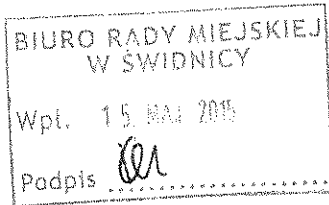


PREZYDENT MIASTA ŚWIDNICY

ul. Armii Krajowej 49, 58-100 Świdnica
Sekretariat: tel. (+48 74) 856 28 27, fax (+48 74) 852 31 10
e-mail: prezydent@um.swidnica.pl www.um.swidnica.pl

Świdnica, dnia 14.05.2015 r.

DMK.GM.0002.2.2015



Pan
Jan Dziecielski
Przewodniczący Rady Miejskiej
w Świdnicy

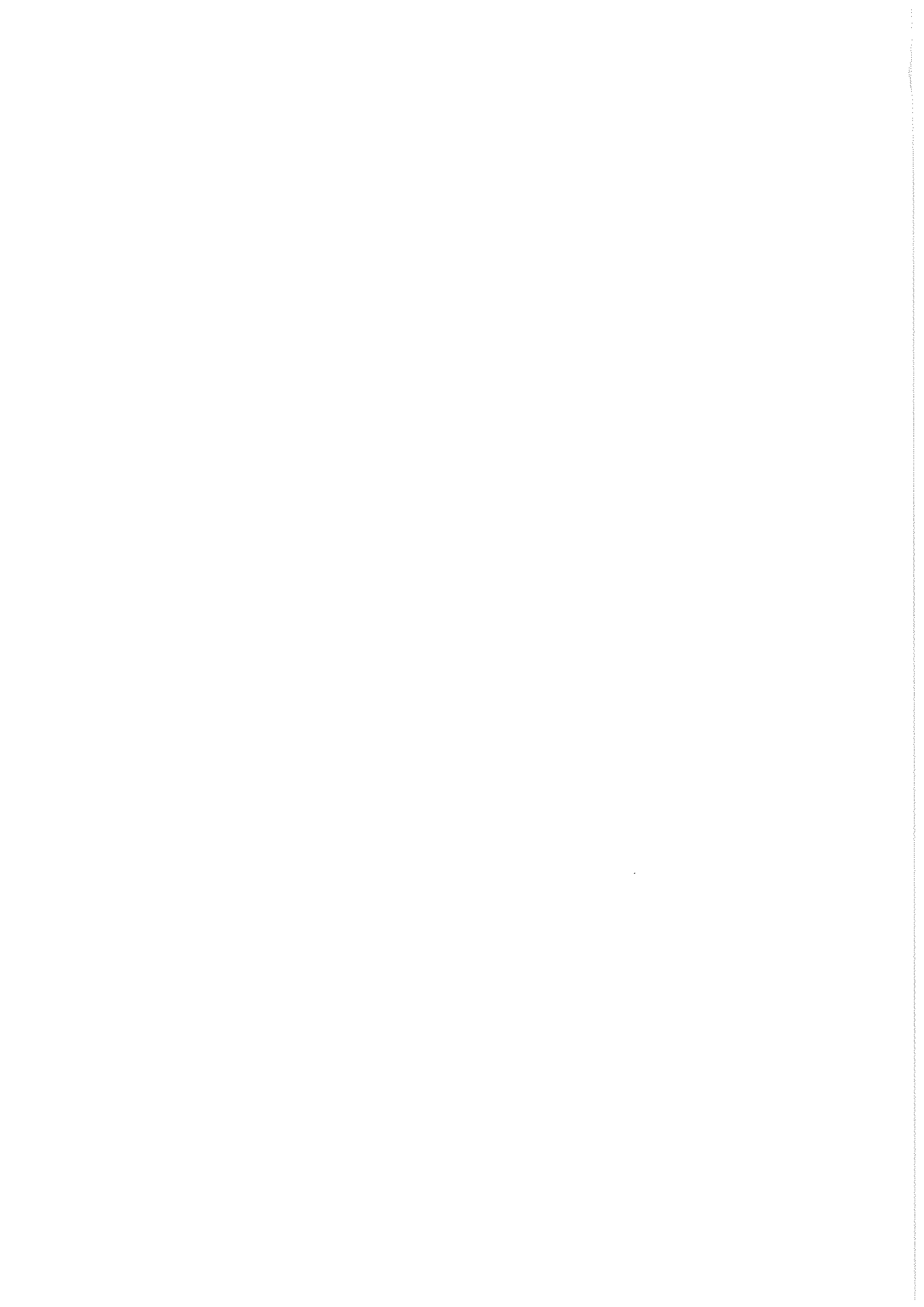
W załączeniu przekazuję opracowanie dotyczące polityki mieszkaniowej w zasobie gminy, z prośbą o przyjęcie tematu do porządku obrad VIII Sesji Rady Miejskiej.

Ocena realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012 – 2016 zawarta w załączonym materiale, ujęta jest w planie pracy Rady Miejskiej na bieżący miesiąc.

