

**UCHWAŁA 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**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U.z 2013 poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zmianami) uchwała się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzych na lata 2014-2018, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXXIII/305/2008 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 19 grudnia 2008 r. (Dolno.2009.9.1782011.08.02) w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzych na lata 2009-2013.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
Wałbrzycha

Maria Anna Romańska

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY WAŁBRZYCH
NA LATA 2014 – 2018**

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

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego

Mieszkaniowy zasób Gminy Wałbrzych, objęty niniejszym programem, tworzą lokale stanowiące własność gminy położone w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy.

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Wałbrzycha na dzień 30 czerwca 2013 r.:

- 1) w budynkach stanowiących w 100 % własność gminy: 700 budynków, 5570 lokali mieszkalnych, w tym lokale socjalne, łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wynosi 247 275 m²;
- 2) w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy: 1746 budynków, 7979 lokali mieszkalnych, łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi 351 079 m².

W tabeli nr 1 przedstawiono całościową powierzchnię zasobu mieszkaniowego Gminy Wałbrzych.

Tabela nr 1

Tabela 1- Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Wałbrzych								
Dzielnica	Liczba budynków	Komunalne lokale mieszkalne		Komunalne lokale użytkowe		Komunalne garaże		Łączna pow. użytkowa 4+6+8 [m2]
		szt.	[m2]	szt.	[m2]	szt.	[m2]	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Śródmieście	312	1495	73 475,21	145	11 636,61	28	611,87	85 723,69
Nowe Miasto	273	1302	54 334,27	41	3 695,47	11	148,58	58 178,32
Podgórze	248	1191	51 046,38	44	3 143,55	2	29,20	54 219,13
Stary Zdrój	234	1100	47 210,00	59	3 936,67	7	208,71	51 355,38
Szczawienko	131	567	24 195,54	29	1 730,89	10	184,39	26 110,82
Sobiecin	128	669	30 554,59	24	1 432,22	1	13,92	32 000,73
Biały Kamień	307	1297	55 620,20	48	3 671,65	28	475,29	59 767,14
Piaskowa Góra	113	358	14 642,72	12	862,65	1	13,05	15 518,42
Razem	1746	7979	351 078,91	402	30 109,71	88	1 685,01	382 873,63

Tabela 2- Budynki stanowiące własność Gminy Wałbrzych								
Dzielnica	Budynki mieszkalne	Komunalne lokale mieszkalne		Komunalne lokale użytkowe		Komunalne garaże		Łączna pow. użytkowa 4+6+8 [m2]
		szt.	[m2]	szt.	[m2]	szt.	[m2]	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Śródmieście	85	589	26 097,30	65	5 862,04	70	1 386,80	33 346,14
Nowe Miasto	62	587	23 983,58	6	316,61	64	1 020,99	25 321,18
Podgórze	170	1462	64 403,63	49	5 961,81	50	851,39	71 216,83
Stary Zdrój	103	838	37 254,73	46	4 717,00	39	760,33	42 732,06
Szczawienko	62	405	19 355,34	23	2 734,23	44	815,63	22 905,20
Sobiecin	102	864	38 949,38	37	3 835,06	39	706,25	43 490,69
Biały Kamień	113	804	36 118,32	94	3 691,82	42	801,75	40 611,89
Piaskowa Góra	3	21	1 113,33	8	1 678,18	1	18,00	2 809,51
Razem	700	5570	247 275,61	328	28 796,75	349	6 361,14	282 433,50

Razem Tabela 1 i 2	Komunalne lokale mieszkalne		Komunalne lokale użytkowe		Komunalne garaże		Łączna pow. użytkowa 6+8+10
	szt.	[m2]	szt.	[m2]	szt.	[m2]	[m2]
	13549	598 354,52	730	58 906,46	437	8 046,15	665 307,1

2. Prognoza dotycząca 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 dokonanie analizy wielkości i jakości zasobu. Właściwym rozwiązaniem jest 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 nie zwraca się w czynszu. Czynsz za najem lokali socjalnych kształtuje się na poziomie 50 % czynszu minimalnego, 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 sukcesywne 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.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2013 r. zasób mieszkaniowy gminy liczył 13549 lokali, w tym 415 lokali socjalnych. Prognoza dot. wielkości zasobu mieszkaniowego zakłada wzrost liczby lokali w roku 2014. spowodowany budową ok. 200 nowych lokali oraz systematyczny spadek liczby lokali mieszkalnych w latach kolejnych, spowodowany sprzedażą lokali oraz wyburzeniami budynków w złym stanie technicznym. Natomiast liczba lokali socjalnych będzie systematycznie rosła, co związane jest z potrzebami gminy w zakresie zapewniania lokali socjalnych.

Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia tabela nr 2.

ROK	KOMUNALNE LOKALE MIESZKALNE		
	LOKALE SOCJALNE	POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE	RZĄDEM LOKALE MIESZKALNE I SOCJALNE
Według stanu na 30.06.2013	415	13140	13549
2014	540	12710	13250
2015	620	12260	12880
2016	660	11910	12570
2017	700	11610	12310
2018	740	11310	12050

3. Analiza potrzeb mieszkaniowych

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 poziomem w zakresie ilości i standardu.

Potrzeby mieszkaniowe społeczności lokalnej wyznacza liczba osób oczekujących na przydział lokali socjalnych, lokali mieszkalnych oraz lokali zamiennych.

W związku z zaplanowanymi działaniami w zakresie polityki mieszkaniowej, 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 mieszkających w lokalach niedostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych). Lokale mieszkalne przekazywane do dyspozycji Gminy przez najemców przeniesionych do lokali zamiennych (z wyjątkiem lokali przeznaczonych do rozbiórki) będą remontowane za środków finansowych Gminy i przeznaczane będą na lokale socjalne lub lokale zamienne o niższym czynszu od czynszu w lokalach nowo budowanych.

Dodatkowo Gmina pozyskuje lokale mieszkalne w wyniku naturalnego ruchu ludności oraz poprzez odzyskiwanie lokali po samowolnych zajęciach.

Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne

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 30.06.2013	1020	22	2259	99
2014	1080	110	1480	250
2015	1050	110	1410	110
2016	1000	50	1200	100
2017	1050	50	1050	100
2018	1100	50	900	100

4. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

Ok. 96 % budynków 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 – 1 %.

Gminny zasób mieszkaniowy w Wałbrzychu 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 %) – 0,86 %,
- - budynki w stanie zadowalającym (procentowe zużycie budynku 15,01-30 %) – 1,00 %,
- - budynki w stanie średnim (procentowe zużycie budynku 30,01-50 %) – 39,14 %,
- - budynki w stanie lichym (procentowe zużycie budynku 50,01-70 %) – 40,43 %,
- - budynki w stanie złym (procentowe zużycie budynku 70,01-100 %) – 1,29 %,
- - budynki do rozbiórki – 17,29 %.

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:

- pękanie 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.

Szczegółowy podział budynków ze względu na ich wiek oraz stan techniczny został przedstawiony w tabeli nr 4.

Tabela nr 4

Aktualny stan techniczny zasobów mieszkaniowych Gminy Wałbrzych

		dobry 0,00-15,00%	zadawalający 15,01-30,00%	średni 30,01-50,00%	liczy 50,01-70,00%	zły 70,01-100,00%	rozbiórka
Śródmieście	85	0	2	34	28	0	21
Nowe Miasto	62	0	2	26	29	2	3
Podgórze	170	2	0	50	88	2	28
Stary Zdrój	103	3	1	30	47	4	18
Szczawienko	62	0	0	41	1	0	20
Sobięcin	102	1	1	65	22	1	12
Biały Kamień	113	0	1	26	67	0	19
Piaskowa Góra	3	0	0	2	1	0	0
razem sztuk	700	6	7	274	283	9	121
razem procent	100%	0,86%	1,00%	39,14%	40,43%	1,29%	17,29%

Podział zasobów mieszkaniowych Gminy Wałbrzych wg daty wybudowania

		wybudowane		
		przed 1945r.	1946r.-1978r.	po 1978r.
Śródmieście	85	85	0	0
Nowe Miasto	62	46	14	2
Podgórze	170	170	0	0
Stary Zdrój	103	91	7	5
Szczawienko	62	62	0	0
Sobięcin	102	101	1	0
Biały Kamień	113	112	1	0
Piaskowa Góra	3	2	1	0
razem sztuk	700	669	24	7
razem procent	100%	95,57%	3,43%	1,00%

Rozdział II

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

1. Analiza potrzeb remontowych

Podstawowym działaniem związanym z poprawą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego jest zdiagnozowanie rzeczywistych potrzeb remontowych. Według danych na 30 czerwca 2013 r. ok. 80 % zasobu mieszkaniowego gminy jest w stanie technicznym średnim, lichym i złym a jego pogarszający się stan jest spowodowany postępującą dekapitalizacją oraz ograniczonymi nakładami finansowymi przeznaczanymi na remonty. 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 jest bardzo duża.

