

**Gospodarka mieszkaniowa Gminy Wałbrzych-
analiza stanu obecnego, kierunki zmian.
SYNTEZA**

Wałbrzych, 12 listopada 2012r.

I. Zasoby substancji mieszkaniowej Gminy Wałbrzych

Mieszkaniowy zasób Gminy Wałbrzych tworzą lokale położone w budynkach będących własnością gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych, wielkość zasobu to około 14000 lokali.

Liczba mieszkań w Wałbrzychu wynosiła 48021 w 2006r., 50977 w 2009r. i 50128 w 2010r.

Zasoby mieszkaniowe Gminy Wałbrzych wynosiły odpowiednio: 14909 mieszkań w 2009r., 14384 mieszkań w 2010r. i około 14000 w 2011r.

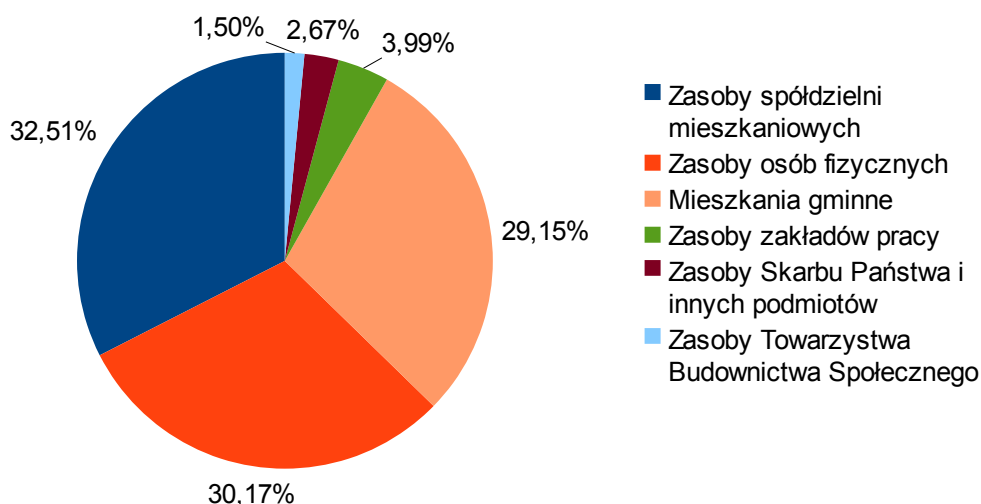
Mieszkania gminne stanowią mniej niż 1/3 liczby wszystkich mieszkań w Wałbrzychu.

Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy sukcesywnie się zmniejsza. Podstawową przyczyną zmniejszania się liczby gminnych budynków mieszkalnych jest sprzedaż lokali. Na zmniejszenie zasobu wpływ mają również rozbiórki budynków mieszkalnych.

Wykonane i planowane rozbiórki :

- 2010r. - rozbiórka 2 budynków mieszkalnych oraz 9 budynków gospodarczych
- 2011r. - rozbiórka 2 budynków mieszkalnych oraz 8 budynków gospodarczych.
- 2012r. - planowana rozbiórka 10 budynków mieszkalnych oraz 15 budynków gospodarczych

Struktura własności mieszkań w Wałbrzychu przedstawia się następująco :



W strukturze zasobów mieszkaniowych wg form własności dominują mieszkania spółdzielni mieszkaniowych – 32,5 % oraz mieszkania osób fizycznych – 30,2%. Mieszkania komunalne stanowią 29,2% a mieszkania, których właścicielem jest WTBS stanowią niespełna 1,5% udziału w strukturze zasobów mieszkaniowych miasta.

I.1. Wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego na tle zadań gminy

Każda Gmina powinna posiadać własny zasób mieszkaniowy, a jego wielkość powinna być dostosowana do sytuacji mieszkaniowej i materialnej ludności. Posiadanie własnego zasobu umożliwia Gminie :

- Zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych,
- Zapewnienie pomieszczeń tymczasowych,
- Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Zasób mieszkaniowy Gminy Wałbrzych jest zbyt duży w stosunku do potrzeb wynikających z zadań własnych gminy w zakresie zapewniania lokali socjalnych i zamiennych

Stan zasobu mieszkaniowego na dzień 30.08.2012r. przedstawia się następująco:

- Lokale socjalne w najmie – 451
- Lokale przejściowe – 8
- Lokale kryzysowe - 11
- Lokale mieszkalne w najmie – 12 268
- Lokale wycofane z eksploatacji – 324
- Lokale przeznaczone do sprzedaży, remontu przez gminę i na koszt przyszłego najemcy - 232
- Lokale zajmowane bez tytułu prawnego - 706

Zasób komunalny jest relatywnie duży. Mimo to niestety Gmina w nieznacznym stopniu realizuje zadania własne w zakresie zapewnienia lokali socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych.

Skala niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w zakresie lokali socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych na dzień 31 lipca 2012r. przedstawia się następująco:

- liczba wniosków oczekujących na przydział lokali socjalnych – 1244 (w tym 952 na podstawie wyroków sądu)
- liczba wniosków oczekujących na przydział lokali zamiennych – 529 (w tym 40 ze względu na stan techniczny i decyzje PINB)
- liczba wyroków o eksmisję do pomieszczenia tymczasowego – 878

Od wielu lat postulowano zwiększenie liczby lokali komunalnych przeznaczonych do sprzedaży dotychczasowym najemcom. Uchwałą z dnia 21 czerwca 2011r. nastąpiło uwolnienie Stałego Zasobu Mieszkaniowego Gminy Wałbrzych, co dało ok. 3000 najemcom gminnych lokali mieszkalnych możliwość ich wykupienia, a gminie ewentualny wzrost wpływów ze sprzedaży mieszkań. Od dnia obowiązywania niniejszej uchwały z wnioskiem o sprzedaż lokalu wystąpiło ok. 250 najemców zajmujących lokale wyłączone ze Stałego Zasobu Mieszkaniowego.

