



# 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

GM.7140.34.2020

Świdnica, dnia 16.10.2020

Pan  
Jan Dzięcielski  
Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Świdnicy



W nawiązaniu do planu pracy Rady Miejskiej w Świdnicy na 2020 rok, w załączeniu przekazuję informację na temat: „Stan lokali i budynków komunalnych administrowanych przez Miejski Zarząd Nieruchomości”, ujęty w planie na miesiąc październik b.r.

Wyk. 2 egz.

A.Masny

WZ. PREZYDENTA MIASTA

  
Jerzy Żądło  
Zastępca Prezydenta

Świdnica, październik 2020

## Stan lokali i budynków komunalnych administrowanych przez Miejski Zarząd Nieruchomości

### I. Mieszkania i budynki komunalne – dane statystyczne.

1. Według stanu na 31 sierpień 2020 r. w Świdnicy zameldowanych jest łącznie 54 459 osób, w tym:

- 53 126 osób na pobyt stały i
- 1 333 osób na pobyt czasowy.

W Strategii Rozwoju Miasta Świdnica na lata 2017 – 2023 zawarta została informacja, że liczba wszystkich mieszkań w Świdnicy wynosi około 24 000.

2. Według danych na 31 sierpnia 2020 r. w komunalnym zasobie gminy zgłoszonych do zamieszkiwania jest 3 920 osób, a zasób komunalny liczy 1825 lokali mieszkalnych, przeznaczonych na pobyt ludzi oraz 27 lokali zdyskwalifikowanych (w budynkach, z których wykwaterowano lokatorów ze względu na zły stan techniczny).

Oznacza to, że Gmina Miasto Świdnica jest właścicielem około 7,6% mieszkań usytuowanych w Świdnicy, a w komunalnych mieszkaniach mieszka 7,2 % wszystkich mieszkańców Miasta. Statystyczne komunalne mieszkanie liczy 47,90 m<sup>2</sup> i jest zamieszkiwane przez 2 osoby.

Tabela nr 1. Aktualny stan ilościowy zasobów mieszkaniowych na 31 sierpnia 2020 r.

Ilość lokali komunalnych	Stan na 1.01.2015 r.	Stan na 31.08.2020 r.	Powierzchnia na 31 sierpnia 2020 r.
Lokale mieszkalne	1639	1323	67 624 m <sup>2</sup>
Lokale z najmem socjalnym	526	502	19 828 m <sup>2</sup>
Ogółem	2165	1825	87 452 m <sup>2</sup>

Zasób komunalny przez ostatnie pięć i pół roku zmalał o 340 mieszkań. Na liczbę tę złożyły się mieszkania:

- sprzedane na rzecz najemców,

- sprzedane właścicielom lokali we wspólnych przedpokojach na poprawę sytuacji mieszkaniowej,
- w przetargach nieograniczonych,
- zdyskwalifikowane.

Obecnie gmina ma w dyspozycji 1825 mieszkań komunalnych objętych umowami najmu, użytkowanych bezumownie oraz w trakcie remontu lub oczekujących na remont. Oprócz tego gmina jest właścicielem 27 lokali zdyskwalifikowanych, o łącznej powierzchni 1 381 m<sup>2</sup>, które także pozostają w zarządzie MZN.

Gmina jest też właścicielem 240 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 33 974 m<sup>2</sup>. Lokale użytkowe usytuowane są zarówno w budynkach, które stanowią wyłączną własność gminy, jak i współwłasność. Strukturę własności lokali użytkowych przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Lokale użytkowe.

Lokale użytkowe	Ilość	Powierzchnia w m <sup>2</sup>
W budynkach gminy	168	29 046
We wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez MZN	43	2 536
We wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez komercyjnych zarządców	29	2 392
Ogółem	240	33 974

Miejski Zarząd Nieruchomości, poza lokalami mieszkalnymi, zarządza 168 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 29 046 m<sup>2</sup>, usytuowanymi w 100 % budynkach gminy. Są to lokale z powierzchniami biurowymi, handlowymi, magazynowymi, warsztatowymi oraz garażami.

W ostatnich latach nie występuje zbyt duże zapotrzebowanie na wynajem lokali użytkowych od gminy. Zwalniane lokale rzadko znajdują najemców w I czy II przetargach na wynajem, najwięcej ofert kierowanych jest do oferty poprzetargowej. Dane na ten temat znajdują się w dalszej części opracowania.

