



# 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 10.10.2016 r.

GM.0003. 16 .2016



Pan  
Jan Dzięcielski  
Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Świdnicy

Proszę o przyjęcie do porządku obrad XXIV Sesji Rady Miejskiej w Świdnicy materiału ujętego w planie pracy Rady Miejskiej na miesiąc październik 2016 roku, pod nazwą „Ocena stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Świdnica”.

Wyk. 2 egz.



**PREZYDENT MIASTA**  
  
**Beata Moskał-Staniewska**

# Ocena stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Świdnica

## Wprowadzenie.

Potrzeby mieszkaniowe należą do wąskiego zakresu potrzeb, które mają wymiar powszechny, dotyczą wszystkich i pozostają aktualne w całym okresie życia człowieka. Posiadanie „dachu nad głową” jest celem każdego gospodarstwa domowego. Mieszkanie jest więc dobrem pierwszej potrzeby. Mieszkańcy naszego miasta zabezpieczają swoje potrzeby mieszkaniowe w różnych segmentach rynku – poprzez zakup lokalu, budownictwo jednorodzinne, członkostwo w spółdzielniach mieszkaniowych, wynajem na zasadach komercyjnych, w budownictwie społecznym oraz w mieszkaniowym zasobie gminy. W tym ostatnim segmencie odczuwalny jest największy deficyt mieszkaniowy (określany poprzez różnicę między liczbą zamieszkałych mieszkań a liczbą gospodarstw domowych). Niskie dochody społeczeństwa i wysokie koszty budowy nowych mieszkań powodują, że część społeczeństwa nie może zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych bezpośrednio na rynku komercyjnym. W naszym mieście, obok długiej kolejki oczekujących na mieszkanie komunalne, problemem jest niezadowalający standard lokali. Niski standard wynika głównie z wieloletnich zaległości remontowych. 377 rodzin oczekuje obecnie na mieszkanie socjalne lub lokal mieszkalny. W mieszkaniowym zasobie gminy znajduje się 2 040 mieszkań o bardzo zróżnicowanej wielkości, strukturze, standardzie i kosztach utrzymania. Chęć zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób i rodzin oczekujących na mieszkanie od gminy, powoduje poszukiwanie nowych rozwiązań lub aktywizację sprawdzonych działań w zakresie mieszkalnictwa.

## I. Zadania gminy w zakresie mieszkalnictwa.

Gospodarka mieszkaniowa jest jednym z ważniejszych kierunków działania gminy. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest jej zadaniem własnym. Realizacja tego zadania polega na uwzględnianiu w planach zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne, wspieraniu finansowym remontów budynków zabytkowych, rozwijaniu budownictwa społecznego, ale też prowadzeniu polityki zapewniającej lokale socjalne i zamienne oraz zaspokajającej potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Organ wykonawczy proponuje rozwiązania dla w/w dziedzin w formie projektów uchwał, które po uchwaleniu przez Radę Miejską stają się prawem miejscowym. Należą do nich wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, zasady wynajmowania lokali, polityka czynszowa i prywatyzacyjna, budowa budynków mieszkalnych. Gmina zabezpiecza także środki finansowe na realizację wielu różnorodnych zamierzeń związanych z mieszkalnictwem. Rola gminy określona w ustawach – o samorządzie gminnym z 8 marca 1990 r. , o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. - polega głównie na kreowaniu polityki mieszkaniowej, wynajmowaniu lokali mieszkalnych i socjalnych, organizowaniu pomocy w opłatach czynszu .

Zadania te skonkretyzowane są w uchwałach Rady Miejskiej w Świdnicy – Nr IX/92/11 z dnia 17 czerwca 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Świdnica, NR XX/237/12 z dnia 28 września 2012 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świdnica na lata 2012 – 2016, Nr XLVII/559/10 z dnia 27 sierpnia 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty spłaty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawnych przypadających Gminie Miasto Świdnica lub jej jednostkom podległym oraz wskazania organu i osób do tego uprawnionych, Nr VIII/105/03 z dnia 29 maja 2003 r w sprawie ustalania zasad zarządu mieniem Gminy Miasto Świdnica w zakresie najmu lokali użytkowych.

W zakresie konsekwentnej realizacji polityki mieszkaniowej niezbędna jest współpraca gminy i zarządców.

## II. Zadania Miejskiego Zarządu Nieruchomości.

Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza zakład budżetowy – Miejski Zarząd Nieruchomości. Nie jest to proste zadanie wzięwszy pod uwagę wiek, stan zasobów i zróżnicowany sposób użytkowania lokali przez najemców i lokatorów. MZN, poza zarządzaniem budynkami mieszkalnymi, ma w zakresie działania zarządzanie garażami, ogródkami przydomowymi, dzierżawą terenów, obsługę umów z dostawcami mediów, dotyczących – energii elektrycznej, wody i odprowadzania ścieków, a także umów na

wywóz nieczystości, utrzymanie porządku i wykonywanie dokumentacji technicznej. MZN organizuje przetargi na wykonywanie remontów i inwestycji, określa zakresy remontów, zawiera umowy z wykonawcami, prowadzi windykację i udziela pomocy w spłacie zaległości czynszowych, reprezentuje Gminę miasto Świdnica jako właściciela niesprzedanej części budynków we wspólnotach mieszkaniowych. Podobnie, jak gmina, MZN współpracuje z kilkunastoma zarządcami komercyjnymi, którzy zarządzają nieruchomościami z udziałem komunalnym. Pracownicy Miejskiego Zarządu Nieruchomości są „pośrednikami” między gminą – jako właścicielem mieszkaniowego zasobu gminy a najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych. W MZN znajduje się dokumentacja czynszowa i techniczna dotycząca budynków i lokali komunalnych.

### III. Dane statystyczne na dzień 30 czerwiec 2016 r.

W komunalnym zasobie mieszkaniowym znajduje się 2040 lokali – 1481 mieszkalnych i 559 socjalnych, usytuowanych w 526 budynkach.

