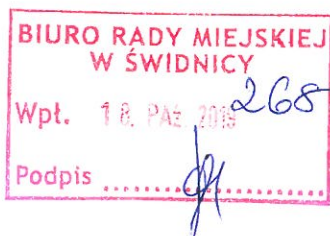


Świdnica, październik 2019 r.



Informacja dotycząca stanu komunalnego zasobu Gminy Miasto Świdnica

Świdnicki zasób komunalny składa się z nieruchomości różnego rodzaju – budynków mieszkalnych, użytkowych, garaży, ogródków przydomowych i podwórek. Największą część zasobu komunalnego stanowią budynki mieszkalne i one też mają najistotniejsze, ze społecznego punktu widzenia, znaczenie dla gminy. Zasób komunalny zmienia się z każdym rokiem, a wpływ na te zmiany mają: prywatyzacja, budowanie nowych budynków, remonty lokali, pozyskiwanie nowych mieszkań. Zmienia się także struktura procentowa lokali w dobrym i złym stanie technicznym.

Na stan komunalnego zasobu gminy bardzo duży wpływ ma fakt, że znaczna część budynków znajduje się w staromiejskiej zabudowie. To często dawne kamienice mieszczańskie wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków, których modernizacje i remonty wymagają skomplikowanych i długotrwałych procedur.

Drugim bardzo istotnym faktem jest niewystarczająca ilość środków finansowych, niezbędnych do utrzymania zasobu komunalnego w nie pogorszonym stanie, wynikająca z zaległości czynszowych i długów za media. Miasto co roku ze swoich środków przekazuje niemałe kwoty na remonty i modernizacje, a w ostatnich latach wykorzystuje możliwości związane z pozyskiwaniem środków zewnętrznych, m.in. dotacji unijnych czy z Banku Gospodarstwa Krajowego. To jednak wciąż zbyt mało, by szybko nadrobić wieloletnie zaniedbania.

Różne inicjatywy podejmowane przez gminę, wspólnoty mieszkaniowe i wielu mieszkańców zmierzają jednak systematycznie do poprawy estetyki i stanu technicznego budynków i lokali i ich wyposażenia. Efekty tych starań są nie tylko widoczne gołym okiem, ale także odczuwane przez mieszkańców komunalnego zasobu, którym często w sposób znaczący udaje się poprawić jakość życia. Szczególną uwagę należy zwrócić na zmianę systemu ogrzewania z węglowego na gazowe lub sieciowe z instalacji MZEC oraz remonty, w wyniku których wielu lokatorów doczekało się łazienki i toalety w mieszkaniu.

Wszystkie działania są zgodne z „Polityką Mieszkaniową Gminy Miasto Świdnica”, przyjętą przez Radę Miejską w 2015 roku.

I. Zasób komunalny Gminy Miasto Świdnica.

W okresie od 1.01.2015 r. do 30.06.2019 r. wielkość mieszkaniowego zasobu komunalnego zmieniła się w znaczący sposób, gdyż część lokali mieszkalnych została sprzedana na rzecz najemców lub w przetargach nieograniczonych, kilka mieszkań nie nadających się do funkcji mieszkalnej zostało zdyskwalifikowanych, wybudowany został budynek socjalny oraz wykonano remont kapitalny budynków z mieszkaniami socjalnymi, chronionymi i wspieranymi. Kupiono także budynek mieszkalny od Parafii Ewangelicko-Augsburskiej za zgodą Rady Miejskiej przy ul. Żeromskiego, a jeden budynek mieszkalny przy ul. Okrężnej 40-42 przejęto od PKP. Zmiany ilościowe w mieszkaniowym zasobie gminy na przełomie 4,5 – letniego okresu przedstawia tab. nr 1

Tabela nr 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu komunalnego według stanu na 1.01.2015 r. i 30.06.2019 r.

Ilość lokali komunalnych ogółem	1.01.2015 r.	30.06.2019 r.
Lokale mieszkalne	1639	1300
Lokale z najmem socjalnym	526	548
ogółem	2165	1848

Mieszkaniowy zasób komunalny w okresie czterech i pół roku zmalał o 317 lokali. Miały na to wpływ prywatyzacja (w tym sprzedaż na rzecz najemców) i wyłączenie budynków z użytkowania, głównie ze względu na stan techniczny. Obecnie Miasto posiada 1848 lokali mieszkalnych, z czego 1702 lokale mają użytkowników (najemców lub osoby mieszkające bez ważnej umowy). Pozostałe lokale to pustostany wyłączone z eksploatacji, lokale w trakcie remontu lub czekające na rozpoczęcie prac, lokale przygotowywane do sprzedaży w przetargach i pustostany we wspólnych przedpokojach, gdzie najemca drugiej części nie zdecydował się na wykupienie lokalu, ale na przekwaterowanie. W Świdnicy wynajmowane są lokale komunalne o powierzchni od 12,30 m² (ul. Kościelna) do 164,66 m² (ul. Jagiellońska).

Na 1848 lokali mieszkalnych:

- 914 lokale komunalne znajdują się w 108 budynkach, stanowiących w 100 % własność Miasta,

- 934 lokale komunalnych usytuowanych jest w 390 budynkach wspólnot mieszkaniowych (w 194 budynkach zarządzanych przez MZN i 196 budynkach zarządzanych przez komercyjnych zarządców).

Powierzchnia mieszkaniowego zasobu komunalnego obejmuje 89 915,00 m², zamieszkuje w nim 4 028 osób, co stanowi 7,45 % ludności miasta. Statystyczne mieszkanie zajmuje powierzchnię 48,65 m², a na każdego mieszkańca zasobu przypadają średnio ponad 22 m² powierzchni.

