

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA

z dnia 2018 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy
Wałbrzych na lata 2019-2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz 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 (Dz. U. z 2018, poz. 1234 z późn. zm.) Rada Miejska Wałbrzycha uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzych na lata 2019-2023, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2019 r. i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzych na lata 2019-2023

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzych na lata 2019-2023.

§ 2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania, których realizacja zapewni Gminie Wałbrzych efektywne wypełnianie zadań własnych w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział II

Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Wielkość zasobu mieszkaniowego

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wałbrzych tworzą lokale stanowiące własność gminy położone w budynkach gminy oraz lokale gminne w nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych.

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Wałbrzycha na dzień 30 czerwca 2018 r.:

- 1) w budynkach stanowiących w 100 % własność Gminy: 711 budynków, 4650 lokali mieszkalnych, łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wynosi 204.278,25 m²;
- 2) w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy: 1729 budynków, 7271 lokali mieszkalnych, łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi 317.829,65 m²,
- 3) tabela nr 1 i nr 2 określają wielkość i powierzchnię zasobu mieszkaniowego Gminy Wałbrzych,
- 4) prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne określa tabela nr 3.

Tabela nr 1

Tabela nr 1 – Budynki stanowiące własność Gminy Walbrzych								
Dzielnica	Liczba budynków	Gminne lokale mieszkalne		Komunalne lokale użytkowe		Komunalne garaże		Łączna pow. użytkowa 4+6+8 m ²
		ilość	pow. użytk. m ²	Ilość	pow. użytk. m ²	Ilość	pow. użytk. m ²	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Śródmieście	104	463	20 258,66	47	3 992,45	51	919,73	25 170,84
Nowe Miasto	70	444	18 295,27	5	272,36	36	556,62	19 124,25
Stary Zdrój	95	656	27 614,75	23	2 584,45	33	717,64	30 916,84
Podgórze	162	1238	53 984,08	29	4 086,27	34	582,28	58 652,63
Biały Kamień	113	652	29 854,66	81	2 070,03	25	431,14	32 355,83
Sobięcin	111	750	33 714,76	28	2 285,98	31	557,69	36 558,43
Szczawienko	46	246	11 161,32	9	743,16	16	283,56	12 188,04
Piaskowa Góra	10	201	9 394,75	4	684,51	1	15,70	10 094,96
Razem	711	4 650	204 278,25	226	16 719,21	227	4 064,36	225 061,82

Tabela nr 2

Tabela nr 2 – Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Walbrzych								
Dzielnica	Liczba budynków	Komunalne lokale mieszkalne		Komunalne lokale użytkowe		Komunalne garaże		Łączna pow. użytkowa 4+6+8 m ²
		ilość	pow. użytk. m ²	Ilość	pow. użytk. m ²	Ilość	pow. użytk. m ²	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Śródmieście	310	1287	61 952,94	140	9 748,07	15	383,82	72 084,83
Nowe Miasto	272	1247	51 725,23	36	3 042,74	10	134,08	54 902,05
Stary Zdrój	230	1033	44 273,38	61	4 031,00	5	140,47	48 444,85
Podgórze	249	1120	48 119,35	51	3 510,79	3	48,87	51 679,01
Biały Kamień	304	1157	49 394,01	45	3 887,60	15	269,71	53 551,32
Sobięcin	131	647	29 477,26	25	1 630,07	0	0,00	31 107,33
Szczawienko	136	512	21 767,70	24	1 208,92	7	140,96	23 117,58
Piaskowa Góra	97	268	11 119,78	11	959,84	1	13,05	12 092,67
Razem	1729	7271	317 829,65	393	28 019,03	56	1 130,96	346 979,64

Tabela nr 3

ROK	KOMUNALNE LOKALE MIESZKALNE		
	LOKALE SOCJALNE	POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE	RAZEM LOKALE MIESZKALNE I SOCJALNE
Według stanu na 30.06.2018	616	11299	11921
2019	640	10850	11490
2020	660	10775	11435
2021	680	10800	11480
2022	700	10875	11575
2023	720	10850	11570

3. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga stworzenia długofalowej polityki remontowej, obejmującej w szczególności identyfikację stanu technicznego budynków, ocenę zasadności prowadzenia dalszej działalności remontowej i zakresu tej działalności, szczególnie dla budynków, dla których stopień zużycia technicznego zawiera się w przedziale 51- 70%. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy został określony w oparciu o okresowe przeglądy oraz dokumentację techniczną. W wyniku przeprowadzonej analizy zostały wytypowane budynki, które powinny być poddawane remontom kapitalnym i modernizacjom lub powinny być wyburzane. W planie rozbiórek na lata 2018-2020 umieszczono 56 budynków, a w kolejnych latach do roku 2023 planuje się przeznaczyć do rozbiórki ogółem 100 budynków ze względu na ich stan techniczny lub planowane inwestycje drogowe.

4. Istotnym elementem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym jest dokonywanie analizy wielkości i jakości zasobu. W wyniku analizy tworzone są corocznie plany remontowe oraz plany rozbiórek. Właściwym rozwiązaniem wydaje się budowanie nowych mieszkań komunalnych przeznaczonych do długoletniego wynajmowania. Budowa nowych budynków z mieszkaniami o czynszu socjalnym nie znajduje uzasadnienia ekonomicznego. Trudno jest bowiem uznać za sprawiedliwe, że do nowych lokali socjalnych wprowadzają się osoby, które płacą za nie tylko nieznaczną część kosztów utrzymania, podczas gdy w nieporównywalnie gorszych warunkach mieszkają lokatorzy mieszkań komunalnych. Dodatkowo wysoki koszt budowy nowego budynku z lokalami socjalnymi nie zwraca się w czynszu. Czynsz za najem lokali socjalnych kształtuje się na poziomie 50 % czynszu minimalnego i nie pokrywa kosztów utrzymania substancji mieszkaniowej. Ze względu na wielkość aktualnego zasobu i wysokie koszty jego utrzymania zasadne jest sukcesywne zmniejszanie liczby lokali mieszkalnych w zdekapitalizowanym zasobie (głównie poprzez wyburzenia budynków o złym stanie technicznym). Należy dążyć do maksymalnego zagospodarowania budynków będących w stosunkowo dobrym stanie technicznym, poprzez przenoszenie najemców mieszkających w budynkach przeznaczonych do wyburzenia do wolnych mieszkań w tych budynkach po dokonaniu remontów. Zwiększenie liczby lokali powinno się odbywać głównie poprzez budowę nowych mieszkań.

Analiza potrzeb mieszkaniowych

§ 4. 1. Gmina realizuje zadania związane z ustawowym obowiązkiem zapewnienia lokali socjalnych dla najuboższych mieszkańców, lokali zamiennych oraz pozostałych lokali poprzez utrzymywanie w odpowiednim stanie technicznym posiadanych zasobów lokalowych oraz działania inwestycyjne, które uzupełniać będą stan tego zasobu do wymaganego potrzebami poziomu w zakresie jego wielkości i standardu.