Wyk. 2 egz.
A.Masny

wz. PREZYDENTA MIASTA

Marek Suwalski
Zastępca Prezydenta



POLITYKA MIESZKANIOWA 2015-2016

„Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.” (art. 4 ust 1. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tekst jednolity Dz.U. z dnia 31 stycznia 2014r. poz. 150)

Cel: Prowadzenie aktywnej i skutecznej polityki mieszkaniowej, a w szczególności:

- Zabezpieczenie potrzeb Miasta w zakresie lokali socjalnych, mieszkalnych i chronionych (zmniejszenie kolejki oczekujących).
- Ochrona obiektów przed dewastacją i zapewnienie przestrzegania zasad współżycia społecznego.
- Zapewnienie możliwości rotacji mieszkań komunalnych poprzez przekwaterowania i dostosowanie powierzchni użytkowanych mieszkań do faktycznych potrzeb i możliwości najemców (ze szczególnym uwzględnieniem mieszkań z tzw. wspólnymi przedpokojami).
- Zatrzymanie dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego.
- Zapewnienie realizacji wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym.
- Wzrost wskaźnika ściągłości czynszów.
- Zrównoważenie przychodami kosztów utrzymania lokali położonych we wspólnotach mieszkaniowych.

Spis treści:

- 1. Stan zasobu mieszkaniowego i ocena realizacji wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym*
- 2. Zobowiązania gminy*
- 3. Zmiana polityki prywatyzacyjnej*
- 4. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej*
- 5. Polityka czynszowa*
- 6. Przydziały 2015-2016*
- 7. Remonty i budowa*

8. Podsumowanie

1a. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Świdnica na dzień 1.01.2015 r.

Mieszkania będące własnością gminy usytuowane są w 566 budynkach. Wśród nich 105 budynków jest w 100 % własnością gminy, a 461 to wspólnoty mieszkaniowe. 283 wspólnoty zarządzane są przez Miejski Zarząd Nieruchomości, a 178 – w których są także mieszkania komunalne i socjalne – przez innych, niż MZN zarządców.

W mieszkaniowym zasobie gminy znajduje się 2165 mieszkań. W 2055 lokalach zamieszkują lokatorzy, którzy posiadają umowy najmu lub użytkują lokale bezumownie. Pozostałe 110 lokali to pustostany oczekujące na remont, sprzedaż w przetargu nieograniczonym lub rozbiórkę budynku.

W całym zasobie mieszkaniowym:

- 526 lokali ma status lokalu socjalnego
- 1639 ma status lokalu mieszkalnego.

1836 mieszkań komunalnych i socjalnych usytuowanych jest w budynkach zarządzanych przez Miejski Zarząd Nieruchomości, a 329 lokali w 178 budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez komercyjne firmy.

W zarządzie MZN pozostaje 388 budynków, w tym :

- 105 budynków stanowiących w 100 % własność gminy oraz
- 283 wspólnot mieszkaniowych.

W 105 budynkach wyłączonych z prywatyzacji znajduje się ogółem 895 lokali:

- 309 lokali socjalnych
- 586 lokali mieszkalnych.

Oznacza to, że w budynkach prywatyzowanych znajduje się 1270 mieszkań. W liczbie tej 217 lokali to lokale socjalne nie podlegające sprzedaży (usytuowane w suterrenach, na poddaszach, we wspólnych przedpokojach budynków wspólnot), natomiast 1053 mieszkania teoretycznie można sprywatyzować.

Tabela nr 1. Struktura wiekowa budynków stanowiących 100 % własność gminy.

Wiek budynków	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych	Łączna liczba lokali
Wybudowane przed 1918 r.	62	228	128	356
1918-1944	14	70	21	91
1945- 1970	10	12	53	65
1971-1978	1	5	26	31

1979-1988	4	15	17	32
1996	1	39	-	39
2000	3	51	-	51
2002	2	49	-	49
2005	3	48	-	48
2006	2	48	39	87
2008	1	-	24	24
2010	2	21	1	22
-	105	586	309	895

Struktura wiekowa budynków komunalnych, w których znajdują się lokale mieszkalne i socjalne odzwierciedla standard mieszkań. Lokalom w zdekapitalizowanych zasobach brakuje podstawowego wyposażenia technicznego. Większość lokali wymaga remontu kapitalnego z modernizacją. Pełne wyposażenie techniczne znajduje się jedynie w około 300 lokalach. 254 lokale mają wspólne przedpokoje. Polityka mieszkaniowa najbliższych lat powinna zmierzać do zatrzymania dekapitalizacji budynków poprzez zwiększenie nakładów na remonty (w tym modernizacje pustostanów podnoszące standard) oraz zwiększenie oddziaływania na lokatorów zasobów komunalnych w kwestii „szanowania” powierzonego im mienia.

1b. Ocena realizacji wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych w latach 2012-2016.

Tabela nr 2. Przewidywane przydziały lokali komunalnych w latach 2012-2016 oraz realizacja za lata 2012-2014.

