

UCHWAŁA Nr XXXIII/305/2008

Rady Miejskiej Wałbrzycha

z dnia 19 grudnia 2008r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzych na lata 2009-2013

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 Nr 31, poz. 266 ze zm.) Rada Miejska Wałbrzycha uchwala, co następuje:

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1

Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzych na lata 2009-2013.

§ 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

§3

Wielkość zasobu mieszkaniowego

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wałbrzych, objęty niniejszym programem, tworzą lokale stanowiące własność gminy położone w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy.
2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Wałbrzycha na dzień 31 października 2008 roku:
 - 1) w budynkach stanowiących w 100% własność miasta: 1092 budynków, 6696 lokali mieszkalnych w tym lokale socjalne, łączna powierzchnia użytkowa wynosi 300 790 m²;
 - 2) w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy: 1794 budynków, 9814 lokali mieszkalnych, łączna powierzchnia użytkowa 487 014 m²;

w załączniku nr 1 przedstawiono całościową powierzchnię zasobu Gminy Wałbrzych.

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

4. Lokal przejściowy – lokal mieszkalny przeznaczony dla osób i rodzin bezdomnych pozbawionych schronienia, w tym usamodzielniających się wychowanków opuszczających rodzinę zastępczą lub placówkę opiekuńczo wychowawczą.

§ 4

Stan techniczny

1. Ok. 55% budynków zostało wybudowanych przed 1945 rokiem. Zabudowa ta charakteryzuje się dużym stopniem dekapitalizacji oraz niskim wskaźnikiem wyposażenia w urządzenia komunalne. Około 30 % budynków zostało wybudowanych w latach 1945-1978, po 1980 roku - 15 % budynków. Gminny zasób mieszkaniowy w Wałbrzychu charakteryzuje się dużym zużyciem technicznym.

2. Budynki wybudowane przed 1939 r. i bezpośrednio po II wojnie światowej ze względu na wiek (często powyżej 100 lat) i konstrukcję są najbardziej wyeksploatowane i narażone na fizyczne zniszczenie. Najczęstszymi przyczynami degradacji budynków, powodującymi konieczność przeprowadzania szeroko zakrojonych prac remontowych, są między innymi niżej wymienione czynniki:

- pękanie elementów z uwagi na nierównomierne osiadanie fundamentów powodowane szkodami górnictwami, penetracją wód opadowych na skutek braku przykanalików opadowych,
- brak izolacji poziomych i pionowych powodujący zawilgocenie ścian, stropodachów, podłóg co prowadzi do zagrzybienia mieszkań, a przede wszystkim osłabienia konstrukcji, niszczenia stropodachów, ścian, mienia lokatorów 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 gazowych, wodnych, kanalizacyjnych,
- brak przyłączy kanalizacji sanitarnej.

Budynki oddane do użytku po 1965 roku w większości wymagają bieżącej konserwacji, a także w wielu przypadkach wymiany pokrycia dachowego.

Budynki te z uwagi na wady technologiczne, wymagają docieplenia ścian i stropów.

§ 5

Analiza potrzeb mieszkaniowych

1. Gmina realizuje zadania związane z ustawowym obowiązkiem zapewnienia lokali socjalnych dla najuboższych mieszkańców, lokali przejściowych 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 ilości i standardu.

2. Potrzeby mieszkaniowe społeczności lokalnej wyznacza liczba osób oczekujących na przydział lokali socjalnych, lokali przejściowych, lokali mieszkalnych oraz lokali zamiennych. Liczbę osób oczekujących na przydział lokali mieszkalnych oraz liczbę mieszkań w poszczególnych kategoriach przedstawiono w załączniku nr 3.

3. W związku z ograniczoną ilością środków finansowych w budżecie Gminy na finansowanie nowego budownictwa komunalnego Gmina pozyskuje lokale socjalne, lokale przejściowe i pozostałe lokale mieszkalne w inny sposób. Jednym ze sposobów jest pozyskiwanie lokali poprzez adaptacje na cele mieszkalne lokali i budynków o innym przeznaczeniu (np. lokali użytkowych, szkół, hoteli i internatów).

Pozyskiwanie nowych lokali socjalnych i przejściowych również poprzez podziały istniejących lokali komunalnych na mniejsze, spełniające wymogi minimalne. Zrealizowanie powyższych celów ma przynieść poprawę zaspakajania potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej, a także istotnie przyczynić się do efektywnego zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Wałbrzych.