Na podstawie wyżej wymienionej uchwały, Prezydent Miasta Wałbrzycha zarządzeniem z dnia 3 października 2011r. utworzył nowy zasób lokali socjalnych w liczbie 2090 mieszkań. Zmiana zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, polegająca na likwidacji stałego zasobu mieszkaniowego i wprowadzenia w jego miejsce zasobu lokali socjalnych wynikała z przeprowadzonej analizy rzeczywistych potrzeb gminy w zakresie utrzymania niezbędnej liczby lokali socjalnych przy czym liczba tych mieszkań będzie corocznie weryfikowana przez zespół powołany przez Prezydenta Miasta Wałbrzycha.

I.2. Stan substancji gminnego zasobu mieszkaniowego

Stan techniczny oraz struktura wiekowa budynków należących do gminnego zasobu mieszkaniowego stanowiących około 30% całego zasobu mieszkaniowego miasta są znacznie gorsze w porównaniu ze stanem pozostałej substancji mieszkaniowej Wałbrzycha.

Ograniczone środki finansowe gminy nie pozwalają na większe finansowe wsparcie na remonty mieszkań z uwagi na konieczność zabezpieczenia środków na wkład własny, ponadto koszty wyremontowania mieszkań o czynszu socjalnym z finansowym wsparciem są bardzo wysokie z uwagi na wymagania instytucji udzielającej wsparcia (Bank Gospodarstwa Krajowego -BGK).

Gminny zasób mieszkaniowy charakteryzuje się dużym stopniem zużycia technicznego oraz posiada wady technologiczne, w tym w szczególności, brak izolacji poziomych i pionowych, brak docieplenia ścian i stropodachów itp.

Ok. 97 % budynków stanowiących zasób gminy zostało wybudowanych przed 1945 rokiem. Zabudowa ta charakteryzuje się dużym stopniem dekapitalizacji oraz niskim wskaźnikiem wyposażenia w urządzenia komunalne.

Ok. 1 % budynków zostało wybudowanych w latach 1945-1978.

Ok. 2 % budynków wybudowano po 1980 roku.

Według danych na koniec 2011r. w 92,56 % zasób mieszkaniowy gminy jest w stanie technicznym średnim i lichym, a jego pogarszający się stan jest spowodowany postępującą dekapitalizacją oraz ograniczonymi nakładami finansowymi przeznaczanymi na remonty. Oznacza to, że niemal połowa komunalnego 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 jest bardzo duża.

Z opracowanego przez zarządcę nieruchomości planu potrzeb remontowych w gminnych zasobach komunalnych na rok 2013 wynosi ona około 125 mln. zł.

Gmina nie ma i nie będzie dysponować w ciągu najbliższych lat wystarczającymi środkami, aby przeprowadzić niezbędne prace remontowe w mieszkaniach komunalnych

Pogłębianie się dekapitalizacji zasobu komunalnego, wobec jego rozmiarów liczonych udziałem w ogólnym zasobie mieszkaniowym na terenie gminy wpływa negatywnie na wizerunek miasta oraz pogłębia dysproporcje pomiędzy jakością i estetyką zasobu publicznego w relacji do zasobu prywatnego.

I.3. Odpłatność za lokale komunalne – struktura opłat czynszowych.

Zasadniczym problemem jest wybitnie socjalny charakter dotychczasowej polityki czynszowej Gminy. Stawki czynszu aktualizowane są raz w roku o wskaźnik inflacji i

odbiegają od wymaganego i rekomendowanego poziomu 3% wartości odtworzeniowej a tym bardziej od poziomu czynszu rynkowego. Wpływy z czynszu za lokale mieszkalne pozwalają tylko częściowo pokryć koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego.

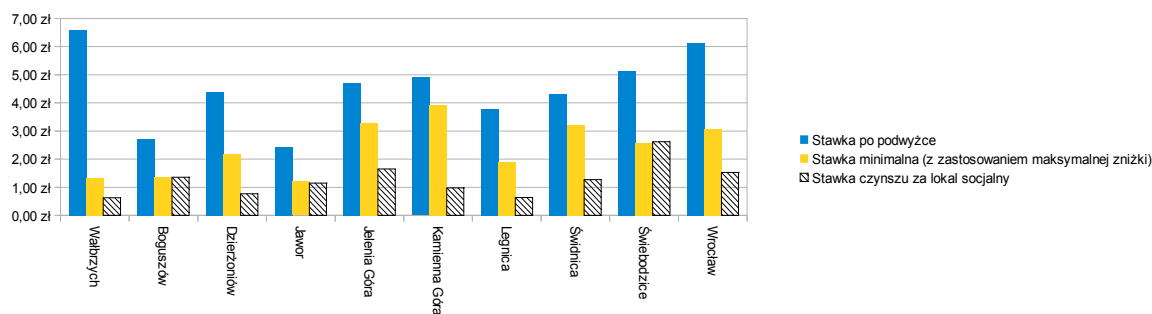
Stawki czynszu za lokale socjalne są jednymi z najniższych w woj. dolnośląskim i w dużej mierze pokrywane są z wypłacanych przez gminę dodatków mieszkaniowych.