Poza budynkami mieszkalnymi gmina posiada w zasobie komunalnym 124 budynki użytkowe z 244 lokalami. Ich powierzchnia wynosi 18 266,00 m². Obecnie nie ma zainteresowania wynajmem lokali użytkowych w przetargach. Najwięcej lokali w ostatnich

kilku latach wynajętych zostało z tzw. oferty przetargowej za stawki bazowe. Lokale użytkowe stanowiące własność miasta wymagają wykonania rozległych prac remontowych przed rozpoczęciem działalności gospodarczej, a rynek wtórny oferuje lokale wyremontowane, pod tzw. „klucz”. Ponadto lokalizacje i możliwość zagospodarowania (powierzchnie magazynowe, garaże, pomieszczenia suterenowe, stoiska handlowe w halach) nie są atrakcyjne.

Oprócz budynków mieszkalnych i użytkowych gmina dzierżawi grunty sąsiadujące z zasobem mieszkaniowym na :

- 364 ogródki przydomowe o łącznej pow. 54 771,99 m²,
- 156 działek pod garażami o łącznej pow. 2 461,91 m²,
- oraz wynajmuje 69 garaży o łącznej pow. 1515,51 m².

Miejski Zarząd Nieruchomości zarządza jednym obiektem handlowym, który nie jest własnością gminy – halą targową „Pod Platanem” przy ul. Wróblewskiego 1B. Obiekt jest wdzierżawiony od Spółki prawa handlowego z Lublina na okres do 31.12.2020 r. na niekorzystnych warunkach. W okresie 1.01.2015 – 30.06.2019 r. hala przyniosła straty w kwocie 455 010,29 zł. Jest to kontynuacja umowy zawartej w 2008 roku, a warunki podyktowane były chęcią ochrony drobnych kupców, korzystających wcześniej z miejsc na targowisku przy ul. Wróblewskiego.

II. Wyłączenia z eksploatacji i pozyskiwanie nowych mieszkań w zasobie komunalnym.

W ostatnich latach z eksploatacji wyłączonych zostało 13 budynków o najniższym standardzie. W budynkach tych stan techniczny lokali i części wspólnych powodował zagrożenie dla zdrowia i życia lokatorów, często występowały awarie instalacji, a częściowe, miejscowe naprawy nie poprawiały standardu życia mieszkańców. Do wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy włączane były kolejne adresy budynków, których dalsza eksploatacja była niezasadna. Sukcesywnie więc przekwaterowywani byli najemcy i użytkownicy lokali nie posiadający umów najmu do innych lokali.. Wykaz budynków wyłączonych z eksploatacji przedstawia tab. nr 2. Większość z tych obiektów przewidziana jest do wyburzenia. W odniesieniu do części wszczęta została procedura, związana z uzyskaniem zgody od Konserwatora Zabytków.

Tabela nr 2 . Budynki komunalne wyłączone z eksploatacji w latach 2015 – 30.06.2019.

L.p.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych
1.	Ul. Dworcowa 1 (budynek wyburzony)	8
2.	Ul. Długa 2A	2
3.	Pl. Grunwaldzki 7	1
4.	Ul. Kościelna 11A	2
5.	Ul. Równa 14A	2

6.	Ul. Spółdzielcza 17	1
7.	Ul. Spółdzielcza 19	1
8.	Ul. Wrocławska 23A	6
9.	Ul. Wrocławska 36A	1
10.	Ul. Zygmuntowska 2	2
11.	Ul. Zygmuntowska 2A	3
12.	Ul. Zygmuntowska 4A	1
13.	Ul. Zygmuntowska 6	2
-	-	32

Ponadto jeden budynek, usytuowany przy ul. Długiej 60, po wykwaterowaniu mieszkańców, zwrócony został Parafii Katedralnej p.w. Św. Stanisława i Wacława, która przejęła go w oparciu o przepisy ustawy o rewindykacji mienia kościelnego. Lokale zamienne dla lokatorów 13 budynków wyłączonych z eksploatacji oraz z budynku przy ul. Długiej 60 wyremontowane zostały przez Miejski Zarząd Nieruchomości. Obecnie w trakcie wykwaterowania są kolejne budynki, wymagające remontu kapitalnego, gdzie część lokali jest już opróżnionych:

- 1) Ul. Długa 68
- 2) Ul. Westerplatte 39A
- 3) Ul. Wrocławska 14.

Łącznie - zabezpieczonych przed dostępem osób nieuprawnionych - jest obecnie 29 lokali wycofanych z eksploatacji. Przygotowywane są plany dalszego przeznaczenia opróżnionych budynków – t.j. rozbiórka, sprzedaż lub remont kapitalny.

W latach 2015 – I połowa 2019 roku do zasobu komunalnego Świdnicy włączone zostały nowo wybudowane lokale przy ul. Robotniczej 8 i powstałe w wyniku przebudowy przy ul. Westerplatte 37A, ul. 1-go Maja 23 i ul. Traugutta 11 oraz budynek zakupiony od Parafii Ewangelicko-Augsburskiej przy ul. Stefana Żeromskiego 12, budynek przejęty od PKP przy ul. Okrężnej 40-42 oraz pojedyncze lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych przejęte także od PKP w wyniku komunalizacji.

W 2016 r. wynajętych zostało również na potrzeby mieszkańców komunalnego zasobu gminy 20 mieszkań tzw. wysoko-czynszowych od Świdnickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego w budynku przy ul. Spółdzielczej 2.

Tabela nr 3. Budynki i lokale pozyskane w latach 2015 – 30.06.2019 do komunalnego zasobu gminy.