4. Dodatkowo Gmina pozyskuje lokale mieszkalne:

- w wyniku naturalnego ruchu ludności i przekwalifikowania części lokali na lokale socjalne (niższy czynsz, mniejszy metraż na jednego członka gospodarstwa domowego w stosunku do metrażu przypadającego na jedną osobę w lokalach niesocjalnych),
- poprzez odzyskiwanie po samowolnych zajęciach,
- przywracanie do stanu używalności lokali wycofanych z eksploatacji.

5. Gmina aktywnie wspiera inwestycje mieszkaniowe osób fizycznych. Udostępniane są działki pod budownictwo jednorodzinne, wyposażone przez Gminę w niezbędną infrastrukturę. Obowiązkiem nabywcy jest zagospodarowanie działki zgodnie z koncepcją architektoniczną Gminy.

Rozdział III

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

§ 6

Analiza potrzeb remontowych

Podstawowym działaniem związanym z poprawą stanu technicznego Zasobu jest zdiagnozowanie rzeczywistych potrzeb remontowych, co przedstawia się następująco:

Stan techniczny zasobu w wyniku przeprowadzonych przeglądów technicznych wykonanych zgodnie z wymogami Prawa budowlanego można określić następująco:

- liczba budynków w stanie dobrym (procentowe zużycie budynku 0-15%) – 1,91%
- liczba budynków w stanie zadowalającym (procentowe zużycie budynku 16-30%) – 4,64%
- liczba budynków w stanie średnim (procentowe zużycie budynku 31-50%) - 53,55%
- liczba budynków w stanie lichym (procentowe zużycie budynku 51-70%) - 34,43%
- liczba budynków w stanie złym (procentowe zużycie budynku 71-100%) – 5,46%.

W załączniku nr 4 przedstawiono roczne potrzeby remontowe zasobu gminnego.

Przeglądy budynków Zasobu 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.

W wyniku przeprowadzenia przeglądów budynków zasobu, Gmina dysponować będzie bazą danych lokali socjalnych, lokali przejściowych, lokali mieszkalnych i takich, które potencjalnie mogą zostać przekształcone na socjalne lub przejściowe. Baza ta powinna być systematycznie aktualizowana.

Jednym z czynników potrzeb remontowych jest liczba osób oczekujących na przydział lokalu oraz liczba lokali wycofanych z eksploatacji. W celu zapewnienia mieszkańcom Wałbrzycha wystarczającej liczby lokali, Gmina aktualizuje wiedzę na temat Zasobu, zarówno w odniesieniu do lokali socjalnych, lokali przejściowych, jak i lokali mieszkalnych czy też takich, które potencjalnie mogą zostać przekwalifikowane na lokale socjalne lub przejściowe. W wyniku przeprowadzanych aktualizacji i analiz potrzeb mieszkaniowych oraz wielkości zasobu mieszkaniowego, Gmina optymalizuje liczbę lokali.

W związku z ograniczoną ilością środków finansowych w budżecie Gminy na finansowanie nowego budownictwa komunalnego w przypadku niewystarczającej liczby lokali optymalizacja będzie się skupiała głównie na pozyskiwaniu lokali socjalnych, lokali przejściowych i lokali mieszkalnych poprzez przywracanie do ponownego użytku lokali mieszkalnych wyłączonych z eksploatacji oraz adaptacje na cele mieszkalne lokali i budynków o innym przeznaczeniu. Działanie to winno być uzasadnione i uzależnione od możliwości technicznych i racjonalności ekonomicznej przywrócenia do eksploatacji wycofanych wcześniej lokali lub adaptacji na cele mieszkalne lokali i budynków o innym przeznaczeniu.

§ 7

Plan remontów zasobu

1. Zakłada się wzrost wydatków na remonty zasobu z uwagi na jego bardzo zły stan techniczny. Analizę najpilniejszych potrzeb remontowych oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych stanowiących 100% własność Gminy, z podziałem na lata 2009-2013, przedstawiono w Załączniku nr 5.
2. Zakłada się, że wzrost nakładów na remonty zasobu mieszkaniowego będzie wynosił min 5% plus wskaźnik inflacji.
3. Zakłada się kontynuację odtwarzania i aktualizowania na koszt Gminy dokumentacji technicznych budynków komunalnych oraz wspólnotowych z udziałem Gminy. Począwszy od 2009 roku odtwarzanych będzie co najmniej 50 dokumentacji w każdym z lat prognozy.
4. 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 przekazywała na remonty we wspólnotach mieszkaniowych jest uzależniona od decyzji wspólnot mieszkaniowych. W 2009 roku wydatki Gminy na fundusze remontowe we wspólnotach zaplanowano na poziomie 7 700 000zł.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8

Optymalizacja wielkości komunalnego zasobu mieszkaniowego w najbliższych pięciu latach.