Bazowe stawki czynszu w lokalach komunalnych i lokalach socjalnych w Wałbrzychu i przykładowych miastach woj. dolnośląskiego.

Miasto	Poprzednio obowiązująca stawka	Stawka po podwyżce	Procentowa zmiana stawki	Maksymalna możliwa zniżka w stosunku do stawki bazowej	Stawka minimalna (z zastosowaniem maksymalnej zniżki)	Stawka czynszu za lokal socjalny
Wałbrzych	6,31 zł	6,58 zł	4,30%	80,00%	1,32 zł	0,63 zł
Boguszów	2,46 zł	2,72 zł	10,57%	50,00%	1,36 zł	1,36 zł
Dzierżoniów	4,38 zł	4,38 zł	0,00%	50,00%	2,19 zł	0,77 zł
Jawor	2,30 zł	2,42 zł	5,22%	50,00%	1,21 zł	1,15 zł
Jelenia Góra	4,30 zł	4,70 zł	9,30%	30,00%	3,29 zł	1,65 zł
Kamienna Góra	3,50 zł	4,90 zł	40,00%	20,00%	3,92 zł	0,98 zł
Legnica	3,20 zł	3,77 zł	17,81%	50,00%	1,89 zł	0,64 zł
Świdnica	4,30 zł	4,30 zł	0,00%	25,00%	3,23 zł	1,27 zł
Świebodzice	4,28 zł	5,14 zł	20,09%	50,00%	2,57 zł	2,62 zł
Wrocław	5,70 zł	6,13 zł	7,54%	50,00%	3,07 zł	1,53 zł

Średnia stawka czynszu za m² lokalu mieszkalnego w Wałbrzychu: 3,93 zł

Średnia poza Wałbrzychem:	3,82 zł	4,27 zł	12,28%	41,67%	2,52 zł	1,33 zł
---------------------------	---------	---------	--------	--------	---------	---------



Stawka bazowa czynszu, która obecnie obowiązuje w Wałbrzychu, tj. 6,31 zł za m² lokalu mieszkalnego nie odzwierciedla rzeczywistej wysokości czynszu w Gminie. Możliwość uzyskania aż do 80 % obniżenia wysokości stawek czynszu (sytuacja bez precedensu w Polsce) powoduje, że **rzeczywiste wartości stawki czynszu są jedne z najniższych nie tylko w woj. dolnośląskim, ale również w Polsce**- średnia stawka czynszu wynosi 3,93 zł za m² , czynsz minimalny wynosi 1,32 zł za m² a czynsz socjalny – 0,63 zł za m². Tak niska stawka czynszu socjalnego przy stosunkowo wysokim standardzie remontowanych przez gminę lokali socjalnych nie znajduje ekonomicznego oraz społecznego uzasadnienia.

Przy obecnie stosowanym systemie zniżek do stawki czynszu z różnego rodzaju zniżek korzysta (według danych na dzień 30 czerwca 2012r.) 96,6 % najemców lokali mieszkalnych, tj. 12 268, a tylko 417 najemców płaci pełną stawkę czynszu.

Roczny koszt stosowanych zniżek wynosi obecnie 11 636 244 zł, w tym 5 917 356 zł to koszt zniżki za brak w lokalu centralnego ogrzewania z kotłowni lokalnej, co w przypadku lokali, w których zostało wykonane centralne ogrzewanie zasilane ze źródeł innych niż kotłownia lokalna również nie znajduje uzasadnienia.

Stosowany w Gminie Wałbrzych system ulg w stawce czynszu związanych ze standardem lokali komunalnych jest nieracjonalny, społecznie niezrozumiały i niesprawiedliwy.

Struktura wpłat czynszowych w roku 2011 przedstawia się następująco:

- Wpływy z czynszów ogółem - 26 366 117,04 zł
- Wpływy z czynszów za lokale z czynszem socjalnym - 123 016,68 zł
- % udział czynszów socjalnych w czynszach ogółem - 0,47%

Struktura zniżek czynszowych przedstawia się następująco :

Wysokość zniżki	Liczba lokali	Średnia powierzchnia	Aktualny czynsz	Średnia stawka
do 10%	625	45,79	177 622,23	6,21
od 10% do 20%	1677	51,76	464 739,93	5,35
od 20% do 30%	128	57,67	36 197,40	4,90
od 30% do 40%	1684	47,65	350 491,24	4,37
od 40% do 50%	5940	43,19	889 328,40	3,47
od 50% do 60%	935	44,41	124 533,67	3,00
od 60% do 70%	1013	41,61	100 620,10	2,39
od 70% do 80%	149	42,91	8 694,19	1,36
	12151	45,24	2 152 227,16	3,92
Rodzaj zniżki				
co,łaż,wc	5613	43,01	837 763,32	3,47
co	1569	51,76	435580,63	5,36
co,łaż	1262	46,68	260 181,25	4,42
co,łaż,gaz,wc	628	40,55	64271,79	2,52
co,łaż,wc,urz.wod-kan	240	38,13	27713,30	3,03
co,łaż,wc,wady	338	47,91	49048,27	3,03
co,łaż,wc,urz.wod-kan-bud.	3	40,99	372,43	3,03
co,łaż,wc,ubik.poza bud.	231	45,77	32022,18	3,03

I.4. Zaległości czynszowe.

Od 2011r. podejmowane są intensywne działania umożliwiające lokatorom mieszkań gminnych uregulowanie zadłużenia. Szczególnie istotna była inicjatywa abolicji czynszowej obowiązująca do 31 maja 2012r.