Z opracowanego przez zarządcę nieruchomości planu potrzeb remontowych w gminnych zasobach komunalnych na rok 2013 wynosi ona ok. 136 mln. zł. Gmina Wałbrzych nie ma i nie będzie dysponować w ciągu najbliższych lat wystarczającymi środkami, aby przeprowadzić niezbędne prace remontowe w mieszkaniach komunalnych.

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 budynku,
- ▲ 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,
- ▲ utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej.

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.

Przeglądy budynków umożliwiają ocenę stanu technicznego każdego budynku z osobna oraz oszacowanie, na tej podstawie, rzeczywistych potrzeb remontowych celem stworzenia planu remontów. Na tej podstawie zostaną stworzone budżety remontowe każdego budynku i budżet zbiorczy dla całego zasobu. Prowadzony będzie bieżący monitoring stanu technicznego obiektów.

2. Plan remontów zasobu

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. 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. Realizacja budownictwa komunalnego wyłącznie ze środków posiadanych przez Gminę jest nieracjonalna i mało efektywna. Możliwości finansowe Gminy znacznie ograniczą tempo realizacji potrzeb mieszkaniowych. Rządowy program wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego dla tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych ułatwia realizację programu budowy 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. Wysokość finansowego wsparcia przy budowie budynku z lokalami komunalnymi wynosi do 30 % kosztów inwestycji. W roku 2014 planuje się budowę ok. 206 nowych mieszkań, wartość zadania finansowanego ze środków przeznaczonych na inwestycje wyniesie ok. 36 mln. zł. Gmina Wałbrzych otrzyma na realizację tego zadania dofinansowanie w wysokości ok. 10 mln. zł z Banku Gospodarstwa Krajowego.

Zasady wynajmowania mieszkań w budynkach nowo-wybudowanych oraz poddanych remontom modernizacyjnym określi odrębna uchwała.

W tabeli nr 5 określone zostały rzeczywiste potrzeby remontowe niezbędne do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy w stanie niepogorszonym.

Tabela nr 5

L.p.	Zakres prac	Potrzeby remontowe zasobu gminnego wg stanu na październik 2012r.
1	Roboty dekarские	20 093 644
2	Roboty elewacyjne + osuszeniowe	48 821 600
3	Roboty ogólnobudowlane	18 248 426
4	Roboty ogólnobudowlane - Kominy	1 187 893
5	Realizacja nakazów PINB	2 497 014
6	Remonty pojedynczych lokali mieszkalnych	6 542 887
7	Remonty instalacji elektrycznych	8 748 490
8	Remonty instalacji gazowych	3 494 000
9	Remonty instalacji wod - kan (w tym przyłącza)	7 962 790
10	Remonty instalacji c.o.	749 400
11	Roboty zduńskie	1 544 440
12	Roboty ciesielsko - stolarskie	2 580 894
13	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	3 845 565

14	Partycypacje	134 685
15	Roboty osuszeniowe	10 207 133
RAZEM:		136 658 861

Diagnoza rzeczywistych potrzeb remontowych wynika z okresowo przeprowadzanych przeglądów budynków, które umożliwiają dokonanie oceny stanu technicznego każdego budynku z osobna oraz oszacowania na tej podstawie potrzeb remontowych celem stworzenia najpierw planu potrzeb remontowych a następnie na jego podstawie planu remontów na poszczególne lata. Przyjmując poziom wydatków na remonty zasobu gminnego na poziomie ok. 12 mln rocznie oraz uwzględniając zmniejszenie w wyniku rozbiórek w latach 2014-2018 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 6 przedstawione zostały prognozowane kwoty dla poszczególnych branż, jakie znajdą się w planach remontów na lata 2014-2018.