Gmina jest:

- właścicielem 105 budynków mieszkaniowych , w których znajduje się łącznie 895 lokali

(586 mieszkalnych i 309 socjalnych),

- współwłaścicielem 421 budynków wspólnot mieszkaniowych, z 1.145 lokalami (895 mieszkalnych i 250 socjalnych).

Miejski Zarząd Nieruchomości zarządza 340 budynkami, w tym:

- 105 budynkami w 100 % komunalnymi,
- 235 wspólnotami mieszkaniowymi.

186 wspólnot z udziałem komunalnym jest zarządzanych, przez innych, niż MZN zarządców :

- 181 wspólnot z udziałem własnościowym gminy pozostaje w zarządzie 10 komercyjnych firm zarządzających nieruchomościami (Agora – 61, Administrator – 36, DOM – 29, Gryf-Pol – 27, Król – Nieruchomości – 12, Zarządca – 7, Az – bis – 3, APM – 3, Arkady – 2, BPR „Dolnośląskie Nieruchomości” – 1),
- 5 wspólnotami mieszkaniowymi administrują zarządy utworzone przez właścicieli lokali ( ul. Warszawska 4, ul. Wałowa 2, ul. Tołstoja 6, ul. Pułaskiego 2 i Pl. Św. Małgorzaty 3).

Tabela nr 1. Struktura własności zasobu mieszkaniowego gminy.

Udział gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Wspólnoty zarządzane przez MZN	Wspólnoty z udziałem gminy zarządzane przez inne podmioty	Łącznie
do 10 %	22 (w tym 5 małych wspólnot)	59	81
Ponad 10,00 do 50,00 %	163	121	284

	(w tym 72 małe wspólnoty)	(w tym 12 małych wspólnot)	
powyżej 50 %	50 (w tym 20 małych wspólnot)	6 (w tym 3 małe wspólnoty)	56
łącznie	235	186	421

Wyniki przedstawione w tabeli wskazują na to, że spośród 421 budynków wspólnot mieszkaniowych, gmina udział większościowy posiada jedynie w 56 wspólnotach, natomiast w 365 ma udziały poniżej 50 %. 112 wspólnot z udziałami gminy to tzw. „małe wspólnoty”, w których znajduje się 7 lub mniej lokali, a skutek prawny wywierają uchwały podejmowane jednogłośnie. W tzw. „małych wspólnotach” głosy gminy oddawane są niemal wyłącznie w sprawach niecierpiących zwłoki.

Przy obecnej strukturze własności gmina praktycznie nie ma wpływu na uchwały podejmowane większością głosów przez 253 wspólnoty, co powoduje problemy natury finansowej, w związku z ustalaniem wysokości zaliczek na koszty zarządu, stawek funduszu remontowego oraz kredytów zaciąganych na pokrycie prac remontowych. Niezaprzeczalny jest fakt, że substancja mieszkaniowa wymaga rozległych remontów i modernizacji, jednakże przy aktualnej strukturze własności trudno jest racjonalnie gospodarować niewystarczającymi środkami, będącymi w dyspozycji Miejskiego Zarządu Nieruchomości. Powoduje to utrzymujące się od kilku lat zaległości wobec wspólnot mieszkaniowych.

Poważnym problemem są także dłużnicy zajmujący lokale komunalne szczególnie te zlokalizowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych, realizujących kosztowne prace remontowe. MZN, oprócz faktu, że nie otrzymuje należnego czynszu, kredytuje dodatkowo za dłużników opłaty za media, pokrywa wobec komercyjnych zarządców zaliczki za zarządzanie częściami wspólnymi oraz uczestniczy w kosztach remontu.

Konieczna jest konsekwentna realizacja polityki mieszkaniowej mającej na celu „porządkowanie” własności poprzez doprowadzenie, w pierwszej kolejności do całkowitej prywatyzacji budynków z niewielkim udziałem gminy oraz zwiększenie liczby zamian mieszkań komunalnych i socjalnych pod kątem możliwości finansowych i potrzeb metrażowych lokatorów. Przede wszystkim z budynków wspólnot mieszkaniowych należy przekwaterować lokatorów mieszkań komunalnych, nieregulujących czynszu i opłat za media. Ponadto należy przenieść lokatorów zajmujących lokale socjalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, do budynków socjalnych. Spośród 250 lokali socjalnych usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych – 67 zajmowanych jest bezumownie. Brak umowy skutkuje skierowaniem do sądu powództwa o eksmisję. Część najemców lokali socjalnych, w wyniku poprawy swojej sytuacji ekonomicznej występuje o przekwalifikowanie lokalu z socjalnego na mieszkalny, w zamiarem prywatyzacji mieszkania. W przypadku spełnienia przesłanek dochodowych i należytego korzystania z lokalu – wyrażana jest zgoda. Część lokatorów z zasobów socjalnych, nie mająca zamiaru sprywatyzowania mieszkań, podejmuje współpracę z Wydziałem Gospodarki Mieszkaniowej w celu zamiany „z urzędu” lokalu na inny, zlokalizowany w budynku wyłączonym ze sprzedaży.



Następnym krokiem po odzyskaniu takich lokali i ich przekwalifikowaniu winno być ponowne zasiedlenie przez rodziny z uprawnieniami do lokali mieszkalnych lub przeznaczenie do sprzedaży w formie przetargu nieograniczonego.

## V. Struktura wiekowa i stan techniczny budynków.

Budynki mieszkaniowe stanowiące 100 % własność gminy oraz współwłasność ze wspólnotami mieszkaniowymi w większości mają około 100 i więcej lat. Tylko nieliczne z nich przeszły remont kapitalny lub przebudowę. W większości budynków, będących w przeszłości kamienicami mieszczańskimi, mieszkania są duże metrażowo, ale nie funkcjonalne. Charakteryzuje je niepełne wyposażenie techniczne - brak łazienek, centralnego ogrzewania, toalety wewnątrz lokalu. Węzły sanitarne w wielu budynkach znajdują się na klatkach schodowych i są użytkowane przez więcej niż jedną rodzinę. 228 lokali zlokalizowanych jest we wspólnych przedpokojach (po 2 lub 3 mieszkania wydzielone z jednej konstrukcyjnej całości). Staraniem najemców i w wyniku ich współpracy z zarządcą i właścicielem ten stan z roku na rok zmienia się na lepsze, jednakże potrzeb wciąż jest bardzo dużo.