2. Potrzeby mieszkaniowe społeczności lokalnej wyznacza liczba osób oczekujących na przydział lokali socjalnych, lokali mieszkalnych oraz lokali zamiennych. Liczbę osób oczekujących na przydział lokali mieszkalnych oraz liczbę mieszkań w poszczególnych kategoriach przedstawia tabela nr 4.

3. Gmina Wałbrzych w latach objętych programem planuje budowę nowych budynków mieszkalnych, które będą przeznaczane w pierwszej kolejności na lokale zamienne (m.in. dla osób zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na stan techniczny, osób niepełnosprawnych mieszkających w lokalach niedostosowanych do ich potrzeb oraz osób zamieszkujących w lokalach, których stan techniczny nie pozwala na ich dalsze użytkowanie). Lokale mieszkalne przekazywane do dyspozycji Gminy przez najemców przeniesionych do lokali zamiennych (z wyjątkiem lokali przeznaczonych do rozbiórki) będą remontowane i przeznaczane na lokale socjalne lub lokale zamienne o niższym czynszu od czynszu w lokalach nowo budowanych.

4. Dodatkowo Gmina pozyskuje lokale mieszkalne:

- w wyniku naturalnego ruchu ludności.
- poprzez odzyskiwanie po samowolnych zajęciach oraz eksmisjach.

5. Gmina Wałbrzych realizując swoje zadania dba o zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych, w tym osób poruszających się na wózkach inwalidzkich. Na początku roku 2014 Gmina Wałbrzych dysponowała 16 lokalami dostosowanymi dla potrzeb osób poruszających się na wózku inwalidzkim. W latach 2014-2018 poprzez budowę nowych budynków oraz modernizację lokali w starym budownictwie, Gmina Wałbrzych pozyskała kolejnych 9 lokali mieszkalnych przeznaczonych dla w/w osób, które powstały w niżej wymienionych lokalizacjach:

w roku 2014 – powstało 6 lokali położonych w budynkach nowo wybudowanych przy ul. Jana Pawła II,

w roku 2017 – powstał 1 lokal w wyniku przebudowy i modernizacji lokalu przy Placu Marceliny Darowskiej,

w roku 2018 – powstały 2 lokale w budynkach nowo wybudowanych przy ul. Husarskiej.

Obecnie w skład zasobu mieszkań Gminy Wałbrzych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich wchodzi 25 lokali.

W związku z dużym zapotrzebowaniem na tego typu lokale Gmina Wałbrzych podjęła również działania, które w latach 2019 -2020 spowodują wzrost ww. zasobu o kolejne 5 lokali poonych przy:

- ul. Lelewela 1
- ul. Noworudzkiej 9
- ul. Piłsudskiego 91
- Krętej 1

W latach 2014-2018 osobom poruszającym się na wózkach inwalidzkich wskazano 14 lokali dostosowanych do ich potrzeb.

Biorąc pod uwagę zapotrzebowanie na tego typu lokale w latach 2019-2023 planowane jest zwiększenie zasobu lokali dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich o kolejne 10 lokali tak aby zwiększyć zasób mieszkań dla osób poruszających się na wózkach do 35 lokali.

Lokale te z uwagi na ich przeznaczenie są wyłączone ze sprzedaży na rzecz ich najemców.

6. Najem lokali związany ze stosunkiem pracy.

Uchwała Nr LVIII/584/2014 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 20 lutego 2014 r. (z późn. zm.) w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych, wprowadziła możliwość przydziału mieszkań dla osób związanych z Gminą Wałbrzych stosunkiem pracy. Lokale dla osób, które były uprawnione do zawarcia umowy najmu związanego ze stosunkiem pracy położone są w dzielnicy Śródmieście. W latach 2019-2023 planuje się tworzenie zasobu lokali dla osób związanych z Gminą Wałbrzych stosunkiem pracy w dzielnicach : Podzamcze, Piaskowa Góra i Nowe Miasto.

Zasób lokali przeznaczony do wynajęcia na rzecz osób związanych z Gminą Wałbrzych stosunkiem pracy wyłączony jest z możliwości zbycia lokali na rzecz ich najemców.

7. Dokonując analizy potrzeb mieszkaniowych Gmina Wałbrzych w latach 2019-2023 planuje wybudowanie około 1000 nowych mieszkań komunalnych m.in. w dzielnicach Biały Kamień i Nowe Miasto. Nowo wybudowane lokale zostaną przeznaczone m.in. na:

- lokale zamienne dla najemców lokali zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do rozbiórki z uwagi na ich zły stan techniczny lub planowane inwestycje drogowe,
- lokale zamienne dla najemców lokali, których stan techniczny pozwala na ich dalsze użytkowanie,
- lokale dla osób niepełnosprawnych mieszkających w lokalach niedostosowanych do ich potrzeb.

Plan potrzeb mieszkaniowych przedstawia tabela nr 4

Tabela nr 4

ROK	LICZBA OSÓB OCZEKUJĄCYCH NA LOKAL SOCJALNY	LICZBA PRZYDZIELONYCH LOKALI SOCJALNYCH	LICZBA OSÓB OCZEKUJĄCYCH NA POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE	LICZBA PRZYDZIELONYCH POZOSTAŁYCH LOKALI MIESZKALNYCH
Na dzień 30.06.2018	1490	72	1510	99
2019	1250	80	1450	150
2020	1150	80	1350	250
2021	1100	100	1250	200
2022	1050	100	1100	200
2023	1000	100	950	200

Stan techniczny

§ 5. 1. Ok. 94 % budynków będących własnością Gminy Wałbrzych zostało wybudowanych przed 1945 rokiem. Zabudowa ta charakteryzuje się dużym stopniem dekapitalizacji oraz niskim wskaźnikiem wyposażenia w urządzenia komunalne. Około 3 % budynków zostało wybudowanych w latach 1945-1978, po 1980 roku – 2,74 %. Gminny zasób mieszkaniowy charakteryzuje się dużym zużyciem technicznym. Podstawowym działaniem związanym z poprawą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego jest zdiagnozowanie rzeczywistych potrzeb remontowych. Stan techniczny zasobu w wyniku przeprowadzonych przeglądów technicznych wykonanych zgodnie z wymogami prawa budowlanego można określić następująco:

- budynki w stanie dobrym (procentowe zużycie budynku 0-15 %) – 2,74 %,

- budynki w stanie zadowolającym (procentowe zużycie budynku 15,01-30 %) – 7,30 %,
- budynki w stanie średnim (procentowe zużycie budynku 30,01-50 %) – 46,17 %,
- budynki w stanie lichym (procentowe zużycie budynku 50,01-70 %) – 37,77 %,
- budynki w stanie złym (procentowe zużycie budynku 70,01-100 %) – 0,00 %,
- budynki do rozbiórki – 5,66 %,
- budynki nowe – 0,36%

Podział budynków ze względu na ich wiek oraz stan techniczny został przedstawiony w tabeli nr 5.