Tabela nr 6

Plan remontów zasobu gminnego na lata 2014-2018

L.p.	Zakres robót	Ogółem	2013	2014	2015	2016	2017	2018
			12 541 000	14 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000
1	ROBOTY KONSERWACYJNE		2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000
2	DOKUMENTACJA ZLECONA		100 000	150 000	100 000	100 000	100 000	100 000
3	REMONTY MIESZKAŃ		3 450 000	5 250 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000
4	ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE		480 100	450 000	450 000	500 000	500 000	500 000
5	ROBOTY DEKARSKIE		882 600	750 000	750 000	800 000	800 000	800 000
6	ROBOTY HYDRAULICZNE I WC (w tym remonty instalacji gazowych, remonty i modernizacje instalacji wod-kan, wykonanie nowych przyłączy kan.-likwidacja szamb, dołów gnilnych, remonty instalacji c.o.)		1 181 500	1 700 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
7	ROBOTY ZDUŃSKIE		500 000	500 000	500 000	400 000	400 000	400 000
8	INSTALACJE ELEKTRYCZNE		693 000	620 000	620 000	700 000	700 000	700 000
9	DECYZJE I NAKAZY PINB		1 531 000	1 600 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
10	WYMIANA OKIEN		50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
11	WYMIANA DRZWI		12 800	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
12	MONTAŻ SKRZYNEK POCZTOWYCH		10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
13	ROZBIÓRKI BUDYNKÓW		550 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000

Zakłada się kontynuację odtwarzania i aktualizowania na koszt Gminy dokumentacji technicznych budynków komunalnych oraz wspólnotowych z udziałem Gminy. Począwszy od 2014 roku odtwarzanych będzie co najmniej 10 dokumentacji w każdym roku obowiązywania programu.

Wydatki na remonty obejmują kwoty przeznaczane na remonty budynków stanowiących 100% własność Gminy i wydatki na remonty budynków wspólnotowych poprzez tworzenie wyodrębnionego przez wspólnoty funduszu remontowego lub poprzez przypisy jednorazowe na konta wspólnot mieszkaniowych. Wielkość wydatków w poszczególnych latach, które Gmina będzie ponosiła na remonty we wspólnotach mieszkaniowych, jest uzależniona od decyzji wspólnot mieszkaniowych. W 2014 roku wydatki Gminy na fundusze remontowe we wspólnotach zaplanowano na poziomie 8.120.400 zł.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Optymalizacja wielkości komunalnego zasobu mieszkaniowego w najbliższych pięciu latach

Na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin oczekujących na wynajęcie lokalu zamiennego oraz rodzin o niskich dochodach, przewidziane będą docelowo lokale komunalne wyłącznie w budynkach w całości stanowiących własność Gminy Wałbrzych. 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%. 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. Ponadto standard mieszkań wykupionych jest znacząco lepszy od średniej dla zasobów komunalnych, a wyrażna ich większość znajduje się w budynkach będących w stosunkowo dobrym, jak na zasoby komunalne stanie, albo atrakcyjnie położonych. Poza szczególnymi wypadkami należy zatem unikać stosowania wysokich bonifikat.

W latach 2014-2018 niezbędnym będzie prowadzenie działań w wielu obszarach gospodarki mieszkaniowej, obejmujących w szczególności:

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

W wyniku przeprowadzonych działań optymalizacyjnych wielkości zasobu możliwe będzie:

- 1) zrationalizowanie kosztów zarządzania budynkami wspólnot mieszkaniowych oraz kosztów nakładów na remonty w wyniku zmniejszenia

ilości mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych poprzez sprzedaż,

2) wydzielenie z zasobu mieszkaniowego gminy zasobu lokali socjalnych, docelowo w wyodrębnionych budynkach. Wielkość zasobu lokali socjalnych będzie określana raz w roku przez zespół powołany przez Prezydenta Miasta Wałbrzycha w oparciu o aktualną liczbę osób oczekujących na przydział lokalu socjalnego,

3) zdynamizowanie działań zmierzających do odnowienia istniejącego zasobu mieszkaniowego, zarówno poprzez remonty i modernizację budynków, jak również poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych.