Ta bezprecedensowa inicjatywa spowodowała odzyskanie prawie 530 000 zł przez Gminę. Dużym zainteresowaniem cieszy się program odpracowywania zaległości czynszowych, który od 2011r. objął grupę ponad 470 lokatorów.

Mimo tych działań poziom zaległości czynszowych dotyczy nadal ok. 40% lokatorów, zarówno lokali socjalnych jak i pozostałych komunalnych, co powoduje, że zaległości czynszowe są problemem ogólnospołecznym.

I.5. Prywatyzacja zasobów mieszkaniowych

Prywatyzacja komunalnego zasobu mieszkaniowego w Gminie Wałbrzych nie jest prowadzona racjonalnie i nie jest efektywna.

Do podstawowych problemów prywatyzacji komunalnego zasobu mieszkaniowego w Gminie Wałbrzych należą :

- stosowany model tzw. prywatyzacji rozproszonej- prywatyzacji inicjowanej przez najemców w miejsce sugerowanej prywatyzacji selektywnej w wytypowanych przez Gminę budynkach;
- zastosowanie wysokich bonifikat (90%), może tworzyć grupę właścicieli o bardzo niskich dochodach, a więc o ograniczonych możliwościach utrzymania zasobu.
- nieznaczne dochody z prywatyzacji wynikające ze stosowania przez Gminę wysokich bonifikat kwestionują jej kontynuowanie.

Przedmiotem prywatyzacji powinny być lokale w wytypowanych budynkach, 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 na wolnym rynku. Wątpliwe jest również masowe stosowanie znacznych upustów cenowych. Są one uzasadnione jeśli prowadzą np. do pozbycia się przez gminy zdekapitalizowanych budynków na rzecz osób, które dokonają odpowiednich remontów. W literaturze wskazuje się, że aby uzyskać perspektywę sensownego inwestowania w nieruchomości, nie należy schodzić z obniżkami cen sprzedawanych mieszkań poniżej 1/3 ich wartości rynkowej. Co więcej - standard i wielkość mieszkań wykupionych jest znacząco lepszy od średniej dla zasobów komunalnych, a wyraźna ich większość znajduje się w budynkach będących w stosunkowo dobrym, jak na zasoby komunalne stanie, albo atrakcyjnie położonych.

Poza szczególnymi wypadkami należy zatem unikać gremialnego stosowania wysokich bonifikat.

Ponadto zaniżone czynsze skutecznie zniechęcają do wykupu mieszkań.

Lokatorzy płacąc czynsze w wysokości nie pokrywającej kosztów eksploatacji, nie widzą powodów do wykupienia mieszkania – kiedy to wysokość wpłat chociażby na fundusz remontowy okazałaby się większa niż obecne czynsze. Stanowisko to jest tym bardziej oczywiste wobec praktycznej nieusuwalności osób z zasobów komunalnych. Skrajne obniżanie cen jest stosowane w odniesieniu do ostatnich lokali w budynkach, w takich jednak wypadkach należy rozważyć, czy rozsądniejszym rozwiązaniem nie byłoby przeniesienie pozostałych lokatorów do innych budynków, a zwalniane w ten sposób mieszkania sprzedać w przetargu za kilkakrotnie wyższą cenę.

II. Analiza finansowa realizowanych remontów i inwestycji mieszkaniowych

Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

1. Utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
2. Ochrony zdrowia i życia ludzi w budynku,
3. Zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim 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,
4. Utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej.

Wydatki poniesione na remonty kapitalne budynków realizowane przez Gminę – przykładowe inwestycje:

- **Budynek mieszkalny przy ul. Rolniczej 2 o pow. 451,19m².**

Koszty inwestycji wynoszą 1 358 559,97 zł. W ramach zadania powstanie 13 lokali mieszkalnych. Dofinansowanie z BGK wyniesie 35 % kosztów kwalifikowanych zadania, tj. 475 495,99 zł.

Koszt remontu 1 m² bez dotacji wyniesie 3 011,06 zł. Koszt remontu 1 m² z dotacją wyniesie 1 957,19 zł.

- **Budynek mieszkalny przy ul. Drzymały 7 o pow. 1 401,50m².**

Koszty inwestycji wynoszą 2 940 486,70 zł. W ramach zadania powstanie 36 lokali socjalnych. Dofinansowanie z BGK wyniesie 35 % kosztów kwalifikowanych zadania, tj. 1 029 170,35 zł.

Koszt remontu 1 m² bez dotacji wyniesie 2 098,10 zł.

Koszt remontu 1 m² z dotacją wyniesie 1 363,76 zł.

Dla porównania średni koszt remontu 1 m² lokalu socjalnego o obniżonym standardzie, realizowanego systemem zleconym przez MZB Sp. z o.o. w ramach remontów bieżących, bez dotacji z BGK wynosi ok. **613 zł.**

Dużo wyższy koszt wyremontowania lokali socjalnych wynika, w szczególności z wysokich wymagań Banku Gospodarstwa Krajowego dotyczących wyposażenia lokali socjalnych w znacznym stopniu przekraczających dotychczasowy standard oraz kryteriów określone w przepisach prawa.

Lokale socjalne remontowane z udziałem wsparcia finansowego z BGK wyposażone są w łazienki, toalety, kuchenki gazowe, centralne ogrzewanie, bieżącą wodę ciepłą. Ponadto lokale socjalne, na remont których gmina otrzymała dofinansowanie z BGK muszą być wynajmowane za czynsz socjalny przez okres 15 lat. Oznacza to mniejsze wpływy do budżetu

z tytułu najmu tych lokali – stawka czynszu za m² lokalu socjalnego wynosi obecnie 0,63 zł, przy stawce bazowej 6,31 zł za m² lokalu mieszkalnego oraz średniej stawce 3,93 zł za m².