L.p.	Adres	Ilość lokali	Wartość
1.	Ul. Robotnicza 8	24	2 681 252,75
2.	Ul. Westerplatte 37A (przebudowa)	4	637 442,00
3.	Ul. 1-go Maja 23 (przebudowa)	20	3 624 212,70
4.	Ul. Stefana Żeromskiego 12	5	700 000,00
5.	Ul. Okrężna 40-42	16	106 581,16

			(grunt)
6.	Ul. Traugutta 11	11	2 014 049,29
7.	Ul. Francuska 3/3,7/4, 11/4,11/8 i ul. Traugutta 9/5 i 9/8	6	601 160,00
-	-	86	10 364 697,87

Budynek i lokale pozyskane od PKP oraz budynek odkupiony od Parafii Ewangelicko-Augsburskiej (łącznie 27 lokali) przejęte zostały z lokatorami. Pozostałe obiekty po wybudowaniu lub przebudowie przeznaczone zostały do najmu socjalnego lub na mieszkania chronione i wspierane (59 lokali).

III. Stan techniczny budynków i lokali komunalnych.

Zasoby mieszkaniowe Gminy Miasto Świdnica w znacznej większości – około 87 % (431 budynków) - usytuowane są w budynkach sprzed I i II wojny światowej. Jedynie około 13 % budynków (65) i lokali to obiekty wybudowane po 1945 r., w tym 11 budynków wybudowanych lub wyremontowanych kapitalnie przez gminę w XXI wieku. Lokale w nowych budynkach wyposażone są w media takie jak centralne ogrzewanie, wc i łazienka. W starszych budynkach niewiele mieszkań wyposażonych jest w łazienkę i c.o. Część budynków węzły sanitarne nadal posiada w częściach wspólnych – na klatkach schodowych. Dane dotyczące wyposażenia technicznego lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Świdnica zawiera tabela nr 4.

Tabela nr 4. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych.

L.p.	Opis techniczny	Ilość lokali	Wielkość % w zasobie
1.	Brak łazienki w lokalu	872	47,18
2.	Brak wc w lokalu	755	40,85
3.	Ciemna kuchnia	120	6,49
4.	Brak c.o.	1253	67,80
5.	Suterena	3	0,16
6.	Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	82	4,43
7.	Położone w oficynie	156	8,44
8.	Poddasze	59	3,19
9.	Wspólny przedpokój	149	8,06
10.	Niepełne wyposażenie techniczne	1436	77,70
11.	Pełne wyposażenie techniczne	412	22,30

Starania gminy od lat zmierzają do poprawy stanu technicznego obiektów. Praktykowanych jest kilka sposobów poprawy stanu technicznego:

- 1) dotacje udzielane wspólnotom mieszkaniowym na remonty dachów, elewacji z termomodernizacją, itp., udzielane także wspólnotom, w których gmina ma swoje udziały (m.in. ul. Budowlana 2, ul. Długa 19, ul. Długa 45A, ul. Franciszkańska 6, ul. Grodzka 19-19B-19C, Pl. Grunwaldzki 4, ul. Kolejowa 18, ul. Komunardów 18, ul.

- Kościelna 5, ul. Kotlarska 3, ul. Księcia Bolka Świdnickiego 15, ul. Księcia Bolka Świdnickiego 22, ul. Ofiar Oświęcimskich 4, ul. Kazimierza Pułaskiego 2, Rynek 31, ul. Świętokrzyska 2, ul. Westerplatte 54, ul. Wrocławska 53, ul. Stefana Żeromskiego 28),
- 2) rewitalizacja 11 budynków gminnych usytuowanych w centrum Miasta i strefie śródmiejskiej (ul. Spółdzielcza 23-31, ul. 1-go Maja 3, ul. Kotlarska 5A, ul. Gdyńska 3-3A, ul. Stefana Żeromskiego 6, ul. Przechodnia 3, ul. Przechodnia 5, ul. Przechodnia 6, ul. Przechodnia 8 i ul. Przechodnia 10, ul. Teatralna 25) – program realizowany ze wsparciem finansowym z funduszy unijnych za pośrednictwem Aglomeracji Wałbrzyskiej,
 - 3) zmiana systemu ogrzewania (zadanie realizowane w ramach programu KAWKA z dofinansowaniem z NFOŚiGW) – realizowana w wielu budynkach przy ul. Siennej, ul. Wrocławskiej, ul. Saperów, ul. Kościelnej, ul. Teatralnej, ul. Parkowej, ul. gen. Władysława Sikorskiego, ul. Ofiar Oświęcimskich, ul. Juliusza Słowackiego, ul. Kołłątaja, ul. Jodłowej, ul. 1-go Maja, ul. Dębowej, ul. Wodnej, ul. Franciszkańskiej, ul. Siostrzanej, ul. Grodzkiej, ul. Przechodniej, ul. Kazimierza Pułaskiego, ul. Mieszka I i w Rynku,
 - 4) remonty najbardziej wyeksploatowanych części budynków komunalnych (roboty dekarские, ogólnobudowlane, stolarskie, elektryczne czy instalacyjne), których plan na 2019 rok przedstawiony został w tabeli nr 5,
 - 5) remonty pustostanów – lokali mieszkalnych, przeznaczonych do najmu.

Tabela nr 5. Plan remontów profilaktycznych na 2019 r. w systemie zleconym.