Tabela nr 5

Stan techniczny w roku 2017

		dobry	zadowolający	średni	lichy	zły	rozbiórka	nowe
		0,00 – 15,00%	15,01 – 30,00%	30,01 – 50,00%	50,01 – 70,00%	70,01 – 100,00%		
liczba budynków	548	15	40	253	207	0	31	2
razem procent	100,00%	2,74%	7,30%	46,17%	37,77%	0,00%	5,66%	0,36%

Prognozy na lata 2019-2023 w zakresie podziału budynków ze względu na ich wiek oraz stan techniczny został przedstawiony w tabeli nr 6, nr 7, nr 8, nr 9 i nr 10.

Tabela nr 6

Prognoza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Gminy Wałbrzych na rok 2019

		dobry	zadowolający	średni	lichy	zły	rozbiórka
		0,00-15,00%	15,01 - 30,00%	30,01 - 50,00%	50,01-70,00%	70,01-100,00%	
liczba budynków	517	17	50	263	177	0	10
razem procent	100,00%	3,29%	9,67%	50,87%	34,24%	0,00%	1,93%

Tabela nr 7

Prognoza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Gminy Wałbrzych na rok 2020

		dobry	zadowolający	średni	lichy	zły	rozbiórka
		0,00-15,00%	15,01 - 30,00%	30,01 - 50,00%	50,01-70,00%	70,01-100,00%	
liczba budynków	507	20	60	273	144	0	10
razem procent	100,00%	3,94%	11,83%	53,85%	28,40%	0,00%	1,97%

Tabela nr 8

Prognoza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Gminy Walbrzych na rok 2021

		dobry	zadowalający	średni	liczy	zły	rozbiórka
		0,00-15,00%	15,01 - 30,00%	30,01 - 50,00%	50,01-70,00%	70,01-100,00%	
liczba budynków	497	20	70	283	114	0	10
razem procent	100,00%	4,02%	14,08%	56,94%	22,94%	0,00%	2,01%

Tabela nr 9

Prognoza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Gminy Walbrzych na rok 2022

		dobry	zadowalający	średni	liczy	zły	rozbiórka
		0,00-15,00%	15,01 - 30,00%	30,01 - 50,00%	50,01-70,00%	70,01-100,00%	
liczba budynków	487	20	80	293	84	0	10
razem procent	100,00%	4,11%	16,43%	60,16%	17,25%	0,00%	2,05%

Tabela nr 10

Prognoza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Gminy Walbrzych na rok 2023

		dobry	zadowalający	średni	liczy	zły	rozbiórka
		0,00-15,00%	15,01 - 30,00%	30,01 - 50,00%	50,01-70,00%	70,01-100,00%	
liczba budynków	477	20	90	303	54	0	10
razem procent	100,00%	4,19%	18,87%	63,52%	11,32%	0,00%	2,10%

2. Budynki wybudowane przed 1945 r. ze względu na wiek (średnio powyżej 100 lat) oraz konstrukcje są najbardziej wyeksploatowane i narażone na fizyczne zniszczenie. Najczęstszymi przyczynami degradacji budynków, powodującymi konieczność przeprowadzenia szeroko zakrojonych prac remontowych, są między innymi niżej wymienione czynniki:

- pęknięcie elementów z uwagi na nierównomierne osiadanie fundamentów powodowane uszkodzeniami górnictwami, penetracją wód opadowych na skutek braku właściwego odwodnienia (odprowadzenia wód opadowych);
- brak izolacji poziomych i pionowych, zniszczenie starych drenaży powoduje zawilgocenie ścian, podłóg, co prowadzi do zagrzybienia mieszkań, a przede wszystkim osłabienia konstrukcji, niszczenia ścian czy mienia mieszkańców oraz stwarza zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi;
- samowole budowlane – zmiany i modernizacje dokonywane przez lokatorów w latach

wcześniejszych, np.: wybijanie dodatkowych otworów w ścianach, wykonywanie pomieszczeń sanitarnych bez właściwej izolacji;

- zniszczone elewacje – poza aspektem estetycznym powodujące wypłukiwanie, wykruszanie zaprawy, zawilgocenie i przemarzanie przegród budowlanych;
- nieszczelne pokrycia dachowe – będące przyczyną niszczenia konstrukcji dachów, stropów, a w konsekwencji całego budynku i mienia lokatorów;
- zły stan techniczny instalacji wodnych, kanalizacyjnych;
- brak przyłączy kanalizacji sanitarnej,
- brak wentylacji w nieruchomościach.

Rozdział III

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

Analiza potrzeb remontowych

§ 6. 1. Podstawowym działaniem związanym z poprawą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego było zdiagnozowanie rzeczywistych potrzeb remontowych. Według danych na 30 czerwca 2018 r. ok. 80 % zasobu mieszkaniowego Gminy jest w stanie technicznym średnim, lichym i przeznaczonym do rozbiórki a jego pogarszający się stan jest spowodowany wiekiem oraz postępującą dekapitalizacją.

Oznacza to, że znaczna część zasobu mieszkaniowego powinna być, ze względu na zły stan techniczny, wyeliminowana z użytkowania. Wartość szacunkowa niezbędnych robót budowlanych wynikająca z przeglądów technicznych budynków i lokali, skarg i interwencji mieszkańców oraz nakazów Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla miasta Wałbrzycha jest bardzo duża.

Z opracowanego przez zarządcę gminnego zasobu mieszkaniowego, planu potrzeb remontowych w gminnych zasobach mieszkaniowych na rok 2018 wynika, że na remonty całego zasobu należy przeznaczyć ok. 133mln. zł. Gmina Wałbrzych nie ma i nie będzie dysponować w ciągu najbliższych lat wystarczającymi środkami, aby przeprowadzić niezbędne prace remontowe we wszystkich budynkach komunalnych.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- ochrony zdrowia i życia ludzi w budynkach,
- zapewnienia użytkowania budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej.

3. Przeglądy budynków umożliwiają ocenę stanu technicznego każdego budynku z osobna oraz oszacowanie na tej podstawie rzeczywistych potrzeb remontowych celem stworzenia planu remontów na poszczególne lata. W oparciu o taką diagnozę zostaną stworzone budżety remontowe każdego budynku i budżet zbiorczy dla całego zasobu. Prowadzony będzie bieżący monitoring stanu technicznego obiektów.