## II. Budynki stanowiące 100 % własności Miasta.

1. Miasto jest właścicielem 108 budynków mieszkalnych, w których znajduje się łącznie 914 lokali mieszkalnych i z najmem socjalnym. Zmiany w strukturze ilościowej budynków komunalnych i lokali na przestrzeni ostatnich lat obrazuje tabela nr 3.

Tabela nr 3. Ilość budynków i lokali komunalnych według stanu na 1.01.2015 i 31.08.2020 r.

Mienie komunalne	Stan na 1.01.2015 r.	Stan na 31.08.2020 r.

Budynki	105	108
Lokale mieszkalne	586	574
Lokale z najmem socjalnym	309	340
Lokale łącznie	895	914

W dużym uproszczeniu można stwierdzić, że wyłączone z prywatyzacji zostały budynki:

- w złym stanie technicznym,
- oficyny,
- nowo-wybudowane,
- po kapitalnym remoncie.

2.O docelowym przeznaczeniu budynków decydują przede wszystkim zapisy w planach zagospodarowania przestrzennego, a następnie decyzje organów wykonawczych. Każdego roku wyłączane są z eksploatacji najbardziej wyeksploatowane budynki mieszkalne (ze względu na tzw. „śmierć techniczną”), a sporadycznie z innych powodów, np. zwrot mienia właścicielowi (rewindykacja mienia kościelnego).

Tabela nr. 4. Budynki komunalne wyłączone z eksploatacji w latach 2015 – 31.08.2020 r.

L.p.	Adres	Ilość lokali mieszkalnych
1.	Ul. Dworcowa 1 (budynek wyburzony)	8
2.	Ul. Długa 2A	2
3.	Ul. Pl. Grunwaldzki 7	1
4.	Ul. Kościelna 11A	2
5.	Ul. Równa 14A	2
6.	Ul. Spółdzielcza 17-19	2
7.	Ul. Wrocławska 23A	6
8.	Ul. Wrocławska 36 A	1
9.	Ul. Wrocławska 26A	1
10.	Ul. Zygmuntowska 2	2
11.	Ul. Zygmuntowska 2A	3
12.	Ul. Zygmuntowska 4A	1
13.	Ul. Zygmuntowska 6	2
14.	Ul. Przechodnia 2A, będąca częścią budynku wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Przechodniej 2	2
15.	Ul. Świętojańska 4	3
	Łącznie	38

Z komunalnego zasobu mieszkaniowego wyłączone zostały budynki i lokale, wskazane w tabeli nr 4, inne - wybudowane lub po remoncie kapitalnym, a także pozyskane poprzez zakup przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5. Budynki powiększające komunalny zasób Świdnicy w latach 2015 – 31.08.2020, nieprzeznaczone do prywatyzacji.

L.p.	Adres	Ilość mieszkań	Wartość w zł
1.	Ul. Robotnicza 8	24	2 681 252,75
2.	Ul. Westerplatte 37A	4	637 442,00
3.	Ul. 1-go Maja 23	20	3 624 212,70
4.	Ul. Stefana Żeromskiego 12	5	700 00,00
5.	Ul. Romualda Traugutta 11	11	2 360 085,34
-	-	64	10 002 992,79

### III. Lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

1. Niemal połowa lokali mieszkalnych i z najmem socjalnym – 911 lokali - znajduje się w prywatyzowanych budynkach, we wspólnotach mieszkaniowych. Wspólnoty mieszkaniowe zarządzane są przez Miejski Zarząd Nieruchomości oraz zarządców działających na rynku komercyjnym. 911 lokali mieszkalnych i z najmem socjalnym usytuowanych jest w 373 budynkach wspólnot mieszkaniowych. Stan ilościowy mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6. Mieszkania komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Wspólnoty mieszkaniowe:	Budynki	Lokale	Lokale	Ogółem
		mieszkalne	z najmem socjalnym	
Zarządzane przez MZN	182	397	119	516
Zarządzane przez komercyjnych zarządców	191	352	43	395
Ogółem	373	749	162	911

Z danych przedstawionych w tabeli nr 6 wynika, że teoretycznie 911 lokali usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych można docelowo sprywatyzować. Wymagałoby to zmiany umów z lokali z najmem socjalnym na umowy na czas nieokreślony oraz wiązałoby się z brakiem przeciwwskazań w postaci zaległości czynszowych i naruszenia regulaminu porządku domowego.

2. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, poza mieszkaniami komunalnymi, usytuowane są także lokale użytkowe. Ze względu na intensywną prywatyzację, jest ich stosunkowo niedużo. Ilość i powierzchnię gminnych lokali użytkowych w prywatyzowanych budynkach przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7. Ilość i powierzchnia lokali użytkowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez MZN i komercyjnych zarządców.

Lokale użytkowe we wspólnotach mieszkaniowych:	Ilość	Powierzchnia
zarządzanych przez MZN	43	2 536 m <sup>2</sup>
zarządzanych przez komercyjnych zarządców	29	2 392 m <sup>2</sup>
Ogółem	72	4 928 m <sup>2</sup>

Gmina posiada we wspólnotach mieszkaniowych różne udziały. Wielkość udziału gminy uzależniona jest od powierzchni lokali komunalnych wobec całkowitej powierzchni budynku. Zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. W wyjątkowych sytuacjach głosowanie odbywa się według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. W wyniku bardzo zaawansowanej prywatyzacji struktura udziałów gminy we wspólnotach mieszkaniowych jest każdego roku inna. Bardzo niekorzystną sytuację stwarza fakt, że w wielu budynkach gmina posiada udział mniejszy niż 50 %. Faktycznie powoduje to brak wpływu na podejmowane uchwały, które z punktu widzenia właścicieli lokali – osób fizycznych – są zasadne, natomiast dla gminy powodują wydatki (często na nie najpilniejsze potrzeby) przekraczające możliwości finansowe gminy. Miejski Zarząd Nieruchomości, mając bardzo ograniczone środki, skupia się głównie na realizacji prac zachowawczych, odtworzeniowych i usuwaniu awarii. Strukturę procentową własności gminy we wspólnotach mieszkaniowych przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8. Struktura % własności gminy we wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez MZN i innych zarządców.

Udział gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Wspólnoty zarządzane przez MZN	Wspólnoty zarządzane przez inne podmioty	Łącznie
Do 10%	16	68	84
Ponad 10% do 50%	128	121	249
Ponad 50 %	38	2	40
Łącznie	182	191	373

Z przedstawionych danych wynika, że w ponad 89 % wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się komunalne lokale mieszkalne i użytkowe, gmina ma udziały poniżej 50%. Przy takiej strukturze własności, gmina nie ma właściwie wpływu na uchwały podejmowane większością głosów. W 89 % wspólnot, inni właściciele decydują o wysokości zaliczek na koszty zarządu, o stawkach na fundusz remontowy, kredytach zaciąganych na pokrycie prac remontowych i wielu innych rzeczach. Bezdyskusyjny jest fakt, że budynki mieszkalne – zarówno te gminne – jak i wspólnot mieszkaniowych, wymagają wykonania remontów i modernizacji. Jednakże w aktualnej sytuacji, przy obecnej strukturze własności trudno jest racjonalnie gospodarować niewystarczającymi środkami, będącymi w dyspozycji Miejskiego Zarządu Nieruchomości.

3. Miejski Zarząd Nieruchomości, poza mieszkaniami i lokalami użytkowymi ma w zarządzie takie obiekty gminne jak: garaże, działki pod garażami, ogródki przydomowe oraz podwórka i inne przestrzenie. Lokatorzy komunalnych zasobów mieszkaniowych są jednocześnie dzierżawcami 396 ogródków o łącznej powierzchni 59 401 m<sup>2</sup>. Inaczej sytuacja ma się z działkami pod garażami wybudowanymi z własnych środków i garażami wynajmowanymi przez gminę – tych pierwszych jest 143 szt. o łącznej powierzchni 2 374 m<sup>2</sup>, a drugich 63 o łącznej powierzchni 1 294 m<sup>2</sup> – gdzie umowy dzierżawy lub najmu zawierane są nie tylko z lokatorami mieszkań komunalnych, ale z wszystkimi innymi osobami, które nabyły odpowiednie uprawnienia.