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.
2. W tym celu w latach 2009-2013 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.
3. W wyniku przeprowadzonych działań optymalizacyjnych wielkości zasobu możliwe będzie:

- 1) zracjonalizowanie zarządzania budynkami wspólnot mieszkaniowych, w tym podniesienie nakładów na remonty (bez dotychczasowych ograniczeń wynikających z możliwości finansowych Miasta jako współwłaściciela tych nieruchomości) w wyniku zmniejszenia ilości mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych poprzez sprzedaż,
- 2) skoncentrowanie działań Miasta na zadaniach, związanych z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych rodzin słabszych ekonomicznie tj. o niskich dochodach, w tzw. Stałym Zasobie Mieszkaniowym
- 3) zdynamizowanie działań zmierzających do odnowienia istniejącego zasobu mieszkaniowego, zarówno poprzez remonty i modernizację budynków, jak również szeroko rozumiany rozwój budownictwa mieszkaniowego (np. TBS, inwestycje Gminy).

§ 9

Sprzedaż lokali

- 1) Zakłada się, że sprzedaż lokali użytkowych będzie kontynuowana. W okresie 2009-2013 sprzedanych zostanie 100 lokali.
- 2) Zakłada się, że sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych będzie kontynuowana. W okresie 2009-2013 sprzedanych zostanie 2.500 lokali.
- 3) Wyłączone będą ze sprzedaży budynki i lokale mieszkalne docelowo przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez najem, w ilości niezbędnej dla realizacji przez Gminę zadań własnych w zakresie mieszkalnictwa, tzw. Stały Zasób Mieszkaniowy.

W załączniku nr 6 przedstawiono symulację sprzedaży lokali w okresie prognozy.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej

§ 10

Polityka czynszowa

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 zaliczek na poczet 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 w Zasobie będzie:

1. Ulepszenie stanu i standardu w istniejących zasobach mieszkaniowych oraz zasad zarządzania nimi (relacja pomiędzy zarządcą a właścicielem), zapewniających ich efektywne utrzymanie,
2. Kontynuacja reformy lokalnej polityki mieszkaniowej, w której Gmina wciąż pełnić będzie rolę jednostki ułatwiającej i umożliwiającej zaspokajanie lokalnych potrzeb mieszkaniowych przy pomocy środków lokalnych i centralnych.

§ 11

Podwyższanie stawki czynszu

1. Gmina prowadzi aktywną i pro-społeczną politykę czynszową. Czynsz podwyższany jest raz w roku. Czynsz może rosnąć do 5% rocznie ponad wskaźnik inflacji.
2. Gmina aktywnie propaguje system dodatków mieszkaniowych .
3. 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 w kwietniu każdego roku.

§ 12

Zasady ustalania stawek czynszu najmu

1. Do ustalania stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stosuje się:

- 1) Zniżki występujące z następujących tytułów:

- a) brak w lokalu łazienki,
- b) brak w lokalu gazu przepływowego,
- c) brak w lokalu WC,
- d) położenie lokalu w suterenie,
- e) położenie lokalu powyżej piątej kondygnacji w budynku bez windy,
- f) położenie lokalu w budynku który ze względu na zły stan techniczny został przeznaczony do rozbiórki i figuruje w planie rozbiórek na najbliższe 3 lata,
- g) brak w lokalu instalacji wodno-kanalizacyjnych,
- h) brak bezpośredniego oświetlenia naturalnego kuchni,
- i) brak samodzielności lokalu ze względu na wspólną kuchnię, łazienkę lub WC,
- j) występowanie wad obniżających wartość użytkową lokalu,
- k) położenie lokalu w budynku nie wyposażonym w ubikację (ubikacja zlokalizowana poza obrysem budynku),
- l) położenie lokalu w budynku nie wyposażonym w instalację wodno-kanalizacyjną,
- m) obniżona wysokość lokalu – poniżej 2,50 m,

- 2) Zwyzki występujące z następujących tytułów:
- a) lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²,
 - b) położenie lokalu w budynkach nowych lub poddanych remontom modernizacyjnym, których okres użytkowania nie przekracza 120 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym oddano budynek do eksploatacji.
 - c) dla części lokalu mieszkalnego, w której najemca prowadzi działalność gospodarczą
2. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu sumuje się. Suma zniżek nie może być wyższa niż 50% stawki bazowej czynszu.
3. Dla lokali socjalnych i dla lokali przejściowych nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.