Plan remontów zasobu

§ 7.1. Gmina Wałbrzych w latach 2014-2018 realizowała i będzie w latach 2019-2023 realizować kolejne inwestycje mieszkaniowe. Pomimo przeznaczania dużych środków na bieżące utrzymanie mieszkań nie poprawi się znacząco stan techniczny budynków. Jediną racjonalną propozycją poprawy sytuacji mieszkaniowej w Gminie Wałbrzych jest budowa tanich mieszkań komunalnych dla najemców. Tanie budownictwo komunalne powinno realizować potrzeby mieszkaniowe osób średniozamożnych oraz znajdujących się w trudnej sytuacji mieszkaniowej. Realizacja budownictwa komunalnego wyłącznie ze środków posiadanych przez Gminę jest nieracjonalna i mało efektywna. Możliwości finansowe Gminy znacznie ograniczałyby tempo realizacji potrzeb mieszkaniowych. Rządowy program wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego dla tworzenia lokali mieszkalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych ułatwia realizację programu budowy mieszkań komunalnych. Zgodnie z założeniami programu Gminy otrzymują finansowe wsparcie na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu lokali mieszkalnych, noclegowni, domów dla bezdomnych i mieszkań chronionych. Wysokość finansowego wsparcia przy budowie budynku z lokalami komunalnymi wynosi do 45% kosztów inwestycji. Gmina Wałbrzych cyklicznie korzysta z możliwości uzyskania dopłat do budowy nowych mieszkań., w latach 2013 – 2018 oddano do użytku ok. 350 nowych mieszkań. W roku 2014 zostało wybudowanych 206 nowych mieszkań przy ul. Wiejskiej, Daszyńskiego, Staszica i Jana Pawła II, w roku 2017 wyremontowano 14 lokali mieszkalnych przy ul. Głuszyckiej a w roku 2018 oddano do użytku 72 lokale mieszkalne przy ul. Husarskiej i 8 lokali socjalnych przy ul. 1 Maja 149 oraz 7 mieszkań chronionych przy ul. Ogrodowej 2a. W drugiej połowie roku 2018 planowane jest oddanie do użytku kolejnych 20 mieszkań socjalnych przy ul. Przywodnej. Z uwagi na przewidywaną w latach 2019-2023 rozbiórkę około 100 budynków mieszkalnych, w związku z ich złym stanem technicznym lub prowadzonymi inwestycjami, planowane jest wybudowanie około 1000 nowych lokali mieszkalnych. W latach 2019-2021 ze wsparciem finansowym Europejskiego Banku Inwestycyjnego planowana jest budowa czterosegmentowego budynku mieszkalnego przy ul. Staszica oraz realizacja zadania pod nazwą „Poprawa efektywności energetycznej budynków poprzez termomodernizację i remont”, w ramach którego 15 budynków mieszkalnych zostanie poddanych termomodernizacji i remontowi, w wyniku czego zostanie wyremontowanych 200 lokali mieszkalnych wyposażonych w łazienki i ogrzewanie przyjazne środowisku.

W ramach środków finansowych przyznanych przez Europejski Bank Inwestycyjny w latach 2019-2021 będzie realizowany również projekt pod nazwą „Poprawa efektywności energetycznej budynków należących do zasobu komunalnego Gminy Wałbrzych poprzez termomodernizację i wymianę źródeł ciepła” w kwocie ok. 17 mln złotych, w wyniku realizacji tego projektu zostaną przeprowadzone prace modernizacyjne gminnych budynków mieszkalnych polegające na remoncie dachów, elewacji wraz z dociepleniem, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej oraz zostaną wymienione źródła ogrzewania, w celu ograniczenia niskiej emisji. Działania te wpłyną znacząco na poprawę warunków mieszkaniowych osób zamieszkujących w gminnym zasobie.

W wyniku przebudowy i modernizacji powstaną mieszkania wyposażone w łazienki i toalety oraz ogrzewanie przyjazne środowisku.

2. Przyjmując poziom wydatków na remonty zasobu gminnego na poziomie pomiędzy 10 mln złotych a 12 mln złotych rocznie oraz uwzględniając zmniejszenie w wyniku rozbiórek w latach 2019-2023 liczby budynków o dużym stopniu zużycia technicznego i wymagających dużych nakładów remontowych, możliwy będzie wzrost kwoty przeznaczonej na remonty budynków, których stopień zużycia technicznego utrzymuje się na co najmniej średnim poziomie.

W tabeli nr 11 przedstawione zostały prognozowane kwoty dla poszczególnych branż, jakie znajdują się w planach remontów na lata 2019-2023.

L.p.	Zakres robót	2019	2020	2021	2022	2023
	ogółem	10 270 000,00	10 830 000,00	11 200 000,00	11 355 000,00	11 534 000,00
1	ROBOTY KONSERWACYJNE	1 800 000,00	1 900 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
2	DOKUMENTACJA ZLECONA	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00
3	REMONTY MIESZKAŃ	4 000 000,00	4 500 000,00	4 800 000,00	5 000 000,00	5 200 000,00
4	ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE	450 000,00	500 000,00	550 000,00	550 000,00	600 000,00
5	ROBOTY DEKARSKIE	600 000,00	600 000,00	600 000,00	600 000,00	600 000,00
6	ROBOTY HYDRAULICZNE	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	1 045 000,00	1 024 000,00
7	ROBOTY ZDUŃSKIE	500 000,00	450 000,00	400 000,00	390 000,00	350 000,00
8	INSTALACJE ELEKTRYCZNE	530 000,00	530 000,00	530 000,00	540 000,00	530 000,00
9	DECYZJE I NAKAZY PINB	1 200 000,00	1 150 000,00	1 100 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00
10	WYMIANA OKIEN	70 000,00	80 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00
11	WYMIANA DRZWI	30 000,00	30 000,00	30 000,00	40 000,00	40 000,00
12	MONTAŻ SKRZYNEK POCZTOWYCH	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00

3. Zakłada się również kontynuację odtwarzania i aktualizowania na koszt Gminy dokumentacji technicznych budynków komunalnych oraz z udziałem Gminy. Od roku 2014 do roku 2017 odtworzono 41 dokumentacji technicznych .

4. Wydatki na remonty obejmują kwoty przeznaczane na remonty budynków stanowiących w 100% własność Gminy Wałbrzych i wydatki na remonty części wspólnych w budynkach będących własnością wspólnot mieszkaniowych poprzez tworzenie wyodrębnionego przez wspólnoty funduszu remontowego. Wielkość wydatków w latach 2019 - 2023, które Gmina będzie ponosiła na remonty we wspólnotach mieszkaniowych, jest uzależniona od decyzji wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Optymalizacja wielkości komunalnego zasobu mieszkaniowego w najbliższych pięciu latach

§ 8. 1. Na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin oczekujących na wynajęcie lokalu zamiennego oraz rodzin o niskich dochodach, przeznaczane będą docelowo lokale komunalne wyłącznie w budynkach w całości stanowiących własność Gminy Wałbrzych. Prywatyzacja komunalnego zasobu mieszkaniowego Gminy Wałbrzych, w wyniku analizy przeprowadzonej w roku 2013 prowadzona jest racjonalnie i efektywnie. Wnioski opracowane na podstawie tej analizy pozwoliły uniknąć błędów najczęściej pojawiających się przy sprzedaży zasobu komunalnego to jest:

- modelu tzw. prywatyzacji rozproszonej - prywatyzacji inicjowanej przez najemców w miejsce sugerowanej prywatyzacji selektywnej w wytypowanych przez Gminę budynkach;
- zastosowanie w latach ubiegłych wysokich bonifikat (90%), co stworzyło grupę właścicieli o niskich dochodach, a więc o ograniczonych możliwościach utrzymania zasobu.
- nieznaczne dochody z prywatyzacji wynikające ze stosowania wysokich bonifikat.