4. Od 12 lat Miejski Zarząd Nieruchomości zarządza halą targową „Pod Platanem” – obiektem, który nie stanowi własności gminy. Właścicielem hali jest Sp. z o.o. ELPRO z Lublina. Umowa dzierżawy zawarta w 2008 r. podyktowana była potrzebą ochrony drobnych przedsiębiorców, prowadzących wcześniej działalność handlową na targowisku przy ul. Wróblewskiego. Jednakże warunki dla gminy były niekorzystne. Zgodnie z umową, której zakończenie przypada na 31.12.2020 r. – gmina płaci czynsz dzierżawny za całą powierzchnię hali (stoiska, ciągi piesze, węzły sanitarne), o łącznej powierzchni 1 323,20 m<sup>2</sup>, gdy powierzchnia handlowa wynosi jedynie 760 m<sup>2</sup>. Odpłatności ustalone zostały jako równowartość kilku euro/m<sup>2</sup>. W okresach od 2008 do 2012 wynajem przynosił dochody. Z czasem gdy przedsiębiorcy zwalniali kolejne stoiska, które pozostawały niewynajęte, hala zaczęła przynosić straty.

#### **IV. Przetargi na wynajem lokali użytkowych i zwolnienia z czynszu.**

Zgodnie z regulacjami prawnymi gmina wynajmuje lokale użytkowe w drodze przetargów nieograniczonych i ofert poprzetargowych. Wyjątek stanowią organizacje społeczne działające na rzecz dobra publicznego, które mogą wynająć lokal z pominięciem procedury przetargowej. W ostatnich latach maleje zainteresowanie wynajmem lokali użytkowych. Rynek wynajmu tego typu lokali ma bogatą ofertę, ale przy tak małym popycie, gmina oraz inni właściciele borykają się z problemem zagospodarowania powierzchni do wynajmu. Nieco większe jest zainteresowanie zakupem lokali niż wynajmem. Dane dotyczące ilości lokali przeznaczonych do wynajmu i stawek czynszu zawiera tabela nr 9.

Tabela nr 9. Lokale użytkowe wynajęte w przetargach w latach 2015 – 31.08.2020 r.

Rok	Lokale w przetargu	Lokale wynajęte	Powierzchnia lokali wynajętych w m <sup>2</sup>	Zakres stawek w zł
2015	25	5	192,29	6,00 – 25,00
2016	25	7	532,38	5,00 – 24,00
2017	21	11	438,54	5,00 – 50,00
2018	17	2	46,30	6,00 -6,10
2019	14	2	59,61	7,50 – 12,00
2020	10	2	13,40	10,00 – 15,00
	112	29	1 282,52	-

Z powyższych danych wynika, że w postępowaniach przetargowych we wskazanym okresie wynajętych zostało jedynie 25 % lokali wystawionych do przetargu. Pozostałe lokale włączone zostały do oferty poprzetargowej, którą przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 10. Lokale użytkowe wynajęte w ofercie poprzetargowej w latach 2015 – 31.08.2020 r.

Rok	Lokale wynajęte	Powierzchnia lokali Wynajętych w m2	Zakres stawek w zł
2015	9	412,86	4,00 – 50,00
2016	11	587,66	2,00 – 27,00
2017	16	745,22	4,00 – 15,00
2018	3	60,49	3,50 – 4,00
2019	7	307,88	4,00 – 6,20
31.08.2020	3	167,67	4,10 – 5,00
Łącznie	49	2281,78	-

Zwolnienia z opłat czynszu za wynajem lokali użytkowych wynika z regulacji zawartej § 11 ust. 6 i 7 Uchwały nr VIII/105/03 z dnia 29 maja 2003 r. w sprawie ustalenia zasad zarządu mieniem Gminy Miasto Świdnica w zakresie najmu lokali użytkowych. Przywołany przepis daje Prezydentowi Miasta możliwość zwolnienia z czynszu najemców lokali użytkowych będących organizacjami społecznymi działającymi na rzecz dobra publicznego oraz jednostki, zakłady budżetowe i gospodarstwa pomocnicze. Zwolnienie nie dotyczy opłat za dostawę mediów, odbiór ścieków i wywóz nieczystości stałych. Dane dotyczące podmiotów korzystających ze zwolnienia z czynszu za wynajem lokalu użytkowego przedstawia tabela nr 11.

Tabela nr 11. Najemcy lokali użytkowych zwolnieni z czynszu za wynajem.