Rozdział VI

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

§ 13

Zarządzanie zasobem

1. Zarządzaniu budynkami towarzyszyć będzie negocjacja warunków umowy zawartej z dotychczasowym zarządcą zasobu komunalnego Gminy z możliwością urynkowienia usług związanych z wykonawstwem remontów mieszkaniowego zasobu Gminy.
2. 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.
3. W celu maksymalizacji pożytków finansowych czerpanych z zasobu mieszkaniowego zarządca zasobu jest motywowany do podejmowania aktywnych działań w zakresie poszukiwania dostępnych źródeł pożytków z nieruchomości w zasobie poprzez odpowiednie mechanizmy określania jego wynagrodzenia, które przewidują np. dodatkową prowizję w przypadku wzrostu, w wyniku działania zarządcy, pożytków czerpanych przez Gminę.
4. Zarządca zasobu opracowuje projekt planu remontów nieruchomości wchodzących w skład zasobu. Obowiązkiem jednostki nadzoru właścicielskiego będzie sprawowanie kontroli nad realizacją zadań ujętych w planie remontów zasobu, zarówno od strony finansowej (realizacja planu zgodnie z budżetem zaplanowanym w projekcie planu i zatwierdzonym przez Gminę), jak i rzeczowej

(realizacja zaplanowanego zakresu rzeczowego robót).

5. Wśród działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy wyróżnia się konieczność cyklicznego sprawdzania jakości usług świadczonych przez zarządcę zasobu komunalnego.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 14

Źródła finansowania

1. Głównymi źródłami finansowania zasobu w latach 2009-2013 będą:

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

2. Utrzymanie wysokiego wskaźnika ściągalności czynszów na poziomie 86-90%.

3. 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) Kontynuacji przez Gminę monitoringu swoich zasobów pod kątem występowania usterek powstałych na skutek eksploatacji górniczej. W sytuacji, gdy zachodzi podejrzenie, iż uszkodzenia spowodowane zostały działalnością Zakładu Górniczego, Gmina występuje do Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A. z wnioskiem o przeprowadzenie niezbędnych prac remontowych a w przypadku braku możliwości porozumienia występuje na drogę sądową,
- 3) Dalszego wspierania przez Gminę działań podejmowanych przez partnerów prywatnych, w szczególności wspólnoty mieszkaniowe, zbieżnych z realizowanymi przez Gminę projektami służącymi rewitalizacji miasta, renowacji fasad budynków oraz połączeń dachowych,
- 4) Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- 5) Programów rządowych wspierania budownictwa socjalnego.

4. Symulację wydatków i dochodów gospodarki mieszkaniowej przedstawiano w załączniku nr 7.

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

§ 15

Wydatki na utrzymanie zasobu

1. Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy w 2006 r. wyniosły 31 880 689,10 zł, z czego:

- 1) Administracja 4 506 350,62 zł
- 2) Remonty i eksploatacja lokali 13 573 417,02 zł
- 3) Koszty zarządu nieruchomością wspólną 7 944 426,87 zł
- 4) Fundusz remontowy nieruchomości wspólnych 5 856 494,59 zł

2.. Uzyskane wpływy z tytułu czynszów z lokali mieszkalnych nie pokryły wydatków poniesionych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego, w miejsce planowanej kwoty 32 703 623,45 zł wpłynęła kwota 26 876 188,07 zł. Wydatki na utrzymanie zasobu przewyższyły o 5 004 501,03 zł przychody z najmu w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej. Uzyskano przychody w wysokości 2,93 zł/m² miesięcznie. Wydatki na utrzymanie zasobu wyniosły 3,48 zł/m² miesięcznie. Oznacza to, że wydatki na utrzymanie 1 m² były wyższe od przychodów przeliczonych na m² powierzchni użytkowej o 0,55 zł miesięcznie.

3. Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy w 2007 roku wyniosły 32 837 519,70 zł, z czego:

- 1) Administracja 4 359 294,66 zł
- 2) Remonty i eksploatacja lokali 14 356 307,08 zł
- 3) Koszty zarządu nieruchomością wspólną 7 594 144,34 zł
- 4) Fundusz remontowy nieruchomości wspólnych 6 527 773,62 zł

4. Wydatki na utrzymanie zasobu w 2008 roku zaplanowano na poziomie 32 928 000,00 zł, w tym:

- 1) Administracja 4 818 000,00 zł
- 2) Remonty i eksploatacja lokali 12 710 000,00 zł
- 3) Koszty zarządu nieruchomością wspólną 7 600 000,00 zł
- 4) Fundusz remontowy nieruchomości wspólnych 7 800 000,00 zł

Wskazana wyżej struktura wydatków utrzymana będzie w latach następnych.