Z dniem 1 czerwca 2018 weszła w życie uchwała Nr XLVIII/587/17 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 28 września 2017 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Wałbrzych, w której zmiany dotyczą wysokości udzielanych bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców. Zgodnie z w/w uchwałą w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, obowiązują bonifikaty w wysokości:

- 1) 50 % przy zapłacie jednorazowej lub na raty (dotychczasowa wysokość udzielanej bonifikaty wynosiła 90 %)
- 2) 90 % przy zapłacie jednorazowej lub na raty, jeżeli najemca wstąpił w stosunek najmu po dniu 1 stycznia 2011 r. w wyniku kwalifikacji przyznanej przez Gminę na wykonanie remontu kapitalnego na koszt przyszłego najemcy (dotychczasowa wysokość udzielanej bonifikaty wynosiła 99 %).

W latach 2019-2023 przedmiotem prywatyzacji powinny być lokale w wytypowanych budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina ma mały udział. Wyjście ze wspólnoty mieszkaniowej może polegać na zaoferowaniu lokalu zamiennego najemcy, który nie chce skorzystać z możliwości wykupu lokalu. Pierwszeństwo w prywatyzacji powinny mieć lokale w budynkach, w których Gmina ma udział do 25%. Jeżeli najemcy w tych budynkach nie wyrażą chęci wykupienia lokalu, powinni być oni przeprowadzeni do lokali zamiennych, a pozyskane lokale Gmina powinna sprzedawać.

2. W latach 2019-2023 prowadzone będą działania w wielu obszarach gospodarki mieszkaniowej, obejmujące w szczególności:

- 1) sprzedaż lokali komunalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych dotychczasowym najemcom tych lokali,
- 2) zamianę lokali w ramach wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali, w celu umożliwienia ich prywatyzacji,
- 3) w przypadku rezygnacji najemcy z pierwszeństwa nabycia lokalu, wskazanie lokalu zamiennego, a następnie zbycie lokali w drodze przetargu.

3. W wyniku przeprowadzonych działań optymalizacyjnych wielkość zasobu możliwe będzie:

- 1) zmniejszenie kosztów udziału Gminy Wałbrzych w budynkach zarządzania wspólnot mieszkaniowych oraz zmniejszenie nakładów na remonty w wyniku zmniejszenia liczby mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych ,
- 2) zdynamizowanie działań zmierzających do odnowienia istniejącego zasobu mieszkaniowego, zarówno poprzez remonty i modernizację budynków, jak również budowę nowych budynków mieszkalnych.

Sprzedaż lokali

§ 9. 1. Zakłada się, że sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych będzie kontynuowana.

2. Sprzedaż lokali w latach 2014-2018 przedstawiają poniższe zestawienia:

Tabela nr 12 - Sprzedaż lokali na rzecz najemców

lp.	lokale mieszkalne	lokale użytkowe i garaże
2014	266	13
2015	217	16
2016	162	4
2017	271	7
2018 (I półrocze)	145	6

Tabela nr 13 - Sprzedaż lokali w drodze przetargu

lp.	lokale mieszkalne	lokale użytkowe i garaże
2014	23	4
2015	39	14
2016	41	10
2017	32	7
2018 (I półrocze)	41	4

3. Prognozowana sprzedaż lokali na lata 2019-2023 zakłada obniżenie liczby sprzedawanych lokali mieszkalnych w odniesieniu do okresu obejmującego lata 2014-2018 z uwagi na wprowadzenie nowych zasad sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.

Tabela nr 14 - Planowana sprzedaż

lokale mieszkalne		lokale użytkowe	
rok	ilość lokali	rok	ilość lokali
2019	300	2019	10
2020	75	2020	10
2021	75	2021	10
2022	75	2022	10
2023	75	2023	10

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej

Polityka czynszowa

§ 10. 1. Zasadniczym problemem w polityce czynszowej Gminy Wałbrzych w przeszłości był fakt znacznej dysproporcji pomiędzy poziomem czynszu za najem lokali gminnych od rekomendowanego poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu a tym bardziej od poziomu czynszu rynkowego. Wpływy z czynszu za lokale mieszkalne pozwalają tylko częściowo pokryć koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego. Skuteczne prowadzenie polityki czynszowej jest krokiem o kluczowym znaczeniu w procesie stopniowego urealniania opłat za mieszkania. Bez podniesienia czynszów za lokale mieszkalne do poziomu pozwalającego na pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali Gmina będzie narażona na drenaż finansowy w zasobach komunalnych.

W sytuacji gdy wpłaty czynszowe wnoszone przez najemców lokali komunalnych są niższe od kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości, wnoszonych przez właścicieli lokali brak jest dostatecznych bodźców zachęcających do prywatyzacji zasobu komunalnego. Gmina w takim przypadku dotuje swoich najemców, spośród których tylko część wymaga bezpośredniego wsparcia w postaci wynajmu lokali mieszkalnych za czynsz niższy od kosztów jego utrzymania.

2. Realizując założenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzych na lata 2014-2018, Gmina Wałbrzych poprzez zmiany czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu urealniła wysokość czynszów. Stawka minimalna czynszu osiągnęła poziom 1,5% wartości odtworzeniowej lokalu natomiast stawka maksymalna uzyskiwana w budynkach nowo wybudowanych lub po przeprowadzonym remoncie kapitalnym kształtuje się na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lokalu. W latach 2014-2018 Gmina Wałbrzych nie podwyższała stawki bazowej.

3. W latach 2019-2023 głównymi celami strategicznymi realizowanymi przez właściwie prowadzoną politykę czynszową będzie:

- 1) waloryzacja stawek czynszu, która w konsekwencji doprowadzi do ustalenia czynszu na poziomie pozwalającym w co najmniej w 70% pokryć koszty remontów zasobu mieszkaniowego,
- 2) kontynuowanie możliwości obniżenia czynszu z uwagi na wysokość dochodu lokatorów,
- 3) ograniczenie procesu narastania zaległości czynszowych poprzez:
 - zamiany mieszkań pozwalające na dostosowanie obciążeń czynszowych do możliwości dochodowych gospodarstw domowych,
 - efektywną egzekucję zaległości czynszowych i realizację wyroków o eksmisję,
 - działania podejmowane w celu ułatwienia uregulowania należności (raty, umorzenia,

„ odpracowanie zaległości”).