L.p.	Podmiot	Adres	Powierzchnia w m2	Zarządca
1	PKPS	Aleja Niepodległości 2	67,59	komercyjny – wspólnota mieszkaniowa
2	Spółdzielnia socjalna „MITOS”	Aleja Niepodległości 4	84,20	komercyjny – wspólnota mieszkaniowa
3	Straż Miejska	Ul. Dworcowa 2-4-6-8	334,87	MZN – budynek gminy
4	Straż Miejska	Ul. Dworcowa 6	81,57	MZN – budynek gminy
5	Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej	Ul. Franciszkańska 7	632,32	MZN – budynek gminy
6	Świdnicki Ośrodek Kultury	Plac Grunwaldzki 11/I piętro	1 628,00	MZN – budynek gminy
7	Miejska Biblioteka	Ul. Kraszowicka	86,13	MZN – wspólnota



	Publiczna	55		mieszkaniowa
8	Związek Harcerstwa Polskiego, Hufiec w Świdnicy	Ul. Joachima Lelewela 18	162,90	komercyjny – wspólnota mieszkaniowa
9	Dolnośląskie Stowarzyszenie Miłośników Motoryzacji	Ul. Podchorążych 21	70,20	MZN – budynek gminy
10	Stowarzyszenie KANON	Ul. Różana 1	32,94	MZN – budynek gminy
11	Muzeum Dawnego Kupiectwa	Rynek 37	1 238,10	MZN – budynek gminy
12	Stowarzyszenie LOT „Księstwo Świdnicko-Jaworskie”	Rynek 38	153,64	MZN – budynek gminy
13	Świdnicki Ośrodek Kultury	Rynek 43	3 690,40	MZN – budynek gminy
14	Młodzieżowy Dom Kultury	Ul. Kozarsłobódzkiego 21	357,89	MZN – budynek gminy
15	Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej	Ul. Kozarsłobódzkiego 21	75,80	MZN – budynek gminy
16	Miejska Biblioteka Publiczna	Ul. Kozarsłobódzkiego 21	111,78	MZN – budynek gminy
17	Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej	Ul. Westerplatte 47	39,94	MZN budynek gminy
18	Stowarzyszenie „Blżej Ciebie” – Warsztat Terapii Zajęciowej przy SP 7	Ul. Wewnętrzna 1-3	65,12	MZN – budynek gminy
19	Muzeum Dawnego Kupiectwa	Ul. Wewnętrzna 2	115,38	MZN – budynek gminy
20	Stowarzyszenie LOT „Księstwo Świdnicko-Jaworskie”	Ul. Wewnętrzna 2	26,64	MZN – budynek gminy
21	Stowarzyszenie LOT „Księstwo Świdnicko-Jaworskie”	Ul. Wewnętrzna 4	674,00	MZN – budynek gminy
22	Spółdzielnia Socjalna „MITOS”	Ul. Wodna 4	261,60	MZN – budynek gminy
23	Koło Ligii Kobiet Polskich	Ul. Wrocławska 16	64,37	MZN – budynek gminy
24	Koło Ligii Kobiet Polskich	Ul. Wrocławska 16	85,68	MZN – budynek gminy
25	Świdnicki Klub Biegacza „Hermes”	Ul. Wrocławska dz.gr 1118	25,76	MZN – budynek gminy
26	Miejska Biblioteka Publiczna	Ul. Wrocławska 44	100,00	MZN – wspólnota mieszkaniowa
-	-	-	10 266,82 m2	-

Przedstawienie informacji na temat lokali użytkowych, za które nie jest płacony czynsz jest o tyle ważne, że nieoczynszowana powierzchnia lokali użytkowych stanowi blisko 1/3 część powierzchni wszystkich lokali użytkowych, których właścicielem jest gmina. W przypadku usytuowania lokalu użytkowego w budynku wspólnoty mieszkaniowej MZN, pomimo nie pobierania czynszu, ponosi opłaty za zarządzanie i na fundusz remontowy, usuwa awarie i wykonuje naprawy.

Jeszcze kilkanaście lat temu wpływy z czynszu za wynajem lokali użytkowych stanowiły bardzo dużą część budżetu MZN. Obecnie, wskutek prywatyzacji lokali, zmalała powierzchnia wynajmowana, a stawki za wynajem są przeważnie niższe, gdyż pochodzą najczęściej z oferty poprzetargowej, a nie z I czy II przetargu.

## **V. Stan techniczny budynków i lokali.**

W mieszkaniowym zasobie gminy więcej niż połowa budynków stanowiących wyłączną własność gminy ma około sto i więcej lat:

- 58 budynków pochodzi sprzed 1918 r.,
- 14 z okresu między 1918-1945 r.,
- 10 z okresu między 1945-1970,
- 26 zostało wybudowanych w ostatnich pięciu dekadach.

W budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie gmina ma swoje udziały struktura wiekowa budynków wygląda podobnie. Jedyne nie ma wśród tych obiektów, budynków młodszych niż 25 lat, gdyż budynki wybudowane lub wyremontowane kapitalnie w ostatnim ćwierćwieczu, są wyłączone ze sprzedaży. Miejski Zarząd Nieruchomości, a w ostatnim czasie również Wydział Inwestycji Miejskich Urzędu Miejskiego, przeprowadzając remonty tych pustostanów, które są przeznaczone do wynajmu na czas nieoznaczony, dokonują jednocześnie ich modernizacji (w mniejszym lub większym zakresie). Również wymiana źródeł grzewczych prowadzona w budynkach gminnych i z udziałem gminy, w ramach programu Kawka, z dofinansowaniem z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, a także w ramach zadania „Zmiana sposobu ogrzewania w budynkach komunalnych w Świdnicy” podniosła (w okresie 2016-2020 r.) standard 186 mieszkań komunalnych. W 2019-2020 r. w ramach tego ostatniego zadania zlikwidowane zostały piece węglowe na rzecz ogrzewania gazowego i włączenia do sieci ciepłowniczej w budynkach komunalnych przy ul. Kraszowickiej 32,34,35, ul. Teatralnej 25 i ul. Przechodniej 3,4,5,6,8 i 10. Pomimo licznych prac modernizacyjnych i remontowych, stan techniczny większości lokali z najmem socjalnym i lokali mieszkalnych jest zaledwie dopuszczalny. Swoją dużą „udział” mają w tej sytuacji lokatorzy, których liczna grupa nie tylko nie odświeża lokali, nie konserwuje elementów wyposażenia, które tego wymagają, ale wręcz dewastuje lokale. Informację na temat lokalizacji lokali w budynkach i ich wyposażenia zawiera tabela nr 12.

Tabela nr 12. Lokalizacja lokali mieszkalnych w budynkach i ich wyposażenie.

L.p.	Opis techniczny lokalu	Ilość lokali	Wielkość % w zasobie
1.	Brak łazienki w lokalu	807	44,22%
2.	Brak wc w lokalu	720	39,45%
3.	Ciemna kuchnia	117	6,41%
4.	Brak c.o.	1114	61,04%
5.	Suterena	3	0,16%
6.	Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	76	4,16%
7.	Położenie w oficynie	143	7,83%
8.	Poddasze	54	2,96%
9.	Wspólny przedpokój	119	6,52%
10.	Niepełne wyposażenie techniczne	1391	76,22 %
11.	Pełne wyposażenie techniczne	434	23,78%

Określenia użyte w punktach: 10 i 11 oznaczają, że 1391 mieszkań ma obniżoną wartość użytkową, ze względu na lokalizację lokalu w budynku i brak niektórych elementów wyposażenia wewnątrz lokalu, natomiast 434 lokale znajdują się w budynkach w dobrym stanie technicznym, usytuowane są na innych kondygnacjach niż suterena i poddasze oraz wyposażone są w łazienki, toalety i centralne ogrzewanie. Zamiar zmiany proporcji między substancją mieszkaniową o dobrej jakości, a tą o obniżonym standardzie powoduje aktywność organu wykonawczego w poszukiwaniu programów wsparcia i środków na poprawę techniczną zasobów mieszkaniowych.

W 2016 r. Gmina Miasto Świdnica za pośrednictwem Instytucji Pośredniczącej Aglomeracji Wałbrzyskiej zwróciła się o dofinansowanie dwóch zadań pod nazwą „Rewitalizacja wielorodzinnych budynków mieszkalnych, stanowiących własność Gminy, usytuowanych w Świdnicy przy ul. Gdyńskiej 3-3A, ul. Pierwszego Maja 3, ul. Stefana Żeromskiego 6, ul. Spółdzielczej 29-31, ul. Kotlarskiej 5A, ul. Przechodniej 3, ul. Przechodniej 5, ul. Przechodniej 6, ul. Przechodniej 8, ul. Przechodniej 10 i ul. Teatralnej 25”. Remont 11 budynków został przeprowadzony w latach 2019-2020 r. kosztował łącznie **6 092 828,44 zł**, z tego z własnych środków Gmina Miasto Świdnica zainwestowała 2 834 516,50 zł i otrzymała dofinansowanie w kwocie 3 258 311,94 zł z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego na lata 2014 -2020. Zakresy rewitalizacji 11 budynków komunalnych były różne dla poszczególnych nieruchomości. We wszystkich budynkach wykonano remont elewacji i wymianę okien, a w większości budynków przełożony został dach i wyremontowano klatki schodowe. Jedenaście wyremontowanych budynków, stanowi ponad 10 % zasobu mieszkalnych budynków komunalnych.