Tabela nr 2. Struktura wiekowa budynków.

L.p.	Wiek budynków	Liczba budynków	Udział
1.	Wybudowane przed 1899 r.	161	38,2 %
2.	Rok budowy 1900 - 1945	212	50,4 %
3.	Wybudowane po 1945 roku	48	11,4 %
	Łącznie	421	100,00 %

Niski standard mieszkań i budynków, nie jest wprost proporcjonalny do wieku, ale istnieje duże powiązanie między wiekiem nieruchomości, a ich stanem technicznym. Priorytetem przy planowaniu remontów budynków jest wymiana lub naprawa pokrycia dachowego i remont elewacji z ewentualnym dociepleniem, w dalszej kolejności inne remonty wewnątrz budynków, w ich częściach wspólnych, a następnie w lokalach.

Obecnie stan techniczny kilku budynków mieszkalnych, stanowiących własność gminy jest tak zły, że bardziej niż inwestowanie środków w ich remont, zasadne jest wykwaterowanie i wyburzenie.

Zaliczają się do nich:

- 1) Ul. Dworcowa 1 (wykwaterowany),
- 2) Ul. Przechodnia 10 oficyna,
- 3) Ul. Westerplatte 39A,
- 4) Ul. Wrocławska 23A,
- 5) Ul. Zygmuntowska 6 (wykwaterowany),
- 6) Pl. Grunwaldzki 7 (wykwaterowany).

Ponadto kilka kolejnych budynków ze względu na wyeksploatowanie wielu elementów należałoby wykwaterować i przeznaczyć do remontu kapitalnego:

- 1) Ul. Kliczkowska 58 A
- 2) Ul. Kliczkowska 58 B
- 3) Ul. Spółdzielcza 17,
- 4) Ul. Spółdzielcza 19,
- 5) Ul. Wrocławska 14,
- 6) Ul. Wrocławska 92,
- 7) Ul. Wyspiańskiego 5 A,
- 8) Ul. Zygmuntońska 2 (wykwaterowany),
- 9) Ul. Zygmuntońska 2A.

Na podstawie przeglądów technicznych budynków, a także interwencji lokatorów, przez zarządcę określone zostały obecne potrzeby remontowe w mieszkaniowym zasobie komunalnym, w podziale na poszczególne kategorie prac: roboty dekarские, remonty instalacji gazowych, wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, roboty ogólnobudowlane, stolarskie, zduńskie, wykonanie wentylacji w lokalach mieszkalnych, remonty elewacji, prace rozbiórkowe oraz remonty kapitalne budynków. Potrzeby z szacunkowymi wartościami przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 3. Potrzeby remontowe w mieszkaniowym zasobie gminy wraz z szacunkowymi kosztami.

L.p.	Zakres robót	Potrzeby remontowe – ilość	Potrzeby remontowe - wartość
1.	Roboty dekarские	58 szt.	5.500,0 tys.
2.	Wymiana/remont instalacji gazowych	50 szt.	750,0 tys.
3.	Wymiana/remont instalacji wodno-kanalizacyjnych	50 szt.	435,0 tys.
4.	Wymiana/remont instalacji elektrycznych	80 szt.	895,0 tys.
5.	Roboty ogólnobudowlane	1.000 szt.	7.000,0 tys.
6.	Roboty stolarskie	800 szt.	1.600,0 tys.
7.	Roboty zduńskie	200 szt.	600,0 tys.
8.	Wykonanie wentylacji w lokalach mieszkalnych	300 szt.	1.050,0 tys.
9.	Elewacje	40 szt.	8.000,0 tys.
10.	Remont kapitalny budynku	7 szt.	3.500,0 tys.
11.	Rozbiórka budynków	11 szt.	1.100,0 tys.

Realizacja w/w potrzeb może potrwać kilkanaście lat. Powodem tego stanu jest brak środków finansowych na pokrycie remontów . Szacowany koszt wymienionych prac wynosi ponad 30 milionów złotych, t. j. około dwuletni budżet Miejskiego Zarządu Nieruchomości.

Na najbliższy okres wytypowane zostały najpilniejsze prace remontowe z różnych dziedzin, które ujęte zostaną w projekcie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017 – 2021, a realizowane będą w zależności od możliwości finansowych zarządcy w poszczególnych latach.

## VI. Wyposażenie i standard lokali.

Lokale mieszkalne i socjalne w mieszkaniowym zasobie gminy mają bardzo zróżnicowany standard. Zgodnie z art. 2 ust 1 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, lokalami socjalnymi mogą być lokale o obniżonym standardzie. Można więc wysnuć wniosek, że lokale mieszkalne powinny mieć wyższy standard niż lokale socjalne. W rzeczywistości nie jest to reguła. W Świdnicy wiele lokali mieszkalnych, t.j. takich za które stawka bazowa czynszu wynosi 4,30 zł/m<sup>2</sup>, nie ma podstawowego wyposażenia technicznego, a dodatkowo niektóre z nich usytuowane są w budynkach docelowo przeznaczonych na socjalne: przy ul. Gdyńskiej 1 – 7, ul. Kliczkowskiej 58 – 62, ul. Chopina 23 – 25 czy ul. Kopernika 3. Dotyczy to około 60 rodzin. Jednym z elementów realizowanej nowej polityki mieszkaniowej jest zamiar przekwaterowania tych osób do budynków z lokalami mieszkalnymi. W bieżącym roku grupie najemców lokali mieszkalnych w zamieszkałych w budynkach o standardzie socjalnych złożona została propozycja wynajmu lokali wysoko-standardowych w ŚTBS Spółce z o.o. przy ul. Spółdzielczej 2. W wyniku naboru i przeprowadzonego konkursu ofert 20 rodzin uzyskało możliwość zamieszkania w lokalach przy ul. Spółdzielczej 2. Dotychczasowe mieszkania przekazane zostaną do użytkowania osobom oczekującym na lokale socjalne.