Wydatki na remonty bieżące, konserwacje i usuwanie awarii oraz eksploatację lokali i budynków gminnych kształtowały się następująco:

2009 r. - 16 773 893 zł

2010 r. - 19 573 981 zł

2011 r. - 15 735 380 zł

2012 r. - 12 300 000 zł (plan)

Mimo mniejszej kwoty przeznaczonej na remonty mieszkań w 2012r. liczba wyremontowanych lokali będzie prawdopodobnie większa w związku z niższymi kosztami remontów zleczanych przez MZB na zewnątrz.

Wydatki ponoszone na finansowanie gospodarki mieszkaniowej ogółem wyniosły odpowiednio:

2009 r. - 53 759 872 zł

2010 r. - 55 626 129 zł

2011 r. - 48 738 301 zł

2012 r. - 47 900 273 zł (plan)

Dla porównania wpływy z głównych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, tj. wpływy z tytułu użytkowania lokali gminnych oraz sprzedaży nieruchomości wynosiły odpowiednio:

2009 r. - 50 926 360 zł, w tym ze sprzedaży nieruchomości 9 006 319 zł

2010 r. - 45 433 052 zł, w tym ze sprzedaży nieruchomości 6 440 038 zł

2011 r. - 45 605 154 zł, w tym ze sprzedaży nieruchomości 8 557 536 zł

2012 r. (I półrocze) - 19 851 343 zł, w tym ze sprzedaży nieruchomości 2 036 240 zł

Porównanie wydatków i wpływów pokazuje, że corocznie gmina dopłaca do gospodarki mieszkaniowej. Na przestrzeni ostatnich lat tendencja dopłat ma charakter rosnący.

W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Gmina podejmuje również zadania, które nie wymagają nakładów finansowych ze strony Gminy, a przynoszą wymierny efekt ekonomiczny i społeczny. Jest to system remontów mieszkań przez przyszłych najemców na ich koszt, który cieszy się dużym zainteresowaniem mieszkańców Wałbrzycha.

Na koniec 2011 r. na lokal do remontu na własny koszt oczekiwało **1476** wnioskodawców, dla porównania w roku 2010 było ich **1070**, a w roku 2009 – **840**. W I półroczu 2012 r. liczba oczekujących wynosiła już **1681**.

W 2011 r. lokal do remontu otrzymało **179** wnioskodawców, dla porównania w 2010 r. **139** wnioskodawców a w 2009 r. **131** wnioskodawców, natomiast w I półroczu 2012 r. lokal do remontu otrzymało **122** wnioskodawców.

Rosnąca liczba lokali remontowanych przez przyszłych najemców wynika między innymi ze zwiększenia liczby lokali przeznaczanych przez gminę do remontu na koszt przyszłego najemcy oraz zastosowania bonifikaty 99 % w przypadku wykupu lokali po remoncie.

Planowane efekty do uzyskania w wyniku kontynuacji programu poprawy stanu technicznego zasobu:

1. Zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości,
2. Zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków,
3. Zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali.

III. Plan realizacji gminnego budownictwa mieszkaniowego

Gmina Wałbrzych w ostatnich latach nie realizowała potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności w stopniu zadowalającym. Mimo przeznaczania rosnących środków na utrzymanie mieszkań w najbliższych latach kontynuacja obecnie realizowanych metod nie poprawi sytuacji. Prywatyzacja w obecnym kształcie jest nieefektywna.

Jedyną racjonalną propozycją poprawy sytuacji mieszkaniowej w Gminie Wałbrzych jest budowa tanich mieszkań komunalnych dla najemców. Tanie budownictwo komunalne powinno realizować potrzeby mieszkaniowe osób niezamożnych oraz średniozamożnych oraz znajdujących się w wyjątkowo trudnej sytuacji mieszkaniowej.

1. Struktura funkcjonalna przykładowego budynku komunalnego

1.1. Przykładowy program funkcjonalno-użytkowy

Program funkcjonalno- użytkowy budynku komunalnego powinien zakładać jego prostą strukturę, przejrzystość organizacji oraz niski koszt budowy i utrzymania oraz trwałość. Poziom komfortu takiego budynku powinien odpowiadać standardowym oczekiwaniom mieszkańców domów komunalnych. Budynki powinny być zaprojektowane na planie prostokąta jako IV- kondygnacyjne, dachem płaskim niepodpiwniczone. Budynki składają się np. z 2 powtarzalnych segmentów. W każdym segmencie przewidziano po 4 lokale mieszkalne na każdej kondygnacji. Projekt zakłada np. wydzielenie 8 lokali mieszkalnych na każdej kondygnacji (32 lokale przy 4 kondygnacjach) w tym 2 lokale dostosowane dla potrzeb osób niepełnosprawnych (po jednym w każdym segmencie). Typ projektowanych budynków – klatkowiec. Każde przykładowe mieszkanie składa się z przedpokoju, łazienki, kuchni z jadalnią, pokoju dziennego oraz sypialni (w 2 lokalach na I, II i III piętrze dostępne 2 sypialnie).