W dalszym ciągu, pomimo tak dużych inwestycji w budynki komunalne, potrzeby remontowe są liczne i kosztowne. Miejski Zarząd Nieruchomości każdego roku sporządza plan remontów profilaktycznych, w podziale na różny asortyment prac.

Tabela nr 13. Potrzeby remontowe w mieszkaniowym zasobie gminy wraz z szacunkowymi kosztami:

L.p.	Zakres robót	Potrzeby remontowe - ilość	Potrzeby remontowe – wartość w zł
1.	Roboty dekarские	24	2 669 460,00
2.	Wymiana/remont instalacji gazowych	12	170 000,00
3.	Wymiana/remont instalacji wodno-kanalizacyjnych	Wg potrzeb	200 000,00
4.	Wymiana/remont instalacji elektrycznych	10	50 000,00
5.	Roboty ogólnobudowlane	43	1 490 810,00
6.	Roboty stolarskie	300	300 000,00
7.	Roboty zduńskie	20	80 000,00
8.	Wykonanie wentylacji w lokalach mieszkalnych	60	350 000,00
9.	Elewacje	30	2 873 150,00
10.	Remont kapitalny budynku	3	4 826 800,00
11.	Rozbiórka budynków	5	860 460,00
Łącznie			<b>13 870 680,00</b>

Powyższe zestawienie nie obejmuje kosztów remontów lokali i pustostanów. Roboty zduńskie oszacowano według potrzeb na najbliższy rok, natomiast wymiana kotłów gazowych, zlokalizowanych w lokalach mieszkalnych przy ul. Ułańskiej 2-4, ul. Kopernika 9-11 i ul. Pakowej 19 nie zostały uwzględnione w kosztach potrzeb. Rocznie wymienia się do 12 szt. kotłów, wg potrzeb.

Plany remontowe MZN sporządzane są na podstawie przeglądów technicznych budynków i interwencji lokatorów. Realizowane są tylko najpilniejsze potrzeby. Na bieżąco usuwane są awarie i przeprowadzane remonty, których zaniechanie może zagrażać życiu lub zdrowiu lokatorów. Priorytetem przy planowaniu remontów są wymiany pokryć dachowych. W kolejnej grupie znajdują się remonty różnych instalacji, elewacji z dociepleniem, wentylacji. W dalszej grupie znajdują się pozostałe roboty (poprawiające estetykę) w częściach wspólnych budynku, a następnie w lokalach. Remonty budynków odbywają się w systemie zleconym. Realizacja potrzeb remontowych, określonych na chwilę obecną, może potrwać kilkanaście lat. Powodem jest brak wystarczających środków finansowych.

## **VI. Przychody i wydatki Miejskiego Zarządu Nieruchomości.**

Miejski Zarząd Nieruchomości uzyskuje przychody z kilku źródeł. Do podstawowych należą:

- czynsze za lokale mieszkalne,
- czynsze za lokale użytkowe,
- wpływy za dzierżawy- wpływy z tytułu opłat za administrowanie nieruchomościami wspólnymi we wspólnotach mieszkaniowych,

- dotacja przedmiotowa.