Także lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, pochodzących z XIX i pierwszej połowy XX wieku, są często mniej atrakcyjne od lokali socjalnych wybudowanych w ostatnich dekadach.

Standard zasiedlonych mieszkań komunalnych (na koniec I półrocza 2016 r. – 1897 lokali), charakteryzuje tabela nr 4.

Tabela nr 4. Wyposażenie techniczne lokali w mieszkaniowym zasobie gminy.

L.p.	Opis techniczny	Ilość lokali	wielkość % w zasobie
1.	Brak łazienki	991	52,24 %
2.	Brak wc w lokalu	861	45,38 %
3.	Ciemna kuchnia	198	10,43 %
4.	Brak c.o.	1300	68,52 %
5.	Suterena	3	0,15 %
6.	Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	104	5,48 %
7.	Położone w oficynie	203	10,70 %
8.	Poddasze	120	6,32 %
9.	Wspólny przedpokój	228	12,01



Od 2015 roku część remontów pustostanów realizowanych przez MZN obejmuje także modernizację lokali, zmierzającą do uzyskania pełnowartościowych mieszkań. W budynkach, w których istnieją możliwości techniczne i nie ma przeszkód natury organizacyjnej i prawnej, projektowane są i wykonywane nowe instalacje i zmieniana struktura.

Remonty z modernizacją pustostanów realizowane przez MZN dzielą się na 3 kategorie:

- 1) dotyczą lokali nie wymagających dużych zmian (gdy w budynku istnieje infrastruktura),
- 2) remont lokalu wymaga przebudowy także poza lokalem, t.j. wyposażenia obiektu w infrastrukturę (jeśli lokal usytuowany jest w budynku wspólnoty mieszkaniowej to wskutek remontu mogą zmienić się stosunki własnościowe),
- 3) głęboka przebudowa w lokalu i poza nim (tu także zmianie mogą ulec udziały w przypadku wspólnot mieszkaniowych).

Remonty pustostanów wykonywane w mieszkaniowym zasobie gminy, poza zaangażowaniem środków publicznych wymagają bardzo racjonalnego podejścia i indywidualnych rozwiązań.

Nowością w gospodarce mieszkaniowej jest włączenie w 2015 roku drugiego, poza MZN, podmiotu realizującego przebudowę pustostanów. Nowy sposób powiększenia liczby lokali socjalnych z pełnym wyposażeniem technicznym realizowany jest przez Wydział Inwestycji Miejskich Urzędu Miejskiego. Jest to projekt polegający na całkowitej modernizacji 16 pustostanów i wykonaniu w nich rozległych remontów.

W część tych realizacji zaangażowane są środki pozyskane z Banku Gospodarstwa Krajowego.

Z danych statystycznych wynika, że w komunalnym zasobie gminy ponad połowa rodzin zamieszkujących w mieszkaniowym zasobie gminy nie ma w lokalu łazienki, a blisko połowa toalety. Stan ten powinien ulec poprawie, stąd poszukiwanie różnych metod zmierzających do podnoszenia standardu niezamieszkałych lokali. Niezbędne jednakże jest przeznaczenie większej ilości środków finansowych na remonty mieszkań, n.p. tych ze sprzedaży lokali mieszkalnych, a także pozyskiwanie środków zewnętrznych na remonty części wspólnych budynków i przebudowę budynków niemieszkalnych na mieszkalne.

Obecnie jedynie 18 % mieszkań komunalnych (w tym lokale mieszkalne i socjalne), wyposażonych jest jednocześnie w łazienkę, toaletę, centralne ogrzewanie (etażowe lub z sieci) i kuchnię z naturalnym oświetleniem. Jest to 368 mieszkań w budynkach po kapitalnym remoncie i nowo wybudowanych.

## VII. Pustostany.

Z 2040 lokali mieszkalnych i socjalnych, będących własnością gminy, 143 lokale to pustostany. W tej ilości znajduje się 21 mieszkań nieprzeznaczonych do ponownego zasiedlenia z powodu dyskwalifikacji lub usytuowania w budynkach wykwaterowanych, które zostaną wyburzone lub sprzedane:

- ul. Długa 2A,
- ul. Długa 68,
- ul. Dworcowa 1,
- Pl. Grunwaldzki 7,
- ul. Równa 14A,
- ul. Zygmuntowska 2,
- ul. Zygmuntowska 2A,
- ul. Zygmuntowska 4A,
- ul. Zygmuntowska 6.

Ponadto 122 pustostany przeznaczone są do dalszego użytkowania i zakwalifikowane zostały w następujący sposób:

- 37 lokali przeznaczonych do remontu przez MZN i Wydział Inwestycji Miejskich,
- 29 lokali przeznaczonych do sprzedaży w przetargach nieograniczonych,
- 23 lokale we wspólnych przedpokojach oczekują na scalenie i sprzedaż (po przekwaterowaniu lub eksmisji mieszkańców z drugiej części),
- 33 mieszkania są w trakcie podejmowania decyzji w sprawie dalszego przeznaczenia.

Remonty wykonywane przez MZN i Wydział Inwestycji polegają na zmianie struktury i podniesieniu standardu. Średni koszt takich prac kształtował się w 2015 roku i I połowie 2016 roku, na poziomie ponad 1 tys. zł/m<sup>2</sup>. Priorytetem w obecnym czasie – pomimo bardzo wysokich kosztów – jest wyposażanie mieszkań w takie media, jakie zapewnia się w nowych budynkach.