I.2. Dane techniczne przykładowego budynku powtarzalnego:

- Powierzchnia zabudowy **586,78 m²**
- Kubatura **7334,00 m³**
- Powierzchnia użytkowa łącznie **1960,06 m²**
- Powierzchnia użytkowa parteru **484,10 m²**
- Powierzchnia użytkowa I piętra **492,96 m²**
- Powierzchnia użytkowa II piętra **492,00 m²**
- Powierzchnia użytkowa III piętra **491,04 m²**
- Powierzchnia użytkowa mieszkań **1715,12 m²**

- Liczba mieszkań **32**
- Liczba kondygnacji **4 nadziemne**
- Wymiary rzutu poziomego **46,33m × 12,55m**

2. MOŻLIWOŚCI DOFINANSOWANIA REALIZACJI ZADAŃ

Realizacja budownictwa komunalnego wyłącznie ze środków posiadanych przez Gminę jest nieracjonalne i mało efektywne. Możliwości finansowe Gminy (praktycznie każdego samorządu gminnego) znacznie ograniczałyby tempo realizacji potrzeb mieszkaniowych.

Rządowy program wsparcia finansowego z Funduszu Dopląt tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych ułatwia realizację programu mieszkań komunalnych.

Zgodnie z założeniami programu Gminy otrzymują wsparcie na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu lokali socjalnych, noclegowni, domów dla bezdomnych, mieszkań chronionych oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych (lokali komunalnych)* - maksymalna wysokość finansowego wsparcia przy budowie budynku z lokalami komunalnymi – **do 30 % kosztów**

UWAGA !

- W przypadku inwestycji polegających na budowie, remoncie, przebudowie, zmianie sposobu użytkowania budynku - koszty materiałów i robót budowlanych niezbędnych do realizacji przedsięwzięcia, w tym koszty wykonania przyłączy technicznych*, obiektów i urządzeń związanych z budynkiem, w tym placów zabaw, śmietników, ogrodzeń, placów postojowych i placów pod śmietniki, przejazdów (dróg) wraz z niezbędnymi zjazdami z drogi publicznej, również w sytuacji, kiedy zjazdy te wykonywane są zgodnie z odrębnymi przepisami poza nieruchomością stanowiącą własność lub będącą w użytkowaniu wieczystym inwestora, koszty wykonania czynności specjalistycznych, w tym koszty projektowania, niezbędnych badań i ekspertyz technicznych, powierzenia pełnienia funkcji inwestora zastępczego, nadzoru i kierowania budową, rozliczania robót budowlanych oraz koszty przygotowania terenu,
- w przypadku przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali komunalnych, inwestor, który otrzymał finansowe wsparcie dodatkowo przedkłada także BGK, w terminie 6 miesięcy od dnia zakończenia realizacji przedsięwzięcia oświadczenie potwierdzające wydzielenie przez gminę, z mieszkaniowego zasobu gminy części lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne albo mieszkania chronione, a także - jeżeli lokale te były zamieszkałe - o ustaniu, do dnia wydzielenia tych lokali, dotychczasowego stosunku najmu i opróżnieniu lokali.

3.SZACUNKOWE KOSZTY REALIZACJI BUDOWNICTWA

3.1 BEZ DOTACJI

A) założenie kosztu 1 m2 pow. użytkowej ok. 2500zł

Powierzchnia użytkowa budynku	-	1960,06 m2
Koszt realizacji robót budowlanych	-	4 900 000zł.
Koszt dokumentacji projektowej	-	przyjęto 100. 000zł
Koszt zastępstwa inwestycyjnego	-	przyjęto 100.000zł

OGÓŁEM KOSZTY : 5 100 000zł.
KOSZT 1-GO MIESZKANIA : 159 375 zł.

B) założenie kosztu 1m2 pow. użytkowej ok. 2000zł

Powierzchnia użytkowa budynku	-	1960,06 m2
Koszt realizacji robót budowlanych	-	3 900 000zł.
Koszt dokumentacji projektowej	-	przyjęto 100. 000zł
Koszt zastępstwa inwestycyjnego	-	przyjęto 100. 000zł

OGÓŁEM KOSZTY : 4 100 000 zł.
KOSZT 1-GO MIESZKANIA : 128 125 zł

3.2. Z DOTACJĄ 30 % - Program rządowy BGK

A) założenie kosztu 1 m2 pow. użytkowej ok. 2500zł

Powierzchnia użytkowa budynku	-	1960,06 m2
Koszt realizacji robót budowlanych	-	4 900 000zł.
Koszt dokumentacji projektowej	-	przyjęto 100. 000zł
Koszt zastępstwa inwestycyjnego	-	przyjęto 100.000zł

OGÓŁEM KOSZTY : 3 570 000 zł.
KOSZT 1-GO MIESZKANIA : 111 562 zł.

B) założenie kosztu 1m2 pow. użytkowej ok. 2000zł

Powierzchnia użytkowa budynku	-	1960,06 m2
Koszt realizacji robót budowlanych	-	3 900 000zł.
Koszt dokumentacji projektowej /Adaptacja/	-	przyjęto 100. 000zł
Koszt zastępstwa inwestycyjnego	-	przyjęto 100.000zł

OGÓŁEM KOSZTY : 2 870 000 zł.
KOSZT 1-GO MIESZKANIA : 89 688 zł.