Podwyższanie stawki czynszu

§ 11. 1. Stawka bazowa czynszu w danym roku może być podwyższana o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni.

2. Stawka bazowa czynszu w danym roku może być podwyższana nie więcej niż o 10 % obowiązującej stawki bazowej czynszu z wyjątkiem sytuacji gdy ustaną przesłanki uzasadniające zastosowanie zniżek wymienionych w § 12 ust.1 lub zwwyżek wymienionych w ust. 2 lub zmianie ulegną wysokości zniżek lub zwwyżek określonych § 12.

3. Stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz stawki czynszu dla lokali z umową na lokal socjalny, lokali przejściowych, pomieszczeń gospodarczych i dla części lokalu mieszkalnego, gdzie najemca prowadzi działalność gospodarczą, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wałbrzych ustala Prezydent Miasta Wałbrzycha raz w roku.

Zasady ustalania stawek czynszu najmu

Czynniki wpływające na wysokość czynszu poprzez podwyższanie lub obniżenie wartości użytkowej lokalu

§ 12. 1. Ze względu na położenie lokalu i budynku oraz wyposażenie lokalu stosuje się:

1) Zniżki występujące z następujących tytułów:

- a) brak w lokalu łazienki - 2%,
- b) brak w lokalu gazu przepływowego – 12%,
- c) brak w lokalu w.c. - 2%,
- d) położenie lokalu w suterenie – 15%,
- e) brak w lokalu instalacji wodno-kanalizacyjnych – 9%,
- f) brak bezpośredniego oświetlenia naturalnego kuchni – 3%,
- g) brak samodzielności lokalu ze względu na wspólną kuchnię, łazienkę lub w.c. - 3%,
- h) występowanie wad obniżających wartość użytkową lokalu – 13%,
- i) położenie lokalu w budynku niewyposażonym w ubikację (ubikacja zlokalizowana poza obrysem budynku) – 20%,
- j) położenie lokalu w budynku niewyposażonym w instalację wodno-kanalizacyjną – 15%,
- k) obniżona wysokość lokalu - poniżej 2,50 m – 3%,
- l) usytuowanie lokalu w budynku położonym w obszarze zagrożonym występowaniem siarkowodoru – 20%,
- ł) brak gazu przepływowego w lokalu położonym w budynkach, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a) i c)

2) Zwwyżki występujące z następujących tytułów:

- a) położenie lokalu w budynkach nowo wybudowanych, których okres użytkowania nie przekracza 180 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym oddano budynek do użytkowania – 35%,
- b) położenie lokalu w budynkach stanowiących własność Gminy Wałbrzych, po kapitalnym remoncie, (wymagającym wysiedlenia wszystkich użytkowników mieszkań), których okres

użytkowania nie przekracza 120 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym oddano budynek do użytkowania – 30%,

- c) położenie lokalu w budynkach nowo wybudowanych, wyposażonych w windy, dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich, których okres użytkowania nie przekracza 180 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym oddano budynek do użytkowania – 65%,
- d) lokale po remoncie wykonanym przez Gminę Wałbrzych, których okres użytkowania nie przekracza 96 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym wykonano remont – 15%,
- e) położenie lokalu w budynkach poddanych termomodernizacji w oparciu o audyt energetyczny lub w budynkach, w których wykonano remont całej elewacji, których okres użytkowania nie przekracza 96 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym wykonano w/w prace remontowe – 5%,
- f) położenie lokalu w budynkach jedno i dwu lokalowych – 15%,
- g) dla części lokalu mieszkalnego, w której najemca prowadzi działalność gospodarczą – 10%,

3) Zniżki określone w § 12 ust. 1 pkt. 1 sumuje się. Suma udzielonych zniżek nie może przekraczać 50% stawki bazowej czynszu.

4) Zwyżki określone w:

- a) § 12 ust. 1 pkt 2 litera a) i litera b) nie sumują się,
- b) § 12 ust. 1 pkt 2 litera a) sumuje się ze zwyżkami określonymi w § 12 ust. 1 pkt 2 litera c), d) i g)
- c) § 12 ust. 1 pkt 2 litera b) sumuje się ze zwyżkami określonymi w § 1 ust. 3 pkt 2 litera d), e), f) i g)

5) Suma zwyżek nie może przekraczać 100% stawki bazowej czynszu.

6) Dla lokali socjalnych i dla lokali przejściowych nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.

2.1. Przyjmuje się możliwość obniżenia stawki czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy na następujących zasadach:

a) obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy, na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

b) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić zaświadczenie o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego za okres 6miesięcy, poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżkę

c) stawka czynszu po zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal z umową lokalu socjalnego.

2. Wysokość udzielonej obniżki czynszu uzależniona jest od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Kwotę udzielonej obniżki ustala się na poziomie:

Tabela nr 15

	Wysokość dochodu	Wysokość obniżki
Gospodarstwo wieloosobowe	Od 75 % do 100 % najniższej emerytury*	20 %
	Powyżej 100 % do 125 % najniższej emerytury*	10 %
Gospodarstwo jednoosobowe	Od 100% do 125 % najniższej emerytury*	20 %
	Powyżej 125 % do 150 % najniższej emerytury*	10 %

*najniższa emerytura – kwota najniższej emerytury, obowiązująca w dniu złożenia wniosku o udzielenie obniżki czynszu, ogłoszona przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP Monitorze Polskim.

3. W przypadku gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy korzystającego z obniżki utrzymuje się na poziomie określonym w § 12 ust. 2 dopuszcza się możliwość obniżki czynszu na kolejne 12 miesięczne okresy, na wniosek najemcy.

3.1. Gmina Wałbrzych inicjuje możliwość oddłużenia lokali mieszkalnych, wdrażając programy, ułatwiające uregulowanie zadłużenia za korzystanie z mieszkaniowego zasobu gminy. Struktura zaległości oraz ocena zdolności płatniczych dłużników daje podstawy do stwierdzenia, że często nie są oni w stanie spłacić nawet części zadłużenia, w związku z czym skorzystanie z możliwości jakie dały wprowadzone przez gminę przepisy pozwoliło dłużnikom na wyjście z zadłużenia i niejednokrotnie ochroniło ich przed negatywnymi skutkami postępowania egzekucyjnego, jak również umożliwiło uzyskanie tytułu prawnego do zajmowanego mieszkania.

2. Podjęte przez Gminę Wałbrzych w latach 2014 – 2018 działania mające na celu oddłużenie lokali mieszkalnych przyniosły pozytywne rezultaty w postaci: zapobieżenia skutkom ewentualnych eksmisji, wytworzenia świadomości i poczucia konieczności regularnego i systematycznego wnoszenia opłat za korzystanie z mieszkań oraz zwiększenia wpływów do budżetu gminy, które mogły zostać przeznaczone na poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, w związku z czym Gmina Wałbrzych planuje kontynuację programów mających na celu umożliwienie spłaty zaległości dłużnikom znajdującym się w trudnej sytuacji finansowej w latach 2019-2023.