### VIII. Prywatyzacja zasobu komunalnego.

Ustawą z dnia 8.03.1990 roku o samorządzie gminnym powołane zostały samorzady gminne i uzyskały osobowość prawną. W konsekwencji część mienia państwowego stała się własnością gmin. Samorząd Świdnicy w wyniku komunalizacji w 1990 r. dysponował ponad 10 tysiącami mieszkań. Rozpoczęła się ich prywatyzacja – poprzez sprzedaż na zasadach preferencyjnych na rzecz najemców oraz w przetargach. Sposób prowadzenia prywatyzacji przewidywał najwyższe bonifikaty w sytuacji równoczesnej sprzedaży wszystkich lokali w budynku. Abolicja w 2004 roku spowodowała, że w kolejnych latach 2005 – 2007 ilość sprzedanych mieszkań osiągnęła najwyższe wskaźniki. Następnie zmalało zainteresowanie wykupem więc gmina wprowadziła system bonifikat, sięgających nawet 99 % oraz program umarzania zaległości czynszowych wobec osób zainteresowanych wykupem swojego lokalu. Działania te sprawiły, że część najemców lokali komunalnych zdecydowało się na skorzystanie z oferty. Tym sposobem, w ostatnich 25 latach wiele budynków stało się współwłasnością osób fizycznych. Z mieszkaniowego zasobu gminy „odeszły” przede wszystkim mieszkania o dobrym standardzie, w budynkach, których stan techniczny nie wymagał pilnych remontów oraz te bardzo atrakcyjnie zlokalizowane. Ponadto zasób gminy „uszczuplił się” o całe budynki, które z różnych powodów zostały wykwaterowane i sprzedane w całości z przeznaczeniem do remontu kapitalnego lub zostały wyburzone. Do takich adresów należą m.in. ul. Przechodnia 1, ul. Pułaskiego 16, 59 i 71, ul. Okrężna 2 czy

ul. Kliczkowska 20. Od początku lat 90-tych poprzedniego stulecia, do połowy 2016 roku około 8 tysięcy mieszkań komunalnych stało się własnością prywatną.

Tabela nr 5. Informacja o sprzedaży w poszczególnych latach .

Rok	Ilość lokali mieszkalnych sprzedanych na rzecz najemcy	Ilość lokali mieszkalnych sprzedanych w przetargu	Łącznie
Do 1990	474	14	488
1991	14	29	43
1992	0	0	0
1993	24	0	24
1994	69	0	69
1995	461	4	465
1996	410	1	411
1997	754	4	758
1998	501	3	504
1999	461	1	462
2000	317	1	318
2001	322	6	328
2002	176	7	183
2003	160	10	170
2004	243	2	245
2005	550	13	563
2006	530	29	559
2007	636	26	662
2008	229	31	260
2009	82	17	99
2010	63	23	86
2011	63	18	81
2012	47	29	76
2013	140	24	164
2014	105	35	140
2015	99	6	105
I półrocze 2016	20	8	28
Razem	6950	341	7291

W mieszkaniowym zasobie gminy pozostały głównie mieszkania o niskim standardzie i w budynkach najmniej atrakcyjnych. Wyłączając lokale socjalne i mieszkalne niepodlegające sprzedaży, teoretycznie sprywatyzować można jeszcze około 1 tysiąca lokali. W pierwszym półroczu 2016 r. gmina sprzedała 28 lokali mieszkalnych, 20 na rzecz najemców i 8 w przetargu nieograniczonym. W tym czasie, wnioski o sprzedaż lokali z zastosowaniem bonifikaty złożyły 33 osoby. Tak więc zainteresowanie prywatyzacją lokali komunalnych nie jest obecnie duże. Powodem jest konieczność inwestowania po wykupie lokalu w fundusz remontowy i poprawę stanu technicznego obiektów, na co wielu lokatorów nie stać. Poza tym około połowa najemców posiada zaległości czynszowe, co także

uniemożliwia aktualnie wykup ( od początku 2015 roku nie są umarzane zaległości, z powodu chęci wykupu). Gmina jest w bardzo trudnej sytuacji, gdyż zasób mieszkaniowy wymaga licznych nakładów i pilnych działań, a rzetelność wielu najemców i lokatorów pozostawia wiele do życzenia. Największym zainteresowaniem cieszą się małe metrażowo lokale mieszkalne zbywane w przetargach, typowane do sprzedaży zgodnie z nową polityką mieszkaniową.

## IX. Czynsze .

Zasady polityki czynszowej uchwalane są przez Radę Miejską jako część wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Uchwała przewiduje zwwyżki i zniżki od bazowej stawki czynszu za lokale mieszkalne, uzależnione od wyposażenia lokalu i jego usytuowania w budynku. Bazową stawkę czynszu ustala Prezydent Miasta w formie zarządzenia.

Bazowa stawka czynszu wynosi od 1.03.2008 roku 4,30 zł/m<sup>2</sup> powierzchni dla lokali mieszkalnych. Po zastosowaniu zniżek i zwwyżek w maksymalnych wysokościach rzeczywista stawka czynszu (dla lokali mieszkalnych , z wyjątkiem kilku budynków wybudowanych po 2005 roku) wynosi od 2,80 zł/m<sup>2</sup> do 5,38 zł/m<sup>2</sup>. W budynkach przy ul. Kopernika 9-11 stawki czynszu, które były licytowane przez lokatorów kształtują się na poziomie 5,71 zł do 10,41 zł/m<sup>2</sup>. Dla nowo wybudowanych lokali przy ul. Spółdzielczej 2 stawka czynszu wynosi 9,33 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Stosowane w ostatnich latach czynsze w nowych budynkach komunalnych wynoszą 3 % wartości odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków. Wartość odtworzenia obwieszczana jest przez wojewodę co 6 miesięcy.

Bazowa stawka czynszu – 4,30 zł w chwili wprowadzenia stanowiła 1,72 % wartości odtworzenia, obecnie stanowi 1,38 %. Obecnie wartość odtworzenia 1 m<sup>2</sup> budynku w województwie dolnośląskim wynosi 3 734 zł, co oznacza , że bazowa stawka czynszu, przy utrzymaniu proporcji z 2008 roku, winna wynosić 5,35 zł/m<sup>2</sup> powierzchni.

Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi 1,27 zł/m<sup>2</sup> i obowiązuje od 1.09.2001 roku.

Zgodnie z planem zawartym w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012 – 2016, do końca 2016 roku bazowa stawka czynszu miała osiągnąć poziom 2 % wartości odtworzenia, t.j. 6,22 zł.

Od bazowej stawki czynszu liczone są zwwyżki (5 rodzajów po 5 % za każdą – usytuowanie w Rynku, i ul. Wewnętrznej, centralne ogrzewanie, wyposażenie lokalu w balkon lub loggię, usytuowanie lokalu na I lub II piętrze, usytuowanie lokalu w budynku wybudowanym po 1970 r. lub po remoncie kapitalnym ) i zniżki (7 rodzajów po 5 % za każdą – brak łazienki, brak w.c., brak instalacji wodno-kanalizacyjnej, lokal położony w oficynie, suterenie, na poddaszu lub ostatniej kondygnacji budynku wybudowanego przez 1968 r., ze wspólnym przedpokojem, z kuchnią bez oświetlenia naturalnego ). Przy zastosowaniu wszystkich zniżek i zwwyżek, faktyczny czynsz kształtowałby się pomiędzy 4,04 zł – 7,77 zł/m<sup>2</sup>. Zgodnie z regulacją zawartą w cyt. ustawie o ochronie praw lokatorów (...) stawka czynszu za lokal socjalny nie może wynosić więcej niż połowa najniższego czynszu stosowanego w

komunalnym zasobie gminy, co oznacza, że przy bazowej stawce czynszu wynoszącej 2 % wartości odtworzenia, stawka za lokal socjalny kształtowałaby się na poziomie 2,02 zł/m<sup>2</sup>.

## X. Płatności i windykacja.

Spośród 1897 lokali mieszkalnych i socjalnych użytkowanych na koniec I półrocza, ponad połowa najemców lub bezumownych użytkowników posiada zaległości czynszowe.

W punkcie pierwszym znajduje się grupa osób mających dług stanowiący część lub całość jednomiesięcznego czynszu. W punkcie drugim znajduje się grupa lokatorów mających zaległości niekwalifikujące do wypowiedzenia umowy najmu (wymagana w tym przypadku jest zwłoka w zapłacie czynszu za trzy pełne okresy płatności). Od punktu trzeciego do piątego zaległości powstawały przez dłuższy okres czasu – od ponad trzech miesięcy do kilku lat. Zaległości te spowodowały utratę tytułu prawnego do lokalu. Dłużnicy nie posiadający ważnej umowy najmu nie mogą korzystać z pomocy w formie dodatku mieszkaniowego i dodatku energetycznego. Brak umowy powoduje też wiele innych ograniczeń i konsekwencji. Najdalej idącą jest sądowy wyrok eksmisyjny.

Zaległości kształtują się następująco:

- 1) 118 osób/rodzin - od 10,00 zł do 100,00 zł,
- 2) 269 osób/rodzin - ponad 100,00 zł do 1 tys. zł,
- 3) 323 osoby/rodziny – ponad 1 tys. zł do 10 tys. zł,
- 4) 356 osób/rodzin – ponad 10 tys. zł do 50 tys. zł,
- 5) 109 osób/rodzin – ponad 50 tys.

1175 osób/rodzin łącznie nie płaci regularnie czynszu, z czego około 450 rodzin nie płaci czynszu od kilku lub kilkunastu lat.

Miejski Zarząd Nieruchomości prowadzi windykację na kilka sposobów: wysyła upomnienia, przesądowe wezwania do zapłaty, występuje z powództwami o nakaz zapłaty do sądu, kieruje nakazy zapłaty do windykacji komorniczej. W I półroczu b.r. zarządca skierował do sądu 85 pozwów w sprawach zaległości czynszowych i o eksmisję.

Obecnie kwota rzeczywistych zaległości czynszowych wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i byłych najemców oraz osób, które już zostały eksmitowane z zadłużonych lokali, ale dług pozostał nieuregulowany, wynosi ponad 32,5 mln złotych.

## XI. Pomoc w spłacie zaległości.

Osoby posiadające zaległości czynszowe w kwocie przekraczającej 6 tys. zł zwracają się o pomoc w spłacie długu do Prezydenta Miasta. Niezależnie od wysokości zadłużenia również Prezydent rozpatruje wnioski o wyrażenie zgody na wykonywanie czynności wolontarystycznych w zamian za umorzenie długu. Przez okres 6-ciu miesięcy Pani Prezydent Miasta zawarła 72 porozumienia z mieszkańcami zasobów komunalnych w sprawie rozłożenia na raty, odroczenia terminu płatności i umorzenia odsetek (w 2015 r. –



138 porozumień), ponadto wyrażona została zgoda 22 osobom na wykonywanie czynności wolontarystycznych.

W I półroczu 2016 roku Prezydent Miasta umorzył:

- 36.536,00 zł w zamian za wykonane czynności wolontarystyczne.
- 35.731,10 zł odsetek po spłacie należności głównej.

Inną formą pomocy finansowej udzielanej mieszkańcom Świdnicy są dodatki mieszkaniowe i dodatki energetyczne. O dodatek mieszkaniowy mogą ubiegać się osoby, które jednocześnie spełniają kilka warunków – mają niski dochód (do 125 % najniższej emerytury), określony metraż mieszkania i tytuł prawny. Przez I półrocze b.r. Miasto wspomogło mieszkańców w opłatach czynszu, poprzez dodatek mieszkaniowy w kwocie 339.220,00 zł – ilość dodatków to 2 420. Część tych środków, w wysokości 151 625,00 zł przeznaczona została na pokrycie opłat czynszowych najemców lokali:

- mieszkalnych - 124 rodziny na kwotę 98 637,00 zł (455 dodatków),
- socjalnych – 93 rodziny na kwotę 52 988,00 zł (605 dodatków).