Wyszczególnienie	Liczba lokali w latach									
	2012		2013		2014		2015		2016	
	Plan	Wyk.	Plan	Wyk.	Plan	Wyk.	Plan z uchwały	Planowane wykonanie	Plan z uchwały	Planowane wykonanie
Planowany przydział lokali z mieszkaniowego zasobu gminy:	61	46	61	47	61	49	61	61	61	100
1) lokali socjalnych:										
- dla osób o niskich dochodach	20	8	20	7	20	14	20	20	20	30
- z tytułu wyroku eksmisyjnego	28	18	28	25	28	13	28	28	28	30

2) lokali oddawanych w najem na czas nieoznaczony	7	7	7	6	7	16	7	7	7	25
3) pomieszczeń tymczasowych	6	13	6	9	6	6	6	6	6	15

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świdnica na lata 2012-2016 zakładał przydziały 61 lokali mieszkalnych i socjalnych rocznie. Kolejno w latach 2012, 2013 i 2014 realizowano 77,59 % planu, przydzielając średnio 47 mieszkań.

W latach 2015-2016 planuje się przydział lokali w ilości 161 sztuk, tj. około 60 % rocznie więcej niż w minionych trzech latach. Wzrost planowanej ilości lokali przeznaczonych do wynajęcia wynika z faktu skierowania do remontu większej ilości pustostanów. W kolejnych latach stan ilościowy mieszkań przeznaczonych do wynajmu powinien być utrzymany poprzez budowę budynku socjalnego i modernizację budynku komunalnego.

Tabela nr 3. Remonty w zasobie komunalnym.

Zakres robót	Ilość robót ogółem wg stanu na 31.12.11	Ilość robót przewidywanych do wyk. w 2012-2016	REALIZACJA			POTRZEBY REMONTOWE	
			2012	2013	2014	2015	2016
Roboty dekarские: remont kapitalny pokryć dachowych łącznie z przemurowaniem kominów, wymianą rynien, rur spustowych oraz obróbek blacharskich	65 szt.	25 szt.	0	0	0	550,0 tys. zł	1 200,0 tys. zł.
Remonty instalacji gazowych: kompleksowa instalacji w całym budynku	29 szt.	29 szt.*	3	9	12	100,0 tys. zł.	100,0 tys. zł.
Remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych: wymiana poszczególnych pionów łącznie z podejściami pod urządzenia odbiorcze	38 szt.	20 szt.	15	11	8	65,0 tys. zł	98,0 tys. zł

Remonty instalacji c.o.: modernizacja instalacji c.o. polegająca na wymianie grzejników oraz aparatury regulującej	9 szt.	9 szt.	0	0	0	15,0 tys. zł	64,0 tys. zł.
Roboty elektryczne: wymiana wewnętrznej linii zasilania (WZL) oraz instalacji w lokalach mieszkalnych	85 szt.	60 szt.	14	11	9	128,0 tys. zł.	100,0 tys. zł
Roboty ogólnobudowlane: zakres robót obejmuje: remonty pustostanów, kominów, klatek schodowych, miejscową naprawę tynków, wymianę podłóg z ewentualną wymianą stropów, usunięcie zawilgocenia ścian, itp.	240 szt.	1200 szt.*	21	35	30	2 100,0 tys. zł	2 300,0 tys. zł
Roboty stolarskie: wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	1010 szt.	350 szt.	16	18	11	40,0 tys. zł	60,0 tys. zł.
Roboty zduńskie: budowa lub przestawienie pieców kaflowych	100 szt.	220 szt.*	28	42	25	150,0 tys. zł	150,0 tys. zł
Rozbiórka budynków wykwaterowanych	0	3	0	0	0	450,0 tys. zł	200,0 tys. zł
RAZEM						3 598,0 tys. zł	4 272,0 tys. zł

* ilości dotyczą robót zakwalifikowanych do wykonania na dzień przyjęcia programu oraz wynikających z kolejnych przeglądów technicznych lub zgłoszonych przez lokatorów w trakcie jego obowiązywania i obejmują bardzo różnorodny asortyment prac.

Ilość potrzeb remontowych, wynikających z wieloletnich zaległości jest na tyle duża, że nie istnieją możliwości finansowe i organizacyjne, aby zrealizować je w ciągu 5 lat trwania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Dlatego na lata 2012 – 2016 wytypowana do realizacji została jedynie część prac remontowych. Część remontów instalacji gazowych, wodnokanalizacyjnych, elektrycznych, ogólnobudowlanych, stolarskich i zduńskich została wykonana, natomiast z planowanych robót dekarских, remontów instalacji c.o. i rozbiórek budynków, nic nie zostało przez pierwsze trzy lata trwania programu zrealizowane.

W ramach remontów w gminnym zasobie mieszkaniowym prowadzone są jedynie prace zachowawcze, odtworzeniowe i usuwające awarie, natomiast nie są prowadzone

kompleksowe remonty części lub całych budynków. Rozleglejsze prace remontowe podejmowane są przez wspólnoty mieszkaniowe, również te, w których gmina posiada udziały. Zamierzeniem Miasta na najbliższe lata jest stosowanie jednolitej polityki remontowej wobec wspólnot mieszkaniowych oraz zasobu, którego 100% właścicielem jest Miasto. Partycypacja gminy w budynki mieszkalne będzie odbywała się na podstawie jednakowych reguł - uzasadnionego inwestowania w zasób mieszkaniowy bez względu na formę własności oraz proporcjonalnego podziału środków finansowych będących w dyspozycji MZN. Różnica w sposobie inwestowania będzie polegała wyłącznie na tym, że zakresy remontów we wspólnotach mieszkaniowych będą ustalane indywidualnie, w formie uchwał podejmowanych przez współwłaścicieli, a dla budynków gminnych zasobu w formie postępowania przetargowego wyłaniającego wykonawców robót dla całego zasobu, organizowanego przez zarządcę.