2. Sprzedaż lokali

W zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych obowiązują zasady gospodarowania nieruchomościami komunalnymi, wynikające z uchwały Nr XXIX/82/04 z dnia 29 września 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. Z 2004 r. Nr 219, poz. 3407) w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Wałbrzych , z możliwością wprowadzania zmian tych zasad w trakcie obowiązywania programu.

Zakłada się kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych.

Prognozowana ilość sprzedawanych lokali w latach 2014 – 2018 przedstawia się następująco:

lokale mieszkalne		lokale użytkowe	
rok	ilość lokali	rok	ilość lokali
2014	300	2014	15
2015	300	2015	15
2016	300	2016	15
2017	300	2017	15
2018	300	2018	15

Ograniczenia w sprzedaży lokali mieszkalnych

Nie przeznaczają się do sprzedaży lokali mieszkalnych z uwagi na:

1) usytuowanie w budynku o złym stanie technicznym, przeznaczonym do rozbiórki

- 2) przeznaczenie na lokale socjalne;
- 3) niesamodzielność lokali;
- 4) inne przyczyny prawne uniemożliwiające sprzedaż lokalu.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa

Zasadniczym problemem jest wybitnie socjalny charakter dotychczasowej polityki czynszowej Gminy Wałbrzych. Stawki czynszu znacznie 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. Tak niska stawka czynszu socjalnego przy stosunkowo wysokim standardzie remontowanych przez gminę lokali socjalnych nie znajduje ekonomicznego oraz społecznego uzasadnienia. Skuteczne prowadzenie polityki czynszowej jest krokiem o kluczowym znaczeniu w procesie stopniowego urealniania opłat za użytkowane 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 stawki 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.

Głównym celem strategicznym realizowanym przez właściwie prowadzoną politykę czynszową będzie:

- 1) waloryzacja stawek czynszu umożliwiająca osiągnięcie co najmniej poziomu 1,5% wartości odtworzeniowej dla stawek minimalnych oraz 3% wartości odtworzeniowej ogłaszanej dla stawek maksymalnych
- 2) stawka czynszu dla lokali socjalnych zostanie ustalona w wysokości 50 % stawki minimalnej
- 3) zmiana wysokości zniżek w celu dostosowania do standardu lokali oraz zmniejszenie dysproporcji pomiędzy czynszem bazowym a minimalnym wynikających ze standardu mieszkania.
- 4) wprowadzenie możliwości obniżenia czynszu z uwagi na wysokość dochodu lokatorów
- 5) aktywnie prowadzony system dodatków mieszkaniowych.
- 6) 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. Zasady ustalania stawek czynszu

Wzrost czynszu nie może być wyższy od średniorocznego wskaźnika inflacji za rok ubiegły, z wyjątkiem sytuacji gdy ustaną przesłanki uzasadniające zastosowanie zniżek wymienionych w pkt. 3 lub przestanie obowiązywać albo ulegnie zmianie wysokość którejkolwiek z tych zniżek.

Stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz stawki czynszu dla lokali socjalnych, 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.

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

Ze względu na położenie lokalu w budynku i wyposażenie lokalu stosuje się:

Zniżki występujące z następujących tytułów:

- a) brak w lokalu łazienki,
- b) brak w lokalu gazu przepływowego,
- c) brak w lokalu w.c.,
- d) położenie lokalu w suterenie,
- e) brak w lokalu instalacji wodno-kanalizacyjnych,
- f) brak bezpośredniego oświetlenia naturalnego kuchni,
- g) brak samodzielności lokalu ze względu na wspólną kuchnię, łazienkę lub w.c.,
- h) występowanie wad obniżających wartość użytkową lokalu,
- i) położenie lokalu w budynku niewyposażonym w ubikację (ubikacja zlokalizowana poza obrysem budynku),
- j) położenie lokalu w budynku niewyposażonym w instalację wodno-kanalizacyjną,
- k) obniżona wysokość lokalu - poniżej 2,50 m,
- l) brak w lokalu centralnego ogrzewania zasilanego energią z kotłowni lokalnej lub ciepłowni,
- m) usytuowanie lokalu w budynku położonym w obszarze zagrożonym występowaniem czynników powodujących znaczną uciążliwość dla mieszkańców, np. występowanie siarkowodoru.

Wysokość zniżek wymienionych w ppk. a, c i l będzie malała w okresie pierwszych 3 lat obowiązywania niniejszej uchwały aż do całkowitej likwidacji tych zniżek w 2017 r.