Zadania	Rodzaj robót	Ilość w sztukach	Wartość w złotych
Roboty dekarские	- remont pokryć papowych - remont pokryć dachówkowych - wymiana rynien - wymiana rur spustowych - wymiana obróbek blacharskich - czyszczenie rynien i rur spustowych - wymiana rewizji rur spustowych	25	240 000
Roboty budowlane: murarsko-tynkarskie, ciesielskie, malarskie, posadzkowe,	- przemurowanie kominów - wykonanie posadzek cementowych - wymiana zawilgoconych tynków - przecierka tynków - wykonanie dociepleń ścian - wykonanie opasek betonowych - remont klatek schodowych - wymiana podłóg	45	382 500

	<ul style="list-style-type: none"> - wymiana wykładzin PCW - remont stropów drewnianych - osadzenie typowej stolarki drzwiowej - remont konstrukcji drewnianych dachu 		
Roboty zduńskie	<ul style="list-style-type: none"> - przestawienie pieców kaflowych - postawienie pieców kaflowych 	24	104 400
Roboty stolarskie	<ul style="list-style-type: none"> - wymiana stolarki okiennej - wymiana stolarki drzwiowej nietypowej - wymiana elementów stolarki drzwiowej i okiennej 		70 000
Roboty elektryczne	<ul style="list-style-type: none"> - wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniu - wymiana WZL w budynkach - zmiana zasilania na 24 V - wymiana instalacji na strychach i piwnicach 	8	65 600
Roboty instalacyjne	<ul style="list-style-type: none"> - wymiana pionów wodnych - wymiana pionów kanalizacyjnych - wymiana wewnętrznej instalacji gazowej + dokumentacja - przełożenie przykanalików instalacji burzowej - udrożnienie kanalizacji burzowej - remont instalacji c.o. - częściowa wymiana armatury wod.-kan, gaz. i c.o. 	30	252 000

Plany remontowe sporządzane są na podstawie przeglądów technicznych budynków i interwencji lokatorów. W pierwszej kolejności realizowane są prace wymagające najpilniejszej interwencji. Niewystarczające środki finansowe powodują, że trudno jest utrzymać komunalny zasób mieszkaniowy w co najmniej nie pogorszonym stanie.

IV. Źródła finansowania komunalnego zasobu gminy.

Miejski Zarząd Nieruchomości działający w formie zakładu budżetowego, funkcjonuje na podstawie rocznego planu finansowego, obejmującego przychody i koszty działalności oraz stan środków obrotowych. Nadwyżkę środków obrotowych MZN winien

wpłacać do budżetu miasta, jednakże nadwyżka ta od początku funkcjonowania jednostki nie wystąpiła. MZN rozlicza się z budżetem Miasta w dziale 700. Uzyskiwane przychody od kilku lat nie pokrywają wydatków. Spowodowane jest to zaległościami najemców, lokatorów i dzierżawców, występującymi od dziesiątków lat.

Plan przychodów na 2019 r. przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6. Plan i wykonanie przychodów MZN w okresie od 1.01.2019 r. – 30.06.2019 r.

§	Nazwa zadania	Plan na rok 2019 w zł	Wykonanie – I półrocze w zł	Wykonanie w proc.
064	Wpływy z tytułu kosztów egzekucyjnych, opłaty komorniczej i kosztów upomnień w tym:	290 000	138 270,11	47,7
	- zwrot kosztów sądowych	290 000	138 270,11	
083	Wpływy z usług:	11 166 900	5 2778 348,76	47,3
	- dochody z najmu lokali mieszkalnych	4 160 000	1 960 416,50	
	- dochody z najmu lokali użytkowych	2 350 000	1 118 308,20	
	- dochody z najmu garaży	144 000	70 707,40	
	- wpływy za korzystanie z mediów	3 770 000	1 776 034,27	
	- wpływy za administrowanie WM	712 000	337 321,16	
	- reklamy	6 900	3 404,64	
	- ogródki	14 000	1 097,98	
	- inne dochody	10 000	11 058,61	
092	Pozostałe odsetki:	1 104 000	529 993,76	48,0
	- odsetki od należności czynszowych	1 101 000	529 839,42	
	- odsetki od rachunków bankowych i inne	3 000	154,34	
094	Wpływy z rozliczeń/zwrotów z lat ubiegłych	5 000	4 805,60	96,1
095	Wpływy z tytułu kar i odszkodowań wynikających z umów	40 000	3 661,13	9,2
097	Wpływy z różnych dochodów	1 000	3 141,58	314,2
2650	Dotacja przedmiotowa z UM	700 000	400 000,00	57,1
	Ogółem	13 306 900	6 358 220,94	
	Pokrycie amortyzacji	1 903 200	1 009 698,63	
	Inne zwiększenia		16 358,82	
	OGÓŁEM	15 210 100	7 384 278,39	48,6

Zadłużenia czynszowe na dzień 30.06.2019 r. wobec gminy reprezentowanej przez Miejski Zarząd Nieruchomości wynoszą ogółem **21 283 619,94 zł** należności głównej (35 630 934,63 zł z odsetkami i kosztami sądowymi). Składają się na nie:

- należności głównej z tytułu najmu lokali mieszkalnych – **18 067 187,67 zł** (30 465 916,00 zł z odsetkami i kosztami sądowymi),
- należności główne z tytułu najmu lokali użytkowych – **3 018 873,96 zł** (4 884 830,54 zł z odsetkami i kosztami sądowymi),
- pozostałe w kwocie należności głównej - **197 558,31 zł** (280 188,09 zł z odsetkami i kosztami sądowymi).

Sytuacja finansowa MZN jest trudna ze względu na wyżej wskazane zadłużenia ze strony najemców lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dzierżawców. Długi i „bezkarność” dłużników mają bezpośredni wpływ na kondycję naszego zasobu.

Koszty MZN ujęte w planie budżetowym na 2019 r. przedstawia tabela nr.7

Tabela nr 7. Plan i wykonanie kosztów MZN w okresie od 1.01.2019 r. do 30.06.2019 r.