6. W kolejnych latach wydatki na utrzymanie zasobu powinny ulegać zmianom poprzez zmniejszenie 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%.

7. Plan wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy na lata 2009-2013 stanowiący załącznik nr 8 przewiduje wzrost wydatków na utrzymanie zasobu Gminy w roku 2009. W latach 2010-2013 wzrost na utrzymanie zasobu Gminy będzie wynosił min 5 % rocznie ponad wskaźnik inflacji.

Rozdział IX

Pozostałe działania dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 16

Wielopłaszczyznowy system zamian

Gmina uruchomi wielopłaszczyznowy system zamiany lokali oraz bank danych, przy dobrowolnej współpracy z zarządcami, bankami, spółdzielniami mieszkaniowymi, developerami, wspólnotami mieszkaniowymi, który pozwoli na gromadzenie i analizę informacji o możliwościach:

- 1) nabycia lub wynajmu i zamiany mieszkań na terenie Miasta Wałbrzycha,
- 2) warunkach uzyskiwania mieszkań poprzez budownictwo,
- 3) zamiany mieszkania w ramach programu wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali ze wszystkimi podmiotami biorącymi udział w tym systemie.

Informacje zgromadzone w banku danych, 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.

Wielopłaszczyznowy system zamiany lokali zostanie uruchomiony w 2009 roku.

§ 17

Ratowanie zabytków

1. Gmina realizuje lokalny program rewitalizacji i wykorzystuje dostępne źródła współfinansowania projektów mających na celu polepszenie stanu nieruchomości objętych działaniami rewitalizacyjnymi ich otoczenia.

2. Gmina prowadzi program ratowania zabytków, tj udzielania dotacji celowej na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków nie stanowiącym wyłącznej własności Gminy Wałbrzych lub stanowiącym własność innych podmiotów w ramach obowiązującej Uchwały Nr XLVI/311/05 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 24 listopada 2005 roku w sprawie udzielania dotacji celowej na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków i znajdujących się na terenie Gminy Wałbrzych.

§ 18

Inne formy wspierania budownictwa mieszkaniowego

Jednym z najskuteczniejszych sposobów na zintensyfikowanie prac remontowych nieruchomości wspólnych jest skorzystanie z narzędzi finansowych opartych na zasadzie partnerstwa. Mechanizm działania sprowadza się do skorzystania z dźwigni finansowej, a mianowicie złotówka wydana z budżetu Gminy pociąga za sobą inwestycje kilkunastu złotych wydanych z kieszeni prywatnych. Ma to olbrzymie znaczenie szczególnie w sytuacji poważnego niedoboru środków finansowych Gminy na

realizację zaległych remontów. Jednocześnie osoby fizyczne, które wykupiły swój lokal korzystając z dużej bonifikaty, nie będą w stanie finansować remontów bez zastosowania bodźców w postaci dźwigni finansowej ze względu na ograniczone możliwości finansowe.

§ 19

Regulowanie problemów związanych ze wspólnotami mieszkaniowymi wyodrębnionymi i sprzedanymi po obrysie budynku

Gmina będzie kontynuować program regulowania problemów związanych z utrzymaniem nieruchomości przyległych do wspólnot mieszkaniowych, wyodrębnionych i sprzedanych po obrysie budynku, poprzez sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu niezbędnego dla prawidłowego funkcjonowania nieruchomości wspólnot mieszkaniowych.

§ 20

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).

Rozdział X

Postanowienia końcowe

§21

1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.
2. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta do przedkładania Radzie Miejskiej, w terminie do 31 marca każdego roku, sprawozdań rocznych z realizacji Programu łącznie z propozycjami jego poprawek.

§ 22

Traci moc Uchwała Nr XXVI/52/04 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 26 maja 2004 roku w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzych na lata 2004-2008, Uchwała Nr LV/135/2002 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 20 września 2002 w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej oraz Uchwała Nr II/17/2002 z dnia 29 listopada 2002 w sprawie zmiany Uchwały Nr LV/135/2002 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 20 września 2002 w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

§ 23

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej Wałbrzycha

Agnieszka Kołacz – Leszczyńska