Zwyżki występujące z następujących tytułów:

- a) lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²,
- b) położenie lokalu w budynkach, których stan techniczny został określony jako bardzo dobry (budynki nowo wybudowane lub po kapitalnym remoncie, wyposażone w pełne media o stopniu zużycia nieprzekraczającym 10 %, których okres użytkowania nie przekracza 120 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym oddano budynek do eksploatacji), ocena stanu technicznego budynków następuje na podstawie okresowych kontroli przeprowadzanych na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane (DZ. U. Z 2010 r. Nr 243, poz.1623, z 2011 r. Nr 32 poz. 159, Nr 45poz. 235, Nr 94 poz. 551, NR 135 poz.789, Nr. 142 poz. 829, Nr 185 poz. 1092, Nr 232 poz. 1377 z 2012 r. poz.

472, 951 i 1256),

c) dla części lokalu mieszkalnego, w której najemca prowadzi działalność gospodarczą.

Dopuszcza się również możliwość czasowego zawieszenia na wniosek najemcy naliczania opłat czynszowych w następujących przypadkach:

- w przypadku niemożności korzystania z lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten ulegnie zniszczeniu wskutek zdarzeń losowych (np. pożar, zalanie)
- w przypadku braku możliwości korzystania z części lokalu mieszkalnego (np. Wskutek przeprowadzanego przez zarządcę remontu) za powierzchnię wyłączoną z eksploatacji
- w przypadku czasowego niezamieszkiwania przez najemcę w lokalu mieszkalnym wskutek okoliczności od niego niezależnych (np. długotrwała choroba wymagająca pobytu w placówce leczniczej), jeżeli brak jest innych osób zamieszkujących w lokalu wraz z najemcą, zobowiązanych do zapłaty czynszu, pod warunkiem niezalegania na dzień złożenia wniosku z płatnością czynszu i opłat eksploatacyjnych.

Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu sumuje się. Suma udzielonych zniżek w okresie pierwszych 3 lat obowiązywania niniejszej uchwały nie może być wyższa niż 80% stawki bazowej czynszu a począwszy od 2017 r. nie może przekraczać 50% stawki bazowej czynszu.

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

Stawki czynszu po zastosowaniu obniżek i podwyżek zaokrągla się w dół do pełnych dziesiątek groszy.

4. Warunki obniżania czynszu

Zasadniczym celem zastosowania obniżek czynszu, które nie były dotychczas stosowane przez Gminę Wałbrzych jest umożliwienie najemcom lokali mieszkalnych o niskich dochodach i nie kwalifikujących się do otrzymania lokalu socjalnego bieżącego regulowania należności za najmowany lokal. Zastosowanie tej obniżki powinno zachęcać użytkowników mieszkań gminnych, którzy spełnialiby kryteria do uzyskania obniżki czynszu, a którzy utracili tytuł prawny do lokalu do spłaty należności i ubiegania się o ponowne zawarcie umowy najmu oraz rzetelnego wywiązywania się z zawartych porozumień dot. spłaty zaległości w ratach. Ponadto zastosowanie obniżki czynszu może motywować do zamiany mieszkania o dużej powierzchni na mniejsze.

Na wniosek najemcy o niskich dochodach, czynsz może zostać obniżony gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

1. zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony
2. nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku posiadania takich zaległości zawarł porozumienie na spłatę zaległości w ratach i dokonuje terminowej spłaty zadłużenia przez okres co najmniej 6 miesięcy od daty zawarcia porozumienia dot. spłaty zadłużenia.
3. zajmuje lokal o pow. użytkowej nie przekraczającej :
 - a) 45,5 m² - dla 1 osoby
 - b) 52,0 m² - dla 2 osób
 - c) 58,5 m² - dla 3 osób

- d) 71,5 m² - dla 4 osób
- e) 84,5 m² - dla 5 osób
- f) 91,0 m² - dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób, dla każdej kolejnej osoby powierzchnię użytkową zwiększa się o 5,0 m².

Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy, na okres 12 miesięcy. Kolejna obniżka czynszu może zostać udzielona nie wcześniej niż po upływie 3 lat od daty zakończenia obowiązywania obniżki czynszu.

Obniżek czynszu udziela się od czynszu ustalonego po zastosowaniu zniżek i zwyżek określonych w pkt. 3.