§	Nazwa zadania	Plan na 2019 r. w zł	Wykonanie – I półrocze w zł	Wykonanie w %
3020	Nagrody i wydatki zaliczane do wynagrodzeń	13 100	9 129,29	69,7
4010	Wynagrodzenia osobowe	2 063 450	894 959,94	43,3
4040	Dodatkowe wynagrodzenia roczne	156 210	0,0	0,0
4110	Składki na ubezpieczenia społeczne	378 700	157 877,65	41,7
4120	Składki na fundusz pracy	36 755	17 131,06	46,6
4140	Wpłaty na PFRON	4 000	1 583,00	39,6
4170	Wynagrodzenia bezosobowe	160 000	73 982,50	46,2
4210	Zakup materiału i wyposażenia	72 205	33 801,27	46,8
4260	Zakup energii	2 015 000	1 056 452,93	52,4
4270	Zakup usług remontowych	3 528 374	1 215 066,37	34,4
4280	Zakup usług zdrowotnych	3 000	717,00	23,9
4300	Zakup usług pozostałych	2 631 700	1 354 090,35	51,5
4360	Zakup usług telekomunikacyjnych	14 000	7 456,69	53,2
4390	Zakup usług obejmujących wykonanie analiz, ekspertyz i opinii	145 000	73 441,95	50,6
4410	Podróże służbowe krajowe	11 000	4 589,26	41,7
4430	Różne opłaty i składki	925 300	449 963,62	48,6
4440	Odpisy na ZFŚS	49 008	36 756,00	75,0
4480	Podatek od nieruchomości	40 000	19 486,00	48,7
4520	Opłata na rzecz budżetów jednostek samorządu terytorialnego	441 000	212 747,35	48,2
4580	Pozostałe odsetki	10 000	280,49	2,8
4590	Kary i odszkodowania wypłacone na rzecz osób fizycznych	500	0,00	0,0
4600	Kary i odszkodowania wypłacone na rzecz osób prawnych	5 500	5 388,55	97,9
4610	Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego	200 000	20 205,93	25,1
4700	Szkolenie pracowników	6 000	681,90	11,4
6080	Wydatki na zakupy inwestycyjne	65 000	0,00	0,0

	Ogółem	12 974 802	5 675 789,63	43,7
	Odpisy amortyzacji	1 903 200	1 009 698,63	
	Inne zmniejszenia		665 869,98	
	OGÓŁEM	14 878 002	7 351 357,71	

Niepłacenie czynszu i opłat za media powodują uszczerbek w przychodach gminy, co też przekłada się na zaległości gminy wobec wspólnot mieszkaniowych. Obecne zobowiązania MZN wynoszą:

- 771 851,64 zł – wobec wspólnot pod zarządem komercyjnych firm,
- 1 693 830,52 zł – wobec wspólnot zarządzanych przez MZN.

Bez wsparcia gminy, zakład budżetowy nie jest w stanie sobie poradzić ze spłatą zaległości wobec wspólnot. Jedynym skutecznym rozwiązaniem byłaby dotacja przedmiotowa udzielana na ten cel w okresie kilkuletnim, umożliwiająca coroczne częściowe regulowanie długów. Oczywiście MZN prowadzi szereg działań, których celem jest zmniejszenie zadłużenia, m.in. wysyła upomnienia, wezwania do zapłaty, zawiera porozumienia o odroczeniu płatności lub rozłożeniu na raty, kieruje do sądu pozwy o tzw. nakaz zapłaty, informuje o możliwości ubiegania się o zamianę na mieszkanie o niższym standardzie, itp.

V. Prywatyzacja lokali.

W omawianym okresie czterech i pół roku prowadzona była sprzedaż lokali na rzecz najemców i w przetargach. Do końca 2016 r. obowiązywały duże bonifikaty, sięgające nawet 99% wartości ceny lokalu, wyszacowanej przez biegłych. Od 1.01.2017 r. bonifikaty zmalały do 30, 40 i 50 %, a co za tym idzie, znacznie wzrosła odpłatność za nabycie lokalu. Kupić od gminy lokal z bonifikatą mogą wyłącznie najemcy, którzy nie posiadają zaległości czynszowych, mają ważną umowę najmu i właściwie korzystają z lokalu (nie było interwencji sąsiedztwa na zakłócanie porządku domowego). Teoretycznie prywatyzacji podlegają wszystkie lokale usytuowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych, t.j. 916 lokali, jednakże nie każdy z nich może być sprzedany najemcy (z powodu niespełnienia wyżej wskazanych warunków). Ponadto w budynkach wspólnot mieszkaniowych usytuowanych jest 198 lokali z najmem socjalnym, które także wyłączone są ze sprzedaży. Każdy z lokali usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, można przeznaczyć do sprzedaży w przetargu nieograniczonym, po odzyskaniu go przez gminę. Ceny 1 m² przeznaczonych do sprzedaży lokali, zarówno przy sprzedaży na rzecz najemcy, jak i w przetargu nieograniczonym, ustalane są przez biegłych rzeczoznawców. Sprzedaż lokali w okresie od 1.01.2015 r. do 30.06.2019 r. przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8. Sprzedaż lokali komunalnych.

Okres	Liczba sprzedanych lokali na rzecz najemcy	Kwota w zł	Liczba lokali sprzedanych w przetargu nieograniczonym	Kwota w zł
2015	99	58 305,00	6	298 639,00
2016	46	311 466,00	22	1 592 998,00
2017	51	356 262,00	35	2 645 127,00
2018	37	649 040,79	40	3 291 051,44
I półrocze 2019	8	298 569,49	10	1 029 598,65
-	241	1 673 643,28	113	8 857 414,09

Do sprzedaży w przetargach przeznaczane są głównie lokale mieszkalne kończące prywatyzację budynków i lokale o dużej powierzchni, przekraczającej 80 m. W ostatnim czasie do sprzedaży na tzw. powiększenie lokalu przeznaczono kilka mieszkań usytuowanych we wspólnym przedpokoju z lokalem sprywatyzowanym. W takich przypadkach za zgodą Rady Miejskiej zbywany jest udział % w lokalu stanowiącym konstrukcyjną całość, za cenę wyszacowaną przez rzeczoznawcę, bez stosowania bonifikaty.