Dodatki mieszkaniowe, zgodnie z regulacją prawną, przyznawane są osobom mającym tytuł prawny do lokalu (komunalnego, spółdzielczego, TBS, zakładowego, wynajmowanego na rynku wtórnym, itp.). Oznacza to, że z takiej pomocy nie może skorzystać osoba, której wypowiedziano umowę najmu za zaległości czy zakłócanie porządku domowego.

Dodatki energetyczne wprowadzone od 2014 r. ustawą z dnia 26 lipca 2013 r. – o zmianie ustawy - Prawo energetyczne, przysługują wyłącznie tym mieszkańcom, którzy otrzymują jednocześnie dodatek mieszkaniowy. Środki na dodatki energetyczne pochodzą z dotacji celowej z budżetu państwa, a gmina jest wykonawcą zadania zleconego. W I półroczu wypłacono 1 382 dodatki energetyczne na łączną kwotę 18.513,00 zł (456 dodatków energetycznych dla gospodarstw 1-osobowych, 517 dla rodzin 2-4 osobowych i 109 dla rodzin liczących 5 i więcej osób).

Z osobami, chcącymi regulować długi czynszowe nie przekraczające 6 tys. zł, współpracuje Miejski Zarząd Nieruchomości. Dyrektor MZN posiada upoważnienie do zawierania porozumień o ratalnych spłatach, odroczeniach i umorzeniach zaległości. Jedynie sprawy związane z wolontariatem rozpatrywane są wyłącznie w Urzędzie Miejskim, a nie w MZN.

## XII. Finanse w gospodarce mieszkaniowej.

Na gospodarkę mieszkaniową corocznie w budżecie miasta zabezpieczane są środki w kilku działach i rozdziałach. W roku bieżącym między innymi zabezpieczone zostały środki na zadania inwestycyjne, dotację przedmiotową dla Miejskiego Zarządu Nieruchomości, dodatki mieszkaniowe, odszkodowania. Wśród zadań inwestycyjnych bezpośrednio dotyczących zwiększenia ilości mieszkań w komunalnym zasobie gminy znajdują się:

- budowa socjalnego wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Robotniczej,
- modernizacja pustostanów na lokale mieszkalne i socjalne,
- przebudowa budynków użytkowych - przy ul. 1-go Maja 23 i ul. Traugutta 11 na mieszkania socjalne i wspierane,

Dotacja przedmiotowa dla MZN zabezpieczona została w 2015 i 2016 roku na poziomie 1.100.000,00 zł.

Dodatkowo, Miasto z własnych środków wspiera mieszkańców (nie tylko najemców komunalnych) w opłatach czynszu poprzez system dodatków mieszkaniowych. Na rok 2016 przeznaczona została na ten cel kwota wynosząca 800.000,00 zł.

Odrębne środki na koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów komunalnych pozostają w dyspozycji zarządcy – Miejskiego Zarządu Nieruchomości.

Według planu przychodów na 2016 roku wpływy z różnych opłat, usług, dotacji i innych pozycji szacowane są na kwotę 16 552 651,00 zł, natomiast koszty 16 231 790,00 zł. Za I półrocze 2016 r. wykonanie przychodów osiągnęło poziom 46 %, natomiast kosztów 45%.

Plan i wykonanie przychodów za okres 01.01 – 30.06.2016 r. przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 6. Plan i wykonanie przychodów od 01.01 do 30.06.2016 roku.

§	Tytuł	Plan na 2016 r.	Wykonanie za I półrocze
069	Wpływy z różnych opłat	320 000	112 630,87
083	Wpływy z usług	12 101 300	5 583 430,50
	- dochody z najmu lokali mieszkalnych	4 600 000	2 152 226,93
	- dochody z najmu lokali użytkowych	2 580 000	1 248 310,18
	- dochody z najmu garaży	150 000	75 429,50
	- wpływu za korzystanie z mediów	3 500 000	1 716 921,80
	- wpływu za administrowanie WM	800 000	387 144,20
	- reklamy	8 300	3 660,84
	- ogródki	13 000	- 262,95
	- inne dochody	450 000	0,00
092	Pozostałe odsetki	1 052 700	464 224,95
	- odsetki od należności czynszowych	1 050 000	464 033,18
	- odsetki od rachunków bankowych i inne	2 700	191,77
097	Wpływy z różnych dochodów	25 000	26 102,50
2650	Dotacja z UM	1 100 000	242 381,66
	Ogółem	14 599 000	6 428 770,48
	Pokrycie amortyzacji	1 953 651	964 237,57
	Inne zwiększenia	0	155 426,88
	Ogółem	16 552 651	7 548 434,93

MZN posiada problemy finansowe polegające na nieuregulowanych zobowiązaniach wobec wspólnot mieszkaniowych, na łączną kwotę 2 515 263,73 zł. Są to zobowiązania wynikające z posiadanego udziału Gminy we wspólnotach, zarówno w zakresie zaliczek na poczet

utrzymania części wspólnych, jak i funduszu remontowego. Zobowiązania wobec dostawców z tytułu mediów i innych usług (w tym usług budowlanych) regulowane są na bieżąco według terminów i płatności. Powstałe zadłużenie wobec wspólnot mieszkaniowych spowodowane jest zadłużeniami czynszowymi z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych wobec MZN na łączną kwotę 32 529 235,00 zł – czego należność główna to 19 874 832,57 zł, odsetki to 10 980 113,92 zł i 1 674 288,51 zł to należności wynikające z kosztów sądowych. Nieregularne płatności ze strony lokatorów, zwłaszcza lokali mieszkalnych, wpłaty czynszu na poziomie 80-85 % przypisów, konieczność „kredytowania” opłat za media, powodują, że zakład budżetowy nie posiada wystarczających środków na pokrycie swoich zobowiązań wobec wspólnot mieszkaniowych oraz na prowadzenie remontów lokali i budynków.

Za I półrocze 2016 roku Miejski Zarząd Nieruchomości, na utrzymanie zasobów mieszkaniowych poniósł koszty, które przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr.6. Koszty utrzymania zasobów.