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

W razie wątpliwości co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji o wysokości dochodów można żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez wnioskodawcę oraz wszystkich członków gospodarstwa domowego.

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

	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.

Stawka czynszu po zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal socjalny.

Obniżki czynszu nie udziela się w następujących przypadkach:

1. jeżeli najemca nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą ,

2. gdy najemca odmówił przyjęcia zaproponowanego lokalu spełniającego warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania
3. gdy najemca zajmuje lokal o pow. użytkowej przekraczającej normy ustalone w pkt. 4
4. jeżeli najemca nie dostarczył na żądanie zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez wnioskodawcę oraz wszystkich członków gospodarstwa domowego.

Suma obniżek czynszu z tytułu niskiego dochodu oraz związanych ze stanem technicznym, wyposażeniem i położeniem lokalu, określonych w pkt. 3 i 4 nie może przekroczyć 60 % a w przypadku przekroczenia, wysokość obniżki z tytułu niskiego dochodu ogranicza się do tego limitu. Obniżka czynszu z tytułu niskiego dochodu nie wyklucza możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, przy czym przy ustalaniu uprawnień do dodatku mieszkaniowego uwzględnione będą wydatki mieszkaniowe potwierdzone przez zarządcę lokalu po zastosowaniu obniżek z tytułu niskiego dochodu.

Rozdział VI

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

1. Zarządzanie zasobem

Wykonywanie czynności zarządzania na powierzonym zasobie mieszkaniowym polega na podejmowaniu przez zarządcę wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, na podstawie udzielonych przez Prezydenta Miasta Wałbrzycha pełnomocnictw oraz wynikających z umowy o zarządzanie zasobem komunalnym gminy.

Zarządzaniu budynkami towarzyszyć będzie negocjacja warunków umowy zawartej z zarządcą zasobu komunalnego gminy z możliwością urynkowania usług związanych z wykonawstwem remontów mieszkaniowego zasobu gminy.

Zarządzanie zasobem komunalnym gminy obejmującym zasób mieszkaniowy, lokale użytkowe, garaże, urządzenia komunalne i nieruchomości gruntowe z ich częściami składowymi, które nie pozostają w zarządzie innych jednostek pozostaje w gestii dotychczasowego zarządcy zasobu komunalnego gminy.

Do zadań zarządcy w zakresie czynności związanych z zarządzaniem zasobem komunalnym należy m in.:

- prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu komunalnego oraz nadzór nad ich realizacją
- prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu
- prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej oraz finansowej zasobu komunalnego
- zawierania umów najmu lokali mieszkalnych, socjalnych i użytkowych
- zawierania umów dzierżawy gruntów stanowiących własność gminy
- wypracowanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem komunalnym.

Wśród działań mających na celu racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wyróżnia się konieczność cyklicznego sprawdzania jakości usług świadczonych przez zarządcę zasobu komunalnego.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródła finansowania

Głównymi źródłami finansowania zasobu mieszkaniowego w latach 2014-2018 będą:

- a) wpływy czynszowe z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych oraz użytkowych,
- b) wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności w całości.

Zakłada się utrzymanie wskaźnika ściągłości czynszów na poziomie 80-85 %.

Dodatkowymi źródłami finansowania będą środki pozyskiwane w ramach:

- 1) realizacji przez Gminę lokalnego programu rewitalizacji i wykorzystanie dostępnych źródeł współfinansowania projektów mających na celu polepszenie stanu nieruchomości objętych działaniami rewitalizacyjnymi i ich otoczenia,
- 2) programów rządowych wspierania budownictwa mieszkaniowego.

Symulację dochodów gospodarki mieszkaniowej przedstawiano w tabeli nr 7.