W komunalnym zasobie gminy funkcjonuje jeszcze 149 lokali ze wspólnym przedpokojem. Starania zarządcy i Urzędu Miejskiego zmierzają do sukcesywnego zmniejszania tej liczby. Osobom posiadającym ważną umowę najmu, zamieszkującym w jednej części lokalu komunalnego, gdzie druga część została zwolniona, proponowane jest przekwaterowanie do lokalu samodzielnego. Właścicielom jednej części proponowany jest zakup drugiej części za 100% wartości. W okresie od początku stycznia 2015 r. odzyskanych zostało 19 dużych mieszkań (wynajmowanych pierwotnie 41 rodzinom, użytkującym części lokali ze wspólnymi przedpokojami) i przeznaczonych do sprzedaży w całości. Były to lokale usytuowane w kamienicach w centrum miasta i śródmieściu przy Alei Niepodległości, ul. Bolesława Chrobrego, ul. Długiej, ul. Grodzkiej, ul. Jagiellońskiej, ul. Kazimierza Pułaskiego, Pl. Grunwaldzkim, ul. Stefana Żeromskiego, ul. Środkowej, ul. Teatralnej i ul. Wrocławskiej, o powierzchniach od 89,30 m² do 225,51 m².

W polityce mieszkaniowej priorytetem jest zbywanie niewielkich udziałów we wspólnotach mieszkaniowych, co pozwala na ograniczanie wydatków na administrowanie i remonty w budynkach, w których gmina nie ma praktycznie żadnego wpływu na podejmowane uchwały. Ponadto bardzo ważnym zadaniem jest zmniejszanie liczby socjalnych najmów lokali, (tzn. z niskim czynszem i niepodlegających prywatyzacji) w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

W latach 2018 – I półrocze 2019, poza mieszkaniami usytuowanymi we wspólnotach mieszkaniowych gmina sprzedała:

- 2 lokale użytkowe na rzecz najemców za łączną kwotę 375 680,07 zł
- 2 budynki użytkowe (1 w przetargu i 1 w rokowaniach) za łączną kwotę 1 453 500,00 zł

- 1 dom jednorodzinny w przetargu za kwotę 272 700,00 zł.

W ostatni kuch kilku latach niemal wszystkie lokale mieszkalne znajdują nabywców w pierwszych przetargach, natomiast lokale użytkowe nie cieszą się zainteresowaniem kupujących.

VI. Czysze.

W uchwale nr XXV/271/16 Rady Miejskiej z dnia 25 listopada 2016 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świdnica na lata 2017-2021 określone zostały zasady ustalania czynszów w mieszkaniach komunalnych oraz czynniki obniżające i podwyższające bazową stawkę czynszu. Wyznaczony został także cel – wzrost stawki czynszu do roku 2021 – do poziomu minimum 2 % wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w zasobach już istniejących.

Stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy nie zmieniały się przez kilkanaście lat. Stawka czynszu w lokalach socjalnych w wysokości 1,27 zł/m² obowiązywała od 1.09.2001 r. do 30.04.2019 r.. Od 1 maja 2019 r. wzrosła do 1,50 zł/m². Stawka bazowa czynszu za lokale mieszkalne w okresie od 1.03.2008 r. do 30.04.2019 r. wynosiła 4,30 zł/m². Na mocy zarządzenia Nr 0050-26/2019 Prezydenta Miasta Świdnicy z dnia 17 stycznia 2019 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali – od 1 maja 2019 r. wzrosła do 5,20 zł/m².

Ponadto w budynkach mieszkalnych wybudowanych w 2005 i 2006 roku (z wyjątkiem budynków socjalnych) obowiązują licytowane stawki czynszu, które kształtują się pomiędzy 5,71 zł a 10,41 zł/m², natomiast w budynkach wybudowanych w 2010 i 2016 roku w wysokości od 8,48 zł a 9,90 zł/m².

W praktyce czynsze za cały lokal z mediami w komunalnym zasobie mieszkaniowym wynoszą od 44,09 zł do 1380,85 zł za lokal. Obydwa lokale z najtańszym i najdroższym czynszem znajdują się przy ul. Kościelnej, przy czym czynsz 44,09 zł dotyczy lokalu o powierzchni 14,5m², w którym mieszka jedna osoba, a czynsz w największej kwocie lokalu o pow. 127 m² z c.o., gdzie mieszka 5 osób.

Czynsze najmu za lokale użytkowe reguluje uchwała nr VIII/105/03 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 29 maja 2003 r w sprawie ustalenia zasad zarządu mieniem Gminy Miasto Świdnica w zakresie najmu lokali użytkowych. Zgodnie z w/w aktem prawa miejscowego Świdnica podzielona jest na cztery strefy – centrum, strefę centralną, śródmiejską i peryferyjną oraz jedenaście grup działalności dla których ustalane są stawki podstawowe za 1m² wynajmowanej powierzchni oraz współczynniki przeliczeniowe stawek podstawowych. Zgodnie z tą klasyfikacją minimalne stawki czynszu kształtują się na poziomie od 0,30 zł/1 m² powierzchni (niepubliczne przedszkola i szkoły podstawowe zakładane i prowadzone przez inne podmioty niż jednostki samorządu terytorialnego) do 45,10 zł/1 m² powierzchni

(handel kwiatami w specjalnie przygotowanych do tego obiektach). Obecnie większość lokali użytkowych wynajmowanych jest za stawkę podstawową ze względu na brak licytantów na przetargach nieograniczonych.