2. Zobowiązania gminy do dostarczenia lokali mieszkalnych i socjalnych na dzień 1 stycznia 2015 r.

Na lokale socjalne i mieszkalne oczekuje 315 osób. Uprawnieni umieszczeni są na listach:

- socjalnej – 59 osób/rodzin,
- mieszkalnej – 4 rodziny,
- wykwaterowań – 33 rodziny
- wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego – 219 osób/rodzin.

Tabela nr 4. Zobowiązania wg podziału na właścicieli lokalu, z którego ma nastąpić przydział

Listy	Oczekujący z zasobu komunalnego	Oczekujący z innych zasobów	Razem
Lista socjalna	23	36	59
Lista wykwaterowań	33	-	33
Lista mieszkalna	1	3	4
Wyroki z prawem do lokalu socjalnego	152	67	219
-	209	106	315

Pośród oczekujących na lokale mieszkalne i socjalne wyróżnia się następującą liczebność rodzin:

- 24% stanowią osoby samotne – 78 osób,
- 19% rodziny 2-osobowe – 60,
- 20% rodziny 3-osobowe – 62,
- 20% rodziny 4-osobowe – 63,
- 6% rodziny 5-osobowe – 21,
- 5% rodziny 6-osobowe – 16,
- 3% rodziny 7-osobowe – 10,
- 1% rodziny 8-osobowe – 4,
- 0,3% rodzina 9-osobowa – 1.

Największe zapotrzebowanie dotyczy lokali 1 i 2-pokojowych.

Ponadto 67 osób posiada wyroki eksmisyjne bez uprawnień do lokalu socjalnego. Zgodnie z art. 1046 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 101) pomieszczenie tymczasowe zapewnia gmina lub wierzyciel. W 30 wyrokach gmina jest wierzycielem. W pozostałych przypadkach są to osoby fizyczne lub prawne.

W celu realizacji potrzeb mieszkaniowych Miasto będzie budowało budynki z lokalami jedno- i dwupokojowymi dla dużej ilości rodzin o niewielkiej liczbie domowników. Potrzeby mieszkaniowe dużych rodzin będą zabezpieczane w lokalach o większym metrażu odzyskanych wskutek przekwaterowań. Wykonywanie eksmisji wobec osób objętych wyrokami eksmisyjnymi bez uprawnień do lokalu socjalnego zorganizowane zostanie przez zarządcę przy pomocy podmiotu zewnętrznego – kancelarii komorniczej. Miasto nie będzie w te czynności angażowało zasobów gminy. Taka praktyka miała miejsce w 2014 r. i okazała się skutecznym i sprawnym rozwiązaniem.

Realizacja potrzeb mieszkaniowych zabezpieczona zostanie poprzez:

- 1) przeznaczenie do remontu większej ilości mieszkań,
- 2) budowę nowego budynku socjalnego przy ul. Robotniczej (24 mieszkania),
- 3) przebudowę obiektów po „Dolmebie” na mieszkania komunalne (30-35 mieszkań),
- 4) przyspieszenie realizacji remontów pustostanów, co wpłynie na skrócenie czasu powrotu lokali do ponownego zasiedlenia,
- 5) wykonywanie eksmisji do pomieszczeń tymczasowych właścicieli innych niż Miasto.

Narzędzia służące osiągnięciu celu.

3. Zmiana polityki prywatyzacyjnej.

Intencją zmian jest zapewnienie takiej wielkości zasobu komunalnego, który pozwoli Miastu na realizację polityki mieszkaniowej wynikającej z obecnych przepisów prawa oraz zobowiązań Miasta w zakresie dostarczania lokali socjalnych, mieszkalnych i chronionych.

Prowadzona przez kilkanaście ostatnich lat polityka mieszkaniowa miała na celu pozbycie się jak największej ilości lokali komunalnych. Wśród narzędzi najbardziej charakterystycznym i wykorzystywanym w maksymalnej wysokości było udzielanie przy sprzedaży bonifikat sięgających 99% wartości. W ostatnich dwóch latach wzmocniono skuteczność tak zdefiniowanej polityki wprowadzając sprzedaż lokali z jednoczesnym umorzeniem wieloletnich, sięgających kilkudziesięciu tysięcy złotych zadłużeń czynszowych. W czasie kiedy w zasobie gminy było około 10 tysięcy lokali, tak zdefiniowana polityka spełniała wiele istotnych funkcji dla budowania nowego rynku mieszkaniowego. Obecnie wymaga ona jednak pilnej modyfikacji w związku z zaniedbaniami z poprzednich okresów.