3.3. Przewidywane korzyści z realizacji Programu:

- Zmniejszenie deficytu komunalnych lokali mieszkalnych;
- Poprawa gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy;
- Obniżenie kosztów eksploatacji oraz konserwacji zasobu mieszkaniowego;

3.4. Przewidywane zagrożenia realizacji Programu:

- Dezaktualizacja potrzeb mieszkaniowych w okresie 10 lat;
- Konieczność zabezpieczenia w budżecie miasta znacznych środków w wydatkach bieżących na remont lokali o czynszu socjalnym w standardzie wymaganym przez BGK

- Brak systemowych rozwiązań wspierania przez budżet państwa zadań gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

4. Proponowane lokalizacje:

4.1. Nieruchomość gruntowa przy ul. Gen. Andersa-Wiejska :



4.1.1. Przewidywane zagospodarowanie terenu

- a) nieruchomość przeznaczona na cele mieszkalne,
- b) chłonność terenu – 5 nowych budynków mieszkalnych, 1 istniejący adaptowany na cele mieszkalne,
- c) przewidywana liczba mieszkań - od 40 do 66 budynki nowe, od 12 do 24 budynek adaptowany w zależności od struktury,
- c) termin realizacji inwestycji – I etap : IV kw. 2012r. – III kw. 2014r. ; II etap : I kw. 2013r. – IV kw. 2014r.



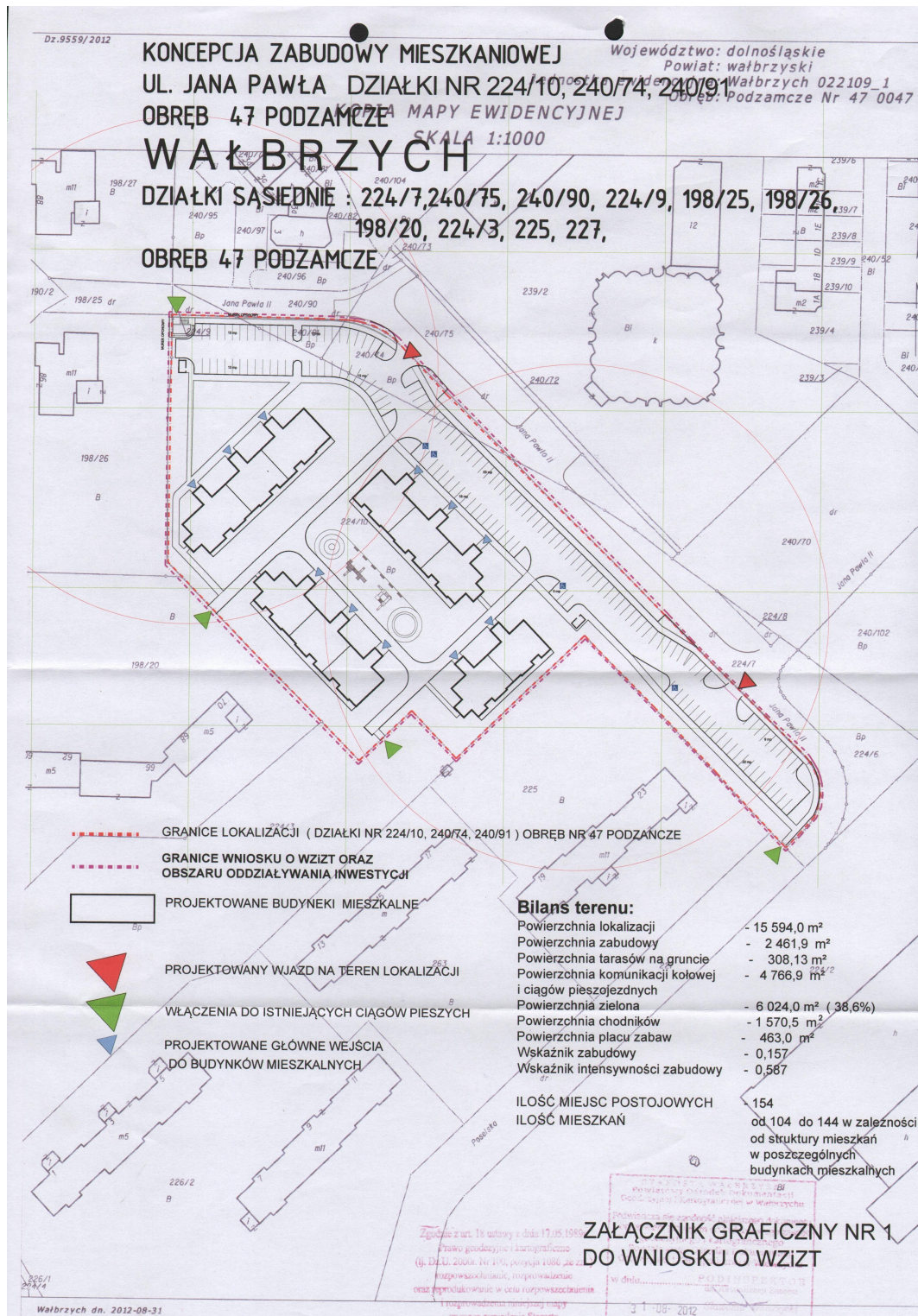
4.2.1. Przewidywane zagospodarowanie terenu



4.3.1. Przewidywane zagospodarowanie terenu

a) nieruchomość przeznaczona na cele mieszkalne,

- b) chłonność terenu – 3 segmenty z 3 budynkami oraz 1 segment z 2 budynkami,
- c) przewidywana liczba mieszkań – od 100 do 160 w zależności od struktury,
- d) termin realizacji inwestycji – III kw. 2012r. IV kw. 2014r.



IV. Proponowane kierunki zmian gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Realizowana od kilkunastu lat polityka mieszkaniowa w Gminie Wałbrzych nie realizuje w zadowalającym stopniu potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności, jest chaotyczna, nieefektywna ekonomicznie i społecznie niezrozumiała a nawet niesprawiedliwa. Wymaga zmian, które powinny konsekwentnie, ale stopniowo prowadzić do osiągnięcia celu jakim będzie zadowalający poziom spełnienia potrzeb mieszkaniowych.