Koszty utrzymania zasobów	Kwota za I półrocze 2016
Remonty bieżące	652 204,13
Konserwacja anten dźwigowych	10 219,60
Wywóz nieczystości	420 169,76
Usługi porządkowe	246 157,46
Usługi kominiarskie	21 636,72
Deratyzacja	434,19
Utrzymanie zieleni	15 038,26
Pozostałe usługi	336 991,96
Ubezpieczenie	22 864,91
Fundusz remontowy w budynkach zarządzanych przez MZN	308 671,30
Fundusz remontowy w budynkach zarządzanych przez zarządców komercyjnych	242 537,81
Zaliczki we wspólnotach mieszkaniowych - własnych	314 485,89
Zaliczki we wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez firmy komercyjne	163 438,96
Zimna woda i ścieki	606 825,31
Centralne ogrzewanie	445 269,90
Gaz	76 137,04
Koszty sądowe	141 973,27
Materiały dotyczące eksploatacji	1 401,77
Energia elektryczna	167 468,71
<b>Razem</b>	<b>4 193 926,95</b>

Poza kosztami związanymi bezpośrednio z utrzymaniem zasobów, w tym samym okresie poniesione zostały także:

- koszty zarządu - **1 439 685,79 zł**
- podatek dochodowy od osób prawnych - **133 151,00 zł**
- odpis amortyzacji - **975 382,87 zł**
- inne zmniejszenia - **635 536,16 zł**

(aktualizacja należności, umorzenia)

Ogółem w I półroczu bieżącego roku poniesione przez MZN koszty wyniosły 7 377 682,77

### XIII. Zobowiązania gminy wobec osób oczekujących na wynajem lokali.

W połowie 2016 roku Gmina Miasto Świdnica posiadała zobowiązania do wynajmu mieszkań wobec 377 osób/rodzin.

Tabela nr 7. Podstawa uprawnienia do wynajmu lokalu.

Listy	Liczba oczekujących, uprawnionych do wynajmu lokalu
Lista socjalna	57
Lista mieszkalna	8
Lista zamian	47
Wyroki z prawem do lokalu socjalnego	265 (w tym 67 od wierzycieli innych niż miasto)
-	377

Zgodnie z wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012 – 2016, rocznie planowano przekazanie do wynajmu łącznie 61 lokali mieszkalnych i socjalnych na rzecz Świdniczan. W 2015 r. plan został wykonany w ilości 62 mieszkań, natomiast w I półroczu 2016 r. gmina wynajęła 18 lokali – 4 mieszkalne i 14 socjalnych. Wynajęcie od Świdnickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. 20 lokali, skierowanie do remontu przez MZN w bieżącym roku ponad 30 lokali oraz kilkunastu przez Wydział Inwestycji, spowodują wykonanie planu.

Jak wynika z danych przedstawionych w tabeli większość osób/rodzin oczekujących na zabezpieczenie lokalu przez gminę to osoby objęte wyrokami eksmisyjnymi, najczęściej za zaległości, ale też za naruszanie regulaminu porządku domowego. Kilkakrotnie mniej uprawnionych stanowią mieszkańcy w trudnej sytuacji ekonomicznej i mieszkaniowej.

Ta proporcja nie jest zadawalająca i powinna w przyszłości ulegać zmianie, na korzyść osób mieszkających w przegęszczeniu, ale podejmujących różne inicjatywy w celu poprawy swojej sytuacji życiowej.

Oprócz 377 zobowiązań do wynajmu lokali mieszkalnych i socjalnych, w Wydziale Gospodarki Mieszkaniowej zarejestrowanych jest 75 wyroków eksmisyjnych bez uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego. Równorzędnymi zobowiązanymi do zapewnienia pomieszczeń tymczasowych, poza gminą, są inni wierzyciele kierujący do sądu sprawy o eksmisję. Miejski Zarząd Nieruchomości do wykonania części wyroków z zasobu komunalnego zatrudnia komornika dysponującego pomieszczeniami tymczasowymi na krótki okres czasu. W przypadkach, gdy zachodzi uzasadnienie społeczne, pomieszczenie tymczasowe zabezpiecza gmina.

#### XIV. Podsumowanie.

Stan mieszkaniowego zasoby Gminy Miasto Świdnica wymaga poprawy i licznych inwestycji. Na zmianę może wpłynąć wiele czynników, nie tylko remonty lokali i budynków, które są konieczne, ale nie stanowią wyłącznego warunku poprawy jakości życia naszych mieszkańców. Bardzo ważny jest czynnik ludzki, bo to właśnie ludzie albo dbają o powierzone im mienie i ponoszą należne opłaty albo dewastują, zadłużają lokale i często jeszcze zakłócają spokój innym. Większymi „względami” cieszą się przeważnie – wbrew logice - ci „trudni” lokatorzy, bo żyją na koszt społeczeństwa i im dedykowane są środki publiczne.

Długi ze strony lokatorów czasami spowodowane są brakiem środków do życia, niestety w dużej części lekceważeniem obowiązków wynikających z użytkowania lokali. Poczucie „bezkarności” wielu nierzetelnych mieszkańców zasobu komunalnego spowodowało, że opłaty za prąd, gaz, telewizję kablową, internet są ponoszone, a za mieszkanie nie. Dostawcy tych mediów podejmują skuteczne działania w przypadku braku wpłat. Gmina nie ma ani takich możliwości, ani zamiaru tworzenia setek osób bezdomnych. Ale musi reagować na dysfunkcyjne zachowania i zabezpieczać potrzeby całego społeczeństwa, a nie tylko tych mieszkańców, którzy „wyspecjalizowali” się w pozyskiwaniu pomocy.

Powstająca obecnie przestrzeń do rozwiązywania tych trudnych problemów zostanie przedstawiona Radzie Miejskiej w miesiącu listopadzie 2016 r. w projekcie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017 – 2021.

DYREKTOR WYDZIAŁU

  
Alicja Masny



PREZYDENT MIASTA  
  
Beata Muskał-Sorzińska