Wielkość obecnego zasobu jest na ilościowej granicy, która jest Miastu niezbędna do realizacji zadań ustawowych. W związku z tym proponuje się odstępianie od daleko idących bonifikat, pozostawiając je na poziomie 50, 60 i 70 % wartości lokalu. Oprócz sprzedaży lokali na rzecz najemców, należy także dokonywać sprzedaży lokali na wolnym rynku, na rzecz innych osób, stosując postępowania przetargowe i ograniczając je do I i II przetargu. Będzie to dotyczyło lokali o bardzo dużych metrażach. Zasób mieszkań o dużych metrażach powstanie głównie w wyniku scalania lokali usytuowanych we wspólnych przedpokojach. Do sprzedaży skierowane zostaną te mieszkania, w których nie jest możliwe dokonanie podziału na lokale mniejsze, samodzielne. Znajdują się one w staromiejskiej zabudowie.

Uzasadniona jest także sprzedaż ostatnich lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w I przetargu. Jednakże w przypadku niezbycia lokalu w I przetargu, lokal zostanie wyremontowany i zasiedlony przez gminę. W polityce mieszkaniowej najbliższych lat sprzedaż lokali będzie jednym z ważnych narzędzi, ale funkcjonującym na zupełnie zmienionych warunkach.

Środki uzyskiwane przez gminę ze sprzedaży mieszkań winny być przeznaczone na realizację polityki mieszkaniowej. Dochody uzyskane ze sprzedaży mogą istotnie wpłynąć na zatrzymanie dekapitalizacji zasobów. Przekazywane zarządcy w formie dotacji przedmiotowej pokrywałyby brakującą część wydatków na remonty.

Zmiany w polityce sprzedaży mieszkań będą polegały na:

- 1) zmianie bonifikat przy sprzedaży mieszkań,
- 2) sprzedaży w I przetargu ostatnich niesprywatyzowanych lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 3) sprzedaży w I i II przetargu nieograniczonym odzyskiwanych lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²;
- 4) przeznaczaniu środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkań na remonty i modernizację mieszkań w komunalnym zasobie mieszkaniowym.

4. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Na podstawie roku 2014 źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej wyglądały następująco:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne,
- wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych i pomieszczeń niemieszkalnych,
- wpływy za reklamy,
- wynagrodzenia za zarządzaną powierzchnię we wspólnotach mieszkaniowych,
- dotacja przedmiotowa od gminy.

Tabela nr 5. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Wyszczególnienie	Kwota przypisu w 2014 r.	Kwota wpływów w 2014 r.	Deficyt	% wykonania
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne	7 492 225,65 zł	5 701 644,64 zł	-1 790 581,01 zł	76,10%
Wpływy z opłat za najem lokali użytkowych i pomieszczeń niemieszkalnych	4 523 986,17 zł	4 421 997,28 zł	-101 988,89 zł	93,30 %
Wpływy za reklamy	11 610,45 zł	10 364,26 zł	- 1 246,19 zł	89, 27 %
Wynagrodzenie za zarządzaną powierzchnię we wspólnotach mieszkaniowych	863 152,18 zł	850 497,93 zł	- 12 654,25 zł	98,54 %
Dotacja przedmiotowa od gminy	1 100 000,00 zł	1 100 000,00 zł	-	100 %
Razem	13 990 974,45zł	12 084 504,11zł	- 1 906 470,34	86,38 %

W świetle informacji zawartych w tabeli, widoczny jest fakt, że niska ściągalność należności jest jednym z największych mankamentów zarządzania zasobem komunalnym. W lokalach mieszkalnych i socjalnych zamieszkują mieszkańcy Miasta o najniższych dochodach, ale też o największym przekonaniu o „bezkarności” za niepłacenie czynszu i opłat. Windykacja jest więc bardzo trudnym zadaniem, ale istnieje przestrzeń do poprawy wskaźników ściągalności.

Proponowane metody:

- 1) wykonywanie eksmisji z lokali posiadających największe zadłużenie, do lokali o niższym standardzie i nieatrakcyjnej lokalizacji,
- 2) dostosowywanie wobec osób o niskich dochodach lokali o kosztach odpowiadających możliwościom należytego utrzymania i ponoszenia opłat,
- 3) odzyskiwanie lokali (scalanie niesamodzielnych części) ze wspólnym przedpokojem i sprzedaż scalonych powierzchni,
- 4) umożliwienie „odpracowywania” zaległości czynszowych oraz oznaczenia czynszu w świadczeniach innego rodzaju – art. 659 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 121, 827).

5. Polityka czynszowa.

Stawki czynszu stosowane na dzień 1.01.2015 r. wynoszą:

- 4,30 zł/m² stawka bazowa czynszu za lokale mieszkalne obowiązująca od dnia 1.03.2008 r. wynosi 46 % stawki maksymalnej dla mieszkań komunalnych, 57 % po zastosowaniu wszystkich zwyżek, a 30 % po zastosowaniu wszystkich zniżek,
- 1,27 zł/m² stawka czynszu za lokale socjalne stosowana od 1.09.2001 r.,
- od 4,71 zł/m² do 8,60 zł/m² w budynkach „wysokoczynszowych” przy ul. Kopernika 9-11,
- od 9,15 zł/m² do 10,21 zł/m² w budynkach TBS, gdzie Miasto posiada 100 % udziałów spółki.