1. Proponowane zmiany w zakresie polityki czynszowej.

- Waloryzacja stawek czynszu powinna pozwolić na osiągnięcie co najmniej poziomu 1,5% wartości odtworzeniowej dla stawek minimalnych oraz 3% wartości odtworzeniowej ogłaszanej dla stawek maksymalnych
- Określanie poziomu stawek czynszu dla lokali socjalnych w odniesieniu do stawki minimalnej
- Zmiana wysokości zniżek w celu dostosowania do standardu lokali oraz zmniejszenie dysproporcji pomiędzy czynszem bazowym a minimalnym wynikających ze standardu mieszkania.
- Analiza możliwości wprowadzenia powiązania wysokości stawek czynszu z możliwościami finansowymi lokatorów
- Ograniczenie procesu narastania zaległości czynszowych poprzez:
 - zamiany mieszkań pozwalające na dostosowanie obciążeń czynszowych z możliwościami dochodowymi gospodarstw domowych,
 - efektywniejszą egzekucję zaległości czynszowych
 - realizację wyroków o eksmisję.

2. W zakresie wielkości zasobu mieszkaniowego:

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%, wytypowania na podstawie przeglądów budynków, które powinny być poddawane remontom kapitalnym i modernizacjom lub powinny być wyburzone.

Istotnym elementem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym jest jego powiększanie. Właściwym rozwiązaniem wydaje się być budowanie nowych mieszkań komunalnych przeznaczonych do długoletniego wynajmowania. Należy zaprzestać budowy nowych budynków z mieszkaniami o czynszu socjalnym. Trudno jest bowiem uznać za sprawiedliwe, że do nowych lokali wprowadzają się osoby, które płacą za nie tylko nieznaczną część kosztów utrzymania, podczas gdy w nieporównywalnie gorszych warunkach mieszkają lokatorzy mieszkań komunalnych, którzy aktualnie pokrywają już 60-90% kosztów utrzymania swoich mieszkań.

Dodatkowo wysoki koszt budowy nowego budynku z lokalami socjalnymi jest zwracany w postaci czynszu w minimalnym stopniu, nie pokrywając kosztów utrzymania substancji

mieszkaniowej. Ponadto dotychczasowe doświadczenia wskazują, że należy liczyć się z szybką destrukcją techniczną nowego budynku.

Ze względu na wielkość aktualnego zasobu i wysokie koszty jego utrzymania zasadnym jest sukcesywnie zmniejszanie liczby lokali mieszkalnych komunalnych w zdekapitalizowanym zasobie (głównie poprzez ich sprzedaż oraz 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 socjalnych powinno się odbywać głównie poprzez adaptację gminnych lokali mieszkalnych w oparciu o bieżące informacje dot. liczby lokali socjalnych oraz liczby oczekujących na przydział tychże lokali. Zasadnym jest wyodrębnienie w zasobie mieszkaniowym znaczącej ilości pomieszczeń tymczasowych oraz prognozowania w oparciu o wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zapotrzebowania na lokale zamienne.

V. Rekomendowane działania:

1. W zakresie polityki czynszowej:

- Zmiana systemu obowiązujących zniżek stawki bazowej czynszu wynikających ze standardu mieszkania. Proponuje się :
 - Spłaszczenie stawek czynszu polegające na zmniejszaniu różnicy pomiędzy stawką bazową, średnią i minimalną poprzez ustalenie maksymalnej 50% sumarycznej wysokości zniżek
 - Dostosowanie stawek czynszu do faktycznego standardu mieszkania.
 - **Systematyczne wprowadzanie modelu docelowego w okresie 3 lat**
- Określanie poziomu stawek czynszu dla lokali socjalnych w odniesieniu do stawki minimalnej
- Rozpoczęcie prac analitycznych związanych z możliwością wprowadzenia powiązania wysokości stawek czynszu z sytuacją majątkową lokatorów.
- Wyodrębnienie z zasobu nieruchomości gminy zasobu pomieszczeń tymczasowych – co umożliwi sprawną realizację wyroków o eksmisję, zwalniane w ten sposób lokale można przeznaczyć do sprzedaży
- Prowadzenie aktywnego systemu zamiany mieszkań, umożliwiającego dostosowanie obciążeń czynszowych do wysokości dochodów gospodarstw domowych

2. W zakresie wielkości zasobu mieszkaniowego:

- Identyfikacja stanu technicznego budynków pod kątem oceny zasadności prowadzenia dalszej działalności remontowej.
- Wytypowanie budynków do wyburzenia.
- Opracowanie i wdrożenie wieloletniego programu budownictwa mieszkaniowego przy wykorzystaniu dofinansowania ze źródeł zewnętrznych.
- Przeznaczenie do zagospodarowania na lokale z czynszem socjalnym wolnych lokali w istniejącym zasobie mieszkaniowym.
- Przeznaczenie mieszkań w nowo-wybudowanych budynkach dla najemców mieszkań komunalnych płacących systematycznie czynsz oraz oddających dotychczas zajmowane mieszkanie na rzecz Gminy.
- Przeznaczenie, w zdecydowanej większości, zwalnianych mieszkań na lokale o czynszu socjalnym.
- Prowadzenie racjonalnej polityki dot. prywatyzacji zasobu komunalnego, w szczególności dot. wysokości stosowanych bonifikat oraz zastosowania selektywnej prywatyzacji w budynkach wytypowanych przez gminę w miejsce obecnie stosowanej prywatyzacji rozproszonej, inicjowanej przez najemców lokali

