237,91	510 103,17
9.	Realizacja nakazów PINB i kominiarskich	1 198 100	1 051 700	1 222 391,36	999 568,46
10.	Wymiana okien	103 600	100 000	100 377,90	109 285,32
11.	Wymiana drzwi	33 200	15 000	37 731,65	18 922,20
12.	Wymiana skrzynek pocztowych	6 500	800	6 425,16	720,78
RAZEM		9 998 300	9 821 800	10 181 704,67	9 527 267,19

7. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI CZYNSZOWYCH

L.p.	Wyszczególnienie	2017	2018
1	Liczba zawartych porozumień w sprawie spłaty zadłużenia w ratach z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych	440	358
2	Liczba wysłanych wezwań do zapłaty i upomnień	8124	6915
3	Zadłużenie wpłacone przez dłużników	5 879 886,89	6 744 709,61
4	Wpłaty przekazane od komorników sądowych	2 329 788,56	3 063 414,55

8. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

L.p.	Wyszczególnienie	2017		2018	
		Przypis	Wpłaty	Przypis	Wpłaty
1	Wpływy z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych (najem i użytkowanie bezumowne + pozostała sprzedaż)	49 315 901,44	41 319 304,42	48 079 123,09	42 234 957,77
2	Wskaźnik procentowy wpływu z czynszów	83,78%		87,84 %	