Bazowa stawka czynszu w komunalnym zasobie mieszkaniowym w kwocie 4,30 zł, na chwilę jej wprowadzenia w dniu 1.03.2008 r. stanowiła 1,72 % wartości odtworzenia, natomiast stawka czynszu za lokale socjalne – 0,51 % wartości odtworzenia. Ogłoszona przez Wojewodę Dolnośląskiego wartość odtworzenia w 2015 r. wynosi 3.631 zł/m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Na tej podstawie maksymalna stawka czynszu mogłaby wynosić 9,08 zł/m² miesięcznie. Oznacza to, że w przypadku zmiany stawek czynszu w lokalach mieszkalnych i socjalnych, przy utrzymaniu proporcji pomiędzy stawką czynszu a wartością odtworzenia na takim samym poziomie jak w 2008 r. t.j. 1,72 % i 0,51 %, bazowa stawka czynszu dla lokalu mieszkalnego wynosiłaby 5,20 zł/m², a stawka czynszu dla lokalu socjalnego – 1,54 zł/m².

Zgodnie z zapisem zawartym w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012 – 2016 do końca 2016 stawki czynszu w Gminie Miasto Świdnica winny kształtować się na poziomie 2 % wartości odtworzenia. Należy konsekwentnie dążyć do tego celu. Substancja mieszkaniowa jest zdegradowana i wymaga dużych nakładów. Podwyżki czynszu są więc konieczne, aby lokatorzy korzystający z mieszkań w większym stopniu uczestniczyli w ponoszeniu kosztów utrzymania lokali w odpowiednim stanie technicznym. W innym przypadku koszty te będzie pokrywał budżet Miasta w formie dotacji. Osobom najuboższym, w bardzo trudnej sytuacji ekonomicznej Miasto zapewni pomoc w porozumieniu z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej.

Tabela nr 6. Planowane koszty bezpośrednie w 2015 r.(w zł) w lokalach mieszkalnych

PLANOWANE KOSZTY I PRZYCHODY LOK. MIESZKALNYCH NA ROK 2015		WYKONANIE 2014
Planowane koszty bezpośrednie w 2015 r.	Kwota	Kwota
en. elektryczna bud. komunalne w 100 %	140 000	132 824,72
remonty bieżące wszystkie lok. komunalne	5 375 828	1 379 560,08
Eksplatacja bud. komunalne w 100 % W tym:	593 520	584 619,12
Usługi porządkowe	455 000	453 748,10
Usługi kominiarskie	42 000	38 699,70
Utrzymanie zieleni	10 000	8 203,09
Deratyzacja	2 500	2 443,91
Pozostałe usługi	84 020	81 524,32
Ubezpieczenie	42 480	41 203,67
Media wszystkie lokale W tym	2 035 050	1 949 494,72
Zw + ścieki	1 355 850	1 362 012,24
CO	652 700	564 483,48
GAZ I ENERGIA	26 500	22 999,00

FR WM	1 106 700	1 097 804,55
zaliczki WM	1 047 515	995 557,95
razem	10 341 093	6 181 064,81
Koszty zarządu	1 739 104,80	1 579 596,34
ogółem	12 080 197,80	7 760 661,15
Pow. użytkowa lok. mieszkalnych wg stanu na 31.12.2014r. (m2)	107 507	107 507

Tabela nr 7. Planowane brakujące środki na działalność MZN w 2015 r.

Koszty i przychody przypadające na 1m2 pow. lokali mieszkalnych	Kwota
koszt / m2 lok. mieszk.	112,37
koszt / m2 lok. mieszk. - miesięcznie	9,36
Przychód z tytułu najmu , mediów, odsetek lok. mieszkalnych (uwzgl. umorzenia)	6 337 812 *bez odsetek i umorzeń
przychód /m2 lok. mieszk.	58,95
przychód /m2 lok. mieszk.- miesięcznie	4,91
strata na 1 m2	-4,45
kwota brakująca 107507 m2 x strata x12 m-cy	-5 740 873,80

Kwota brakująca na działalność MZN w 2015 r. wynika z planowanego wykonania części najpilniejszych prac remontowych, które zdefiniowane zostały przed 2012 r., a niewykonane do chwili obecnej.

*** Uszczegółowieniem powyższej tabeli w wierszu „remonty” jest tabela nr 8 zamieszczona poniżej.**

Tabela nr 8

Potrzeby remontowe przewidziane do wykonania w roku 2015 (prognoza w miarę posiadanych środków przez MZN w Świdnicy)		Wykonane w 2014r.	
1. Roboty dekarские – 2015: Gdyńska 1, pl. 1000-lecia 7, Spółdzielcza 29-31, Kliczkowska 62, Wrocławska 14	550 tys. zł	Roboty dekarские – 2014- 0 szt.	0
2. Roboty hydr- gaz – 2015: Długa 68, Przechodnia 8, Piekarska 8, Wrocławska 14, Żeromskiego 6, pl. 1000-lecia 7, pl. 1000-lecia 7a (wymiana pełnej instalacji w budynku)	100 tys. zł	Roboty hydr- gaz – 2014-12 szt. (wymiana instalacji w budynku lub w mieszkaniu, wymiana urządzenia)	51,1 tys. zł
3. Roboty wod-kan. – 2015: Przechodnia 5, Kopernika 3, Sprzymierzeńców 7 (wymiana pełnej instalacji)	65 tys. zł	Roboty wod-kan. – 2014- 8 szt. (remonty i wymiana instalacji w mieszkaniach)	35,8 tys. zł