Tabela nr 7 Symulacja dochodów gospodarki mieszkaniowej Gminy Wałbrzych w latach 2014-2018

Rodzaj wpływu	2014	2015	2016	2017	2018
Wpływy z tytułu czynszu	25 337 000	27 663 000	29 909 000	32 024 000	31 602 000
Wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności	4 250 000	4 250 000	4 250 000	4 250 000	4 250 000
Ogółem:	29 587 000	31 913 000	34 159 000	36 274 000	35 852 0

Rozdział VIII

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

1. Wydatki na utrzymanie zasobu

Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Wałbrzych w 2012 r. wyniosły 49752383 zł, z czego:

1	Koszty zarządzania	5 427 095 zł
2	Koszty zarządu nieruchomością wspólną	6 072 246 zł
3	Remonty i eksploatacja lokali	11 341 843 zł
4	Fundusz remontowy	7 894 000 zł
5	Utrzymanie porządku i czystości	2 110 513 zł
6	Usuwanie odpadów	3 413 580 zł
7	Koszty dostawy mediów	13 493 106 zł
	RAZEM:	49 752 383 zł

W kolejnych latach wydatki na utrzymanie zasobu powinny ulegać zmianom poprzez zmniejszanie wydatków na utrzymanie terenów zewnętrznych, których wielkość zmaleje wskutek planowanej tzw. dosprzedaży nieruchomości na rzecz wspólnot mieszkaniowych z zastosowaniem bonifikaty od ceny sprzedaży. Bonifikata od ceny sprzedaży wynosić będzie w takim przypadku 99%.

Plan wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy Wałbrzych na lata 2014-2018 stanowi tabela nr 8.

Tabela nr 8

Plan wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Wałbrzych na lata 2014-2018

Rodzaj wydatku	2014	2015	2016	2017	2018
Media	15 106 000	16 039 000	17 121 000	18 259 000	19 455 000

Remonty	14 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000
Eksploatacja	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000
Odbiór odpadów	4 150 000	4 359 000	4 584 000	4 825 000	5 085 000
Wynagrodzenie zarządcy	5 350 000	5 350 000	5 350 000	5 350 000	5 350 000
Koszty zarządu	7 290 000	7 873 000	8 503 000	9 183 000	9 918 000
Fundusz remontowy	8 767 000	9 468 000	10 226 000	11 044 000	11 927 000
Ogółem:	57 063 000	59 489 000	62 184 000	65 061 000	68 135 000

Rozdział IX

Pozostałe działania dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

1. System zamiany mieszkań

Gmina Wałbrzych w latach 2014 – 2018 podejmie działania związane z intensyfikacją wzajemnych zamian poprzez prowadzenie systemu zamiany mieszkań, którego głównymi założeniami będą:

- propozycje 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 tytułu prawny do lokalu o mniejszej powierzchni oraz uzyskania dodatku mieszkaniowego (rodziny o niskich dochodach),
- propozycje 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 pod względem zamieszkiwania częściach Wałbrzycha (np. Piaskowa Góra, Podzamcze), które nie opłacają czynszu lub odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu,
- biorąc pod uwagę proces rewitalizacji Śródmieścia proponowanie zamiany osobom zamieszkującym w centrum Śródmieścia (rejon ulic Słowackiego, Dmowskiego, Gdańska, Rynek, Sienkiewicza i Pl. Magistracki), które nie uiszczają opłat związanych z zajmowaniem lokalu, a dokonanie wzajemnej zamiany z kontrahentem, który ureguluje zadłużenie pozwoli tym osobom na uzyskanie tytułu prawnego do lokalu uzyskanego w drodze zamiany a następnie pozwoli na poczynienie starań przez te osoby w celu uzyskania dodatku mieszkaniowego i utrzymania lokalu w najmie.

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 z zajmowanych lokali.

Informacje zgromadzone w banku danych, osób chętnych do zamiany lokalu odzwierciedlające rzeczywisty obraz zapotrzebowania członków wspólnoty samorządowej na konkretny typ pomocy mieszkaniowej mogą stanowić podstawę ewentualnych korekt Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym, z drugiej zaś strony będą instrumentem stymulującym aktywność mieszkańców zmierzających do zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych.

2. Konkurs „Ładny Dom”

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

3. Program małych ulepszeń

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).

4. Program rewitalizacji

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 2014 – 2018 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 XXXIII/305/2008 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 19 grudnia 2008 r. (Dolno.2009.9.1782011.08.02) w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzych na lata 2009-2013 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, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne; 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 2009-2013, WPGZM na lata 2014 – 2018 określa cele strategiczne dot. m. in. polityki czynszowej, wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych oraz działań związanych z planowaną sprzedażą lokali.

Przewodnicząca Rady Miejskiej Wałbrzycha

Maria Anna Romańska