4. Dodatki mieszkaniowe

Gmina Wałbrzych, działając za pośrednictwem Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Wałbrzychu, przyznaje i wypłaca osobom uprawnionym dodatki mieszkaniowe, pod warunkiem spełnienia kryteriów szczegółowo określonych przez ustawodawcę przepisami ustawy o dodatkach mieszkaniowych z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. Z 2017 r. poz. 180). Realizowane zadanie jest zadaniem własnym Gminy. W ramach w/w zadania MOPS ściśle współpracuje z zarządcami budynków mieszkalnych i właścicielami nieruchomości. Informacje o sposobie i warunkach otrzymania dodatku mieszkaniowego umieszczane są na stronach internetowych zarządców, właścicieli nieruchomości i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. O każdej zmianie w przepisach zarządcy są systematycznie powiadamiani.

Dzięki współpracy z pracownikami socjalnymi i asystentami rodzin wszelkie informacje w sprawach dodatku mieszkaniowego docierają bezpośrednio do osób ubiegających się o wsparcie z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Pracownicy socjalni monitorują gospodarstwa domowe,

informują podopiecznych o możliwościach uregulowania swojej sytuacji mieszkaniowej, czy to poprzez przekształcenie lokalu w lokal socjalny, czy też poprzez złożenie wniosku o umorzenie zaległości czynszowych.

Przewiduje się, że liczba osób ubiegających się o dodatek mieszkaniowy nadal będzie spadała. Prognozowaną liczbę wniosków i wydatków przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 16

Prognozowana liczba wniosków o przyznanie dodatku mieszkaniowego w latach 2019 - 2023				
2019	2020	2021	2022	2023
4070	4020	4000	3950	3900
Prognoza wydatków na świadczenia w latach 2019 - 2023				
2019	2020	2021	2022	2023
4260000	4210000	420000	4140000	4100000

Rozdział VI

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

Zarządzanie zasobem

- § 13. 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy powierzono spółce ze 100 % udziałem gminy na podstawie zawartej umowy.
2. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, określa umowa, o której mowa w ust. 1.
3. Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi z udziałem gminy prowadzone jest przez zarządców nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o własności lokali (Dz. U. z 2018r., poz. 716 z późn. zm.)
4. Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami stanowiącymi zasób gminy mają przede wszystkim na celu bezpieczeństwo osób korzystających z nieruchomości, stworzenie dobrych warunków użytkowania i odpowiedniego do tych warunków poziomu opłat.
5. Cele określone w ust. 4 osiąga się w szczególności poprzez:
- utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo,
 - utrzymanie należytego stanu estetycznego budynków,
 - dbałości o poprawną obsługę mieszkańców,
 - dążenie do ograniczenia kosztów zarządzania i administrowania zasobem,
6. Gmina nie przewiduje zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Źródła finansowania

- § 14. 1. Głównymi źródłami finansowania zasobu mieszkaniowego w latach 2019-2023 będą:
- wpływy czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz użytkowych,
 - wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności.
2. Zakłada się utrzymanie wskaźnika ściągłości czynszów na poziomie 80-85 %.
3. Dodatkowymi źródłami finansowania będą środki pozyskiwane w ramach:
- realizacji przez Gminę programu rewitalizacji i wykorzystanie dostępnych źródeł współfinansowania projektów mających na celu polepszenie stanu nieruchomości objętych działaniami rewitalizacyjnymi i ich otoczenia,
 - udzielanie dotacji celowych ze środków budżetu Gminy Wałbrzych na dofinansowanie kosztów inwestycyjnych związanych z porządkowaniem gospodarki ściekowej zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej Wałbrzycha Nr LXI/626/2014 z dnia 15 maja 2014 roku w sprawie zasad i trybu udzielania dotacji celowej ze środków budżetu Gminy Wałbrzych na dofinansowanie kosztów inwestycyjnych związanych z porządkowaniem gospodarki ściekowej na terenie miasta Wałbrzycha (plan: 30 000 zł/rok);
 - udzielanie wsparcia finansowego na zadania związane z ograniczeniem niskiej emisji, tj. na modernizację systemów ogrzewania w nieruchomościach na terenie Gminy Wałbrzych w ramach planowanych do pozyskania środków zewnętrznych (plan: 1 000 000 zł/rok),
 - programów rządowych wspierania budownictwa mieszkaniowego,
 - Gminny program rewitalizacji miasta Wałbrzycha na lata 2016-2025,
 - dotacje celowe na roboty budowlane przy budynkach będących pod ochroną konserwatora zabytków.
4. Symulację dochodów gospodarki mieszkaniowej przedstawiano w tabeli nr 20.

Tabela nr 17

Rodzaj wpływu	2019	2020	2021	2022	2023
Wpływy z tytułu czynszu	40000000	41100000	42200000	43300000	44400000
Wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności	2200000	6200000	6200000	6200000	6200000

Rozdział VIII

Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne

Wydatki na utrzymanie zasobu

§ 15. 1. Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Wałbrzych w 2017 r. wyniosły 46.973.777,25 zł, z czego:

Tabela nr 18

Media	12 830 348,67 zł
Koszty zarządu	6 326 352,47 zł
Remonty	10 181 704,68 zł
Fundusz remontowy	9 207 947,11 zł
Utrzymanie porządku i czystości	1 551 591,57 zł
Eksploatacja	3 691 522,73 zł
Wynagrodzenie zarządcy	4 699 901,59 zł
RAZEM:	46 973 777,25 zł

2. W kolejnych latach wydatki na utrzymanie zasobu powinny ulegać zmianom poprzez zmniejszanie wydatków na utrzymanie terenów zewnętrznych, których wielkość zmaleje wskutek planowanej sprzedaży nieruchomości na rzecz wspólnot mieszkaniowych, budową nowych mieszkań oraz wyburzeniem budynków, których stan techniczny jest zły.

3. Plan wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy Wałbrzych na lata 2019-2023 stanowi tabela nr 19.

Tabela nr 19

Rodzaj wydatku	2019	2020	2021	2022	2023
Media	13300000	13700000	14100000	14500000	14900000
Remonty	10270000	10830000	11200000	11355000	11534000
Eksploatacja	3800000	3800000	3900000	4000000	4000000
Wynagrodzenie zarządcy	4600000	4650000	4750000	4850000	4950000
Koszty zarządu	6450000	6500000	6550000	6600000	6650000
Fundusz remontowy	9350000	9500000	9700000	9800000	9900000
Wydatki inwestycyjne	46000000	15000000	15000000	15000000	15000000
Ogółem:	93770000	63980000	65200000	66105000	66934000

W tabeli nr 19 przyjęto poziom wydatków na remonty zasobu gminnego na poziomie pomiędzy 10 mln złotych a 12 mln złotych rocznie uwzględniając planowane rozbiórki około 100 budynków o dużym stopniu zużycia technicznego i wymagających dużych nakładów remontowych ale również przewidziano w wydatkach inwestycyjnych budowę 1000 mieszkań w ramach budowy nowych budynków oraz rewitalizacji i modernizacji istniejącego zasobu.