4. Roboty inst. co – 2015: Rynek 38	15 tys. zł	Roboty inst. co – 2014- 0 szt.	0
5. Roboty elektryczne –2015: Środkowa 7a/9, Kopernika 3, Kraszowicka 34, Kraszowicka 35, Wrocławska 14, Spółdzielcza 29, Spółdzielcza 31 (wymiana pełnej instalacji w mieszkaniu i na klatce schodowej)	128 tys. zł	Roboty elektryczne – 2014-9 szt. (wymiana pełnej instalacji w mieszkaniu i remonty instalacji w mieszkaniu i na klatce schodowej)	75,1 tys. zł
6. Pustostany 2015 – 45 pustostanów	1320 tys. zł	Pustostany – 2014- 30 szt.	733,7 tys. zł
7. Klatki schodowe - Kopernika 3, Garbarska 23, Rynek 38, Wewnętrzna 1-3-5, Kliczkowska 58, Spółdzielcza 29, Spółdzielcza 31	780 tys. zł	Klatki schodowe	0
8. Roboty stolarskie – 2015: 20 szt. (wymiana okien)	40 tys. zł	Roboty stolarskie – 2014- 11 szt. (wymiana okien)	34,6 tys. zł
9. Roboty zduńskie – 2015: 50 szt.	150 tys. zł	Roboty zduńskie – 2014- 25 szt.	67,2 tys. zł
10. Inne: r. awaryjne + obsługa nieruchomości (przeglądy budynków jednoroczne wynikające z prawa budowlanego oraz przeglądy pięcioletnie, próby szczelności, fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych- 1190 tys. zł)	1778 tys. zł	Inne: r. awaryjne + obsługa nieruchomości (przeglądy jednoroczne i próby szczelności instalacji gazowej jednoroczne, fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych- 1184,2 tys. zł)	1566,3 tys. zł
11. Rozbiórki – 2015: budynki po DFM Chrobrego- Ks. Bolka + roboty zabezpieczające	450 tys. zł	Rozbiórki – 2014- 0 szt.	0
RAZEM	5376 tys. zł	RAZEM	2563,8 tys. zł

6. Przydziały 2015-2016.

W latach 2015 – 2016 planuje się zrealizowanie najpilniejszych przydziałów lokali mieszkalnych i socjalnych na podstawie różnych list i wyroków w łącznej ilości 109 mieszkań.

W liczbie 109 planowanych przydziałów znajdują się osoby/rodziny, które:

- wymagają wykwaterowania ze względu na zły stan techniczny budynku,
- wymagają zamiany mieszkania z wysokiej kondygnacji na parter ze względu na niepełnosprawność lub większego metrażu,
- oczekujące w trudnych warunkach na swój pierwszy lokal mieszkalny lub socjalny,
- są wychowankami domów dziecka lub zawodowych rodzin zastępczych,
- posiadają wyroki eksmisyjne z zasobów komunalnych lub od obcych wierzycieli.

Realizacja tych 109 przydziałów pozwoliłaby na odzyskanie 64 lokali mieszkalnych (z czego część spełnia wymogi przekwalifikowania na lokal socjalny) oraz 6 lokali socjalnych.

Wytypowanie kolejności przydziałów i planowanych eksmisji w latach 2015 – 2016 wobec 109 lokatorów (z 315 oczekujących) ma na celu wskazanie grupy osób i rodzin znajdujących się w bardzo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub finansowej, a także osób rażąco naruszających regulamin porządku domowego. Typowanie będzie odbywało się z udziałem czynnika społecznego – konsultacje z członkami Komisji Mieszkaniowej. Poza warunkami bytowymi osób, które dostaną propozycje przydziału mieszkań lub zostaną wytypowane do eksmisji w pierwszej kolejności brany będzie pod uwagę sposób dotychczasowego korzystania z mienia komunalnego lub należącego do innych właścicieli.

Działania wobec lokali komunalnych i socjalnych we wspólnotach mieszkaniowych.

Gmina posiada lokale mieszkalne i socjalne we wspólnotach zarządzanych przez MZN i komercyjne firmy. W 129 przypadkach w budynkach wspólnot znajduje się 1 niesprywatyzowane mieszkanie. Zgodnie z regulacją zawartą w § 19 pkt 9 „wieloletniego programu” działania tut. organu powinny zmierzać do zmniejszania liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy.

Celem jest ograniczenie ilości wspólnot mieszkaniowych, z którymi gmina współpracuje jako współwłaściciel i ponosi wysokie koszty zarządzania częściami wspólnymi oraz wpłatami na fundusz remontowy.

Celowi temu mogą służyć następujące czynności:

- wykonanie prawomocnych wyroków eksmisyjnych,
- przekwaterowanie osób zainteresowanych zamianą na inny lokal komunalny,
- sprzedaż lokali na rzecz najemcy,
- sprzedaż lokali w przetargu nieograniczonym wraz z najemcami,
- stosowanie przepisów art. 21 ust. 4 i ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dających gminie możliwość wypowiedzania umów najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia lokalu w tej samej miejscowości.