Polityka czynszowa powinna zmierzać do równowagi pomiędzy przychodami z najmu a kosztami utrzymania zasobów komunalnych w nie pogorszonym stanie. W Świdnicy, podobnie jak w wielu innych miastach w Polsce, brak równowagi między przychodami a kosztami wynika z zaległości czynszowych bardzo dużej grupy lokatorów. Obecne działania zmierzają do tego, aby dostosowywać standard lokali i wysokość opłat ponoszonych za nie, do możliwości finansowych mieszkańców. W tym celu następują zamiany lokali, przekwaterowania i wykonywane są eksmisje. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu komunalnego kształtuje się na średnim poziomie w porównaniu z miastami o proporcjonalnej liczbie mieszkańców.

VII. Płatności, windykacja i pomoc finansowa udzielana lokatorom.

Według stanu na koniec I półrocza 2019 roku, spośród 1848 mieszkań wchodzących w skład komunalnego zasobu gminy 1702 lokale były użytkowane. Pozostałe były przeznaczone do remontu lub w jego trakcie (remonty wykonywane były przez MZN lub uczestników programu remontowego), przeznaczone do sprzedaży - objęte procedurą przygotowania do przetargu lub w ocenie przed podjęciem ostatecznych decyzji o przeznaczeniu.

Zaległości najemców, lokatorów i dzierżawców wobec gminy reprezentowanej przez Miejski Zarząd Nieruchomości sięgają ponad 35 milionów zł, co oznacza, że są niemal równe z dwuletnim budżetem zakładu. Na dług składają się należność główna, odsetki, opłaty za media i koszty sądowe za lokale mieszkalne, użytkowe, reklamy, garaże ogródki przydomowe. Bardzo dużym obciążeniem dla MZN (5,5 mln zł) jest kredytowanie opłat za media za dłużników na rzecz dostawców mediów – spółek miejskich, znajdujących się w bardzo dobrej kondycji finansowej.

Większość zaległości nie jest możliwa do wyegzekwowania. Powodem jest duża grupa lokatorów komunalnego zasobu mieszkaniowego funkcjonujących (najczęściej z własnego wyboru) na granicy ubóstwa, korzystających jedynie ze świadczeń pomocy społecznej, nie podejmujących próby samodzielnego utrzymywania się poprzez pracę. Wobec tych osób egzekucja jest nieskuteczna, a koszty ponosi społeczność lokalna.

Spośród 1702 rodzin użytkujących lokale komunalne:

- 733 najemców nie posiadało żadnych zaległości czynszowych wobec gminy,
- 120 osób posiadało minimalne niedopłaty – od 2 groszy do 50 złotych,
- 32 osoby posiadają zaległości w wysokości ponad 50 zł do 100 zł,
- 139 osób posiada zaległości w wysokości ponad 100 zł do 500 zł,
- 79 osób posiada zaległości w wysokości ponad 500 zł do 1000 zł,

- 176 osób posiada zaległości w wysokości ponad 1000 zł do 5000 zł,
- 80 osób posiada zaległości w wysokości ponad 5000 zł do 10 000 zł,
- 229 osób posiada zaległości w wysokości ponad 10 000 zł do 50 000 zł,
- 114 osób posiada zaległości w wysokości ponad 50 000 złotych.

Miejski Zarząd Nieruchomości prowadząc kartoteki czynszowe reaguje na rosnące zaległości upomnieniami, wezwaniami do zapłaty, wezwaniami przesądowymi i wreszcie kieruje do sądu wnioski o nakaz zapłaty, a w ostateczności o eksmisję. Osoby zalegające z płatnościami za lokal mają możliwość otrzymania pomocy w formie porozumienia o spłacie zaległości w zależności od kwoty:

- do 6 000 zł zaległości od Dyrektora Miejskiego Zarządu Nieruchomości,
- powyżej 6 000 zł zaległości od Prezydenta Miasta.

W latach 2015 – I półrocze 2019 zawartych zostało blisko siedemset porozumień o odroczeniu terminów płatności, rozłożeniu na raty, skierowaniu do centrum wolontariatu przy Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej. Na wniosek zarządcy umorzone zostały zaległości po śmierci osób samotnych i takich, po których wszyscy spadkobiercy odrzucili spadek. Współpraca urzędników z dłużnikami miała na celu ochronę lokatorów przez eksmisją i odzyskanie tytułów prawnych do mieszkań.

Informację o udzielonej pomocy zawiera tab. nr 9.

Tabela nr 9. Pomoc w spłacie zaległości czynszowych.

Rok	Ilość wniosków	Ilość porozumień	Kwota umorzonych odsetek po spłacie należności głównej	Kwota umorzona za wolontariat	Umorzenia po śmierci dłużników
2015	246	138	50 168,08 zł	44 978,53 zł	427 893,41 zł
2016	249	139	107 214,43 zł	79 304,00 zł	218 487,60 zł
2017	269	160	212 493,28 zł	53 144,95 zł	243 682,91 zł
2018	218	153	84 312,36 zł	23 460,21 zł	387 316,52 zł
I połowa 2019	147	96	62 566,36 zł	14 272,00 zł	311 249,64 zł
-	1129	686	516 754,51 zł	215 159,69 zł	1 588 630,08 zł

Warunkiem realizacji każdego porozumienia o pomocy w spłacie zaległości czynszowych jest regulowanie bieżącego czynszu (odszkodowania), co ma wpływ na wyrabianie nawyku comiesięcznego pokrywania swoich należności przez lokatorów mieszkań komunalnych.

Osobom płacącym czynsz, z niskimi dochodami, były przyznawane dodatki mieszkaniowe (z budżetu gminy) i energetyczne (finansowane przez Państwo, obsługiwane przez gminę jako zadanie zlecone). Pomoc na dopłaty do czynszu i energii elektrycznej udzieloną mieszkańcom Świdnicy w latach 2015 – I półrocze 2019 przedstawia tab. nr 10.

Tabela nr 10. Dodatki mieszkaniowe i energetyczne przyznane i wypłacone w latach 2015 – I półrocze 2019 r.