Rozdział IX

Pozostałe działania dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

System zamiany mieszkań

§ 16. Gmina Wałbrzych podjęła działania związane z intensyfikacją wzajemnych zamian poprzez prowadzenie systemu zamiany mieszkań

Osoby korzystające z systemu zamiany mieszkań w latach 2014-2018 dokonały 134 wzajemne zamiany mieszkań stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wałbrzych. Biorąc pod uwagę wymierne korzyści jakie przynosi funkcjonowanie ww. systemu, w latach 2019-2023 Gmina Wałbrzych w dalszym ciągu prowadzi będzie działania związane z wykorzystaniem systemu zamiany mieszkań w celu:

- propozycji zamiany mieszkań dla osób zamieszkujących w lokalach stanowiących własność Gminy Wałbrzych, o dużej powierzchni użytkowej (najemcy i bezumowni użytkownicy), posiadających zaległości czynszowe, które w wyniku wzajemnej zamiany uzyskają tytuł prawny do lokalu o mniejszej powierzchni oraz możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego (rodziny o niskich dochodach),
- propozycji zamiany mieszkań dla osób zamieszkujących w lokalach stanowiących własność Gminy Wałbrzych, o podwyższonym standardzie (wyposażonych w ogrzewanie z kotłowni lokalnej oraz łazienki z WC) oraz położonych w atrakcyjnych dzielnicach Wałbrzycha (np. Piaskowa Góra, Podzamcze), które nie opłacają czynszu lub odszkodowania za bezumowne

zajmowanie lokalu, z osobami, które będą w mogły utrzymać te mieszkania i spłacić część zadłużenia.

Proponowane działania mają na celu racjonalizację polityki mieszkaniowej Gminy Wałbrzych, a tym samym poprzez system zamiany mieszkań doprowadzenie do ograniczenia spraw kierowanych na drogę postępowania sądowego o eksmisję.

Informacje zgromadzone w banku danych, osób chętnych do zamiany lokalu odzwierciedlające rzeczywisty obraz zapotrzebowania członków wspólnoty samorządowej na konkretny typ pomocy mieszkaniowej będzie również instrumentem stymulującym aktywność mieszkańców.

„Ładny Dom”

§ 17. Jednym z najskuteczniejszych sposobów na zintensyfikowanie prac remontowych nieruchomości wspólnych jest skorzystanie z udziału w organizowanym przez gminę Wałbrzych konkursie pn.: „ŁADNY DOM”, w którym właściciele, współwłaściciele albo wspólnoty mieszkaniowe, posiadające budynki niewpisane do rejestru zabytków, stanowiące ze względu na swe położenie, elementy i detale architektoniczne oraz historię ich użytkowania cenny obiekt kultury materialnej Miasta Wałbrzycha, wart podkreślenia, upowszechnienia i ochrony, mogą ubiegać się o przyznanie nagrody przyznawanej przez Prezydenta Miasta Wałbrzycha.

W latach 2014 – 2018 wpłynęło łącznie 340 zgłoszeń właścicieli nieruchomości o przyznanie nagród za osiągnięcia w dziedzinie upowszechniania i ochrony kultury materialnej Miasta Wałbrzycha, w ramach konkursu „Ładny Dom”. Na 340 złożone wnioski wymagania formalne spełniło 335 wniosków, a spośród nich wyłoniono 75 nieruchomości, których właścicielom przyznano nagrody pieniężne na łączną kwotę 125 500,00 zł.

Dotychczasowe doświadczenie wskazuje, że konkurs „Ładny Dom” cieszy się corocznie dużym zainteresowaniem właścicieli, którzy swoim zaangażowaniem udowadniają, że zależy im na poprawie stanu technicznego i estetyki nieruchomości będących ich własnością. Takie działania w konsekwencji przekładają się na poprawę wizerunku przestrzeni publicznej oraz postrzeganie Miasta Wałbrzycha, jako miejsca, w którym mieszkańcy są zainteresowani tym jak ma wyglądać ich otoczenie.

Konkurs „Ładny Dom” w swych założeniach ma na celu m.in. docenić wysiłki właścicieli nieruchomości, którzy realizują prace remontowe mające pozytywny wpływ na postrzeganie Miasta Wałbrzycha, w związku z tym zasadnym jest jego kontynuowanie w latach 2019-2023.

Program małych ulepszeń

§ 18. Jednym ze sposobów na poprawienie stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego jest wyrażenie zgody najemcom lokali mieszkalnych na modernizację i adaptację tych lokali. Prace stanowiące ulepszenie są wykonywane przez najemców na ich koszt i we własnym zakresie bądź za zgodą gminy z udziałem środków finansowych gminy (partycypacja).

Od 1 stycznia 2014r. do 30 czerwca 2018r. wpłynęło 1740 wniosków o wyrażenie zgody na modernizację lokali mieszkalnych.

Na podstawie przyjętego na dany rok Regulaminu partycypacji w kosztach wymiany stolarki okiennej, drzwiowej zewnętrznej, wykładziny podłogowej w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wałbrzych, MZB Sp. z o.o. w imieniu Gminy Wałbrzych zrealizowało 127 umów na łączną kwotę 185.795,00zł.

Program rewitalizacji

§ 19. W ramach polityki spójności UE na lata 2014 – 2020 przewidywane jest wspieranie zintegrowanej polityki miejskiej na rzecz wspomaganie zrównoważonego rozwoju obszarów miejskich, w tym działań rewitalizacyjnych. W przypadku zachowania możliwości realizacji w ramach programów rewitalizacyjnych projektów z zakresu mieszkalnictwa w latach 2016 – 2025 prowadzony będzie lokalny program rewitalizacji, stanowiący podstawę pozyskiwania środków służących współfinansowaniu projektów mających na celu polepszenie stanu nieruchomości i ich otoczenia, objętych działaniami rewitalizacyjnymi.

UZASADNIENIE

W związku ze zbliżającym się zakończeniem terminu obowiązywania Uchwały Nr LIII/520/2013 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 24 października 2013 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzych na lata 2014-2018 Gmina Wałbrzych jest zobowiązana opracować Wieloletni Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzych na kolejny pięcioletni okres. Uchwała w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzych na lata 2014-2018 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, b) planowaną sprzedaż lokali.

W wyniku przeprowadzonej analizy obecnie obowiązującego Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzych na lata 2014-2018, WPGZM na lata 2019 – 2023 określa cele strategiczne dot. m. in. polityki czynszowej, wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych oraz działań związanych z planowaną sprzedażą lokali.