7. Remonty i budowa.

W 2014 roku MZN wykonał remont w całości lub uczestniczył w częściowym remoncie 30 pustostanów, na co gmina przeznaczyła dotację w wysokości 690 496,61 zł. Średni koszt remontu pustostanu poniesiony przez MZN wyniósł 595zł/m². Wyremontowane lokale przeznaczone zostały na najpilniejsze potrzeby (głównie wykonanie wyroków eksmisyjnych wobec osób zakłócających porządek domowy). Zbyt mała ilość mieszkań zdalnych do zasiedlenia w obrocie nie pozwala, tak naprawdę na prowadzenie racjonalnej polityki mieszkaniowej.

Wprowadzenie do obrotu większej ilości lokali wymaga środków finansowych z różnych źródeł:

- z wpływów MZN z czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe, reklamy, dzierżawy,
- z dotacji przedmiotowej,
- dotacji ze środków Banku Gospodarstwa Krajowego.

Poza remontami pustostanów najbliższymi przedsięwzięciami, które spowodują uzyskanie nowych mieszkań będzie budowa budynku socjalnego przy ul. Robotniczej oraz adaptacja budynków fabryki „Dolmeb” na mieszkania komunalne. W budżecie 2015r. zabezpieczone są środki finansowe na wykonanie dokumentacji. Sfinansowanie realizacji obiektów będzie miało miejsce po zagwarantowaniu środków finansowych, przy czym dla obu tych obiektów zakłada się częściowe finansowanie środkami zewnętrznymi. W grę wchodzi środki z Funduszu Dopłat BGK oraz fundusze unijne w ramach Aglomeracji Wałbrzyskiej.

Niewielka w skali ostatnich lat ilość remontów spowodowała, że lista potrzeb remontowych jest bardzo długa. Jednakże nie tylko zwiększenie ilości remontów jest celem zmiany polityki mieszkaniowej, ale też poprawa jakości tych prac za niezwiększoną lub wręcz niższą cenę.

W celu poprawy jakości technicznej obsługi zasobów komunalnych Miejski Zarząd Nieruchomości w Świdnicy wdroży następujące działania:

- 1) prowadzenie postępowań przetargowych na planowane roboty budowlane dla poprawy poziomu obsługi i zmniejszenie kosztów robót,
- 2) ogłaszanie informacji o przetargach na roboty ogólnobudowlane oraz bieżące utrzymanie nieruchomości, oprócz miejscowych lokalizacji, także w prasie o zasięgu województwa dolnośląskiego – aby pozyskać najlepszych wykonawców na rynku pod względem jakości wykonywanych prac, jak i oferty cenowej,
- 3) skrócenie czasu pomiędzy pozyskaniem informacji o potrzebie wykonania robót technicznych, a ich zleceniem i realizacją,
- 4) wykonywanie drobnych prac remontowych np. wymiana żarówek, naprawa zamków, samozamykaczy, zabezpieczanie lokali – przez pracownika zatrudnionego w MZN, a nie przez firmy remontowo-budowlane, co wpłynie na skrócenie czasu wykonywania prac oraz znaczne zmniejszenie kosztów robót.

Jednym z podstawowych zadań Miejskiego Zarządu Nieruchomości będzie dążenie do sukcesywnej poprawy wizerunku wśród mieszkańców Świdnicy, głównie tych, którzy są klientami zarządcy. Podnoszenie świadomości pracowników w zakresie obsługi mieszkańców czy wprowadzanie uprawnień obsługi, jak uruchomienie Biura Obsługi Klienta to pierwsze zmiany, które są zauważalne. Konieczne są kolejne, gdyż dobra jakość zarządzania pozostałym na chwilę obecną, niesprywatyzowanym zasobem mieszkaniowym gminy jest priorytetem dla osób odpowiedzialnych za tę sferę działania.

8. Podsumowanie.

Polityka mieszkaniowa gminy może ulec zasadniczej zmianie, o ile będzie akceptowana przez społeczność lokalną, a przynajmniej przez świadomą potrzeby zmian, jej część. Zwiększenie nakładów na remonty budynków komunalnych, zapewnienie mieszkańcom spokoju i bezpieczeństwa, skuteczne działania wobec osób dewastujących lokale i naruszających regulamin porządku domowego to zadania z jakimi należy się zmierzyć w najbliższym czasie.

Są trudne, ale możliwe. Ważne, aby były realizowane konsekwentnie.

Program powstawał przy założeniu trwałości stanu prawnego i ekonomicznego jaki występował w momencie jego powstawania. Należy jednak mieć na względzie, iż na przestrzeni lat 2015-2016 mogą wystąpić istotne zmiany zarówno ułatwiające, jak i utrudniające jego realizację. Zmiany takie mogą dotyczyć prawodawstwa dotyczącego gminy, otoczenia makroekonomicznego oraz finansów samorządów czy dostępności środków zewnętrznych.

W związku z tym w trakcie jego realizacji może wystąpić potrzeba modyfikacji, działań dostosowawczych lub zmian w sposobach czy zakresie. Program będzie więc na bieżąco monitorowany dla uzyskania optymalnych efektów.

WZ. PREZYDENTA MIASTA

Marek Suwalski
Zastępca Prezydenta