Rok	Dodatki mieszkaniowe		Dodatki energetyczne	
	Ilość decyzji	Kwota w zł	Ilość decyzji	Kwota w zł
2015	889	780 793,11	559	41 993,41
2016	752	653 080,44	423	35 595,86
2017	699	1 008 665,10	376	30 895,23
2018	585	478 226,72	324	26 355,35
I półrocze 2019	260	200 135,17	142	11 243,86
-	3185	3 120 900,54	1824	146 083,71

Przepisy prawne zawierają różne regulacje dotyczące możliwości uzyskania pomocy w ponoszeniu kosztów utrzymania mieszkania. Do każdej z form pomocy przyporządkowane są odpowiednie procedury, wzory wniosków i załączniki dokumentujące sytuację materialną wnioskodawcy. Jednak duża część dłużników czynszowych nie jest zainteresowana ubieganiem się o pomoc w spłacie zaległości i podejmowaniem prób spłaty długów. Kończy się to najczęściej wyrokiem eksmisyjnym.

VIII. Odzyskiwanie lokali i zobowiązania gminy.

Lokale mieszkalne i użytkowe odzyskiwane są z tzw. „ruchu ludności”. Lokale użytkowe przeznaczane są do ponownego najmu w formie przetargu, natomiast lokale mieszkalne mają różne przeznaczenia, w zależności od lokalizacji, metrażu i stanu technicznego.

W ostatnich latach zarządca odzyskał 461 lokali mieszkalnych wskutek wykonanych wyroków eksmisyjnych, po śmierci samotnych osób czy lokali przejętych od osób opuszczających zasób komunalny. Ilość odzyskanych lokali w poszczególnych latach przedstawia tab. nr 11.

Tabela nr 11. Lokale odzyskane z tzw. „ruchu ludności” w okresie od 1.01. 2015 r. do 30.06.2019 r.

Rok	Ilość	Lokale przeznaczone do		
		ponownego najmu	sprzedaży	dyskwalifikacji
2015	96	61	33	2
2016	103	59	39	5
2017	113	67	38	8
2018	93	72	20	1

I półrocze 2019	56	39	17	-
-	461	298	147	16

Lokale przeznaczone do najmu wymagają wykonania remontów, które realizowane są w większości przez Miejski Zarząd Nieruchomości, w mniejszym stopniu przez osoby biorące udział w programie remontowym oraz w niewielkiej części przez Wydział Inwestycji Miejskich Urzędu Miejskiego.

Od 21 kwietnia 2019 r. obowiązują nowe regulacje prawne w zakresie mieszkalnictwa, zgodnie z którymi lokale nie dzielą się już na mieszkalne i socjalne. Od kwietnia 2019 r. w gminie funkcjonuje jeden zasób lokali z najmem na czas nieokreślony lub socjalnym na czas określony. Oznacza to, że każde gminne mieszkanie (bez konieczności przekwalifikowania) można wynająć na dwa różne sposoby. Podejmowaniu decyzji o sposobie najmu towarzyszyć jednak powinien „rozsądek”, związany z kosztami administrowania i ewentualnego funduszu remontowego w danym budynku.

Rynek mieszkaniowy w Świdnicy w ostatnich latach wzbogacił się o kilka budynków deweloperskich, kilka budynków wybudowanych przez Świdnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego oraz nowe mieszkania komunalne i chronione. Zainteresowanie wynajmem lokali komunalnych jest od lat duże, większe niż możliwości gminy do bieżącej realizacji zobowiązań. Kolejka oczekujących na realizację wniosku lub wyroku eksmisyjnego jest kilkuletnia. Zobowiązania gminy do najmu lokali z komunalnego zasobu gminy w latach 2015 i I półrocze 2019 przedstawia tab. nr 12.

Tabela nr 12. Zobowiązania gminy do najmu na rzecz osób oczekujących na listach, według stanu na 1.01.2015 r. i 30.06.2019 r.

Rodzaj uprawnienia	Zobowiązania na 1.01.2015 r.	Zobowiązania na 30.06.2019 r.
Najem socjalny	59	76
Lista mieszkalna	4	3
Przekwaterowania i zamiany	33	37
Wyroki eksmisyjne z prawem do lokalu socjalnego	219	216
-	315	332

Na listach oczekujących na najem lokalu od gminy przeważającą część zajmują osoby objęte wyrokami eksmisyjnymi. Około 40 wyroków pochodzi od tzw. „obcych” wierzycieli – t.j. osób fizycznych, PKP, Wojskowej Agencji Mieszkaniowej czy spółdzielni mieszkaniowych. Pozostałe wyroki zapadły w obrębie komunalnego zasobu gminy, co oznacza, że należałoby „przemieścić” pomiędzy mieszkaniami gminnymi ponad 170 rodzin nie płacących czynszu, a często naruszających regulamin porządku domowego. Inne zobowiązania – do najmu pierwszego samodzielnego lokalu, zamiany na np. niską kondygnację czy przekwaterowania do innego budynku dotyczą osób ponoszących swoje koszty utrzymania, ale też mających większe wymagania – adekwatne do XXI wieku. Zbyt mała ilość środków finansowych do dyspozycji, spowalnia proces przygotowywania lokali do zamieszkania.

Podsumowanie.

Gospodarka mieszkaniowa jest tą dziedziną działalności naszego samorządu, w której przy niewielkim procencie mieszkańców będących lokatorami komunalnego zasobu gminy pojawia się najwięcej oczekiwań i roszczeń. Wynika to z faktu, że w całej sferze usług komunalnych, mieszkalnictwo stanowi część szczególnie wrażliwą społecznie. Wymaga zatem wsparcia finansowego i racjonalnych działań skierowanych na poprawę wykorzystania zasobów.

PREZYDENT MIASTA

Beata Moskał-Stanczyńska