Największą część przychodów stanowią wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe. Na drugim miejscu znajdują się wpływy z opłat za media, które są wpłacane do MZN i dalej przekazywane dostawcom mediów, (bez marży dla MZN za wykonane operacje finansowe). Kolejnymi, pod względem kwotowym, grupami przychodów są odsetki od zaległości, dotacja przedmiotowa, opłaty za administrowanie wspólnotami mieszkaniowymi i inne. Faktyczne przychody MZN są znacznie mniejsze od tzw. przypisu, ze względu na liczne sytuacje niewywiązywania się przez najemców i dzierżawców z obowiązków płatniczych. W bieżącym roku przedsiębiorcom, którzy wynajmują lokale użytkowe od gminy, na mocy Uchwały nr XVII/165/20 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 24 kwietnia 2020 r. w sprawie wprowadzenia ulg polegających na odstąpieniu od pobierania czynszu lub obniżeniu czynszu za najem lokali użytkowych, odroczeniu płatności lub rozłożeniu na raty czynszu dzierżawnego od gruntów, stanowiących własność Gminy Miasto Świdnica, dla przedsiębiorców, których płynność finansowa uległa pogorszeniu w związku z ponoszeniem negatywnych konsekwencji ekonomicznych z powodu COVID-19 udzielono pomocy. Wnioski o odstąpienie od pobierania czynszu za lokale użytkowe, za m-ce kwiecień-maj, złożone przez 59 przedsiębiorców dotyczyły 64 lokali. Pozytywnie rozpatrzono 37 wniosków na łączną kwotę czynszu 93 814, 24 zł. Kwota ta pomniejszyła przychody MZN.

Wśród kosztów ponoszonych przez MZN największe środki wiążą się z eksploatacją budynków, z opłatami za zarządzanie i remontami. W kolejnej grupie znajdują się podatki i inne wydatki. Wybrane informacje dotyczące przychodów i kosztów zawierają poniższe tabele.

Tabela nr 14. Zestawienie przychodów i kosztów Miejskiego Zarządu Nieruchomości w 2020 r.

	<b>Przychody</b>
Wpływy z usług	11 883 135,00
Dotacja przedmiotowa	1 500 000,00
Pokrycie amortyzacji	2 019 968,00
Pozostałe rozliczenia	924 000,00
Łącznie:	16 327 103,00
	<b>Koszty</b>
Wynagrodzenia osobowe, bezosobowe, składki na ubezpieczenia społeczne,	2 847 031,00

Fundusz Pracy, PFRON	
Zakupy usług, materiałów i wyposażenia	9 313 121,00
Odpisy amortyzacji	2 019 968,00
Inne koszty	1 903 197,00
Łącznie:	16 083 317,00

Najważniejszym problemem Miejskiego Zarządu Nieruchomości i Gminy Miasto Świdnica w zakresie mieszkalnictwa jest brak wystarczających środków finansowych na prace remontowe, które pozwoliłyby na zachowanie mienia komunalnego w niepogorszonym stanie technicznym i budowanie kolejnych budynków w miejsce wyłączonych z eksploatacji.

W ostatnich latach przeprowadzono wiele inwestycji w obrębie mieszkalnictwa. Na potrzeby mieszkańców komunalnych została wydzierżawiona od TBS-u duża część nowo wybudowanego budynku przy ul. Spółdzielczej, wybudowano budynek socjalny przy ul. Robotniczej 8, przebudowano budynki przy ul. Romualda Traugutta 11 oraz przy ul. 1-go Maja 23, przeznaczone na realizację zadań społecznych i projektu „Świdnickie Jaskółki”, przebudowano budynek z lokalami socjalnymi przy ul. Westerplatte 37A, wykonywano remonty kapitalne pustostanów i modernizacje systemów grzewczych w budynkach gminnych. Jedenaście budynków poddanych rewitalizacji zyskało nie tylko na wyglądzie, ale przede wszystkim na funkcjonalności. Jednakże jeszcze duża część zasobu komunalnego wymaga rozległych i bardzo kosztownych prac remontowych, o których mowa w tabeli nr 13. Ich sukcesywna realizacja byłaby możliwa jedynie ze wsparciem gminy poprzez dotację przedmiotową lub skuteczniejszą windykację zaległości od dłużników.

## VII. Czynsze.

Zasady polityki czynszowej w gminach uchwalane w formie uchwały, są częścią wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, uchwalanym na okresy co najmniej 5-letnie. W naszej gminie obecnie Uchwała Nr XXV/271/16 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 25 listopada 2016 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świdnica na lata 2017-2021. Stawki czynszu ustala w formie zarządzenia Prezydent Miasta.

Stawka czynszu w lokalach komunalnych może wynosić 3 % wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego co 6 miesięcy przez Wojewodę. Stawka czynszu skalkulowana na poziomie 3% wskaźnika powinna pokrywać niezbędne koszty związane z zarządzaniem i utrzymaniem zasobu mieszkalnego w niepogorszonym stanie. W planie na lata 2017-2021 wyznaczony został cel, wzrost stawki czynszu do roku 2021, do poziomu minimum 2 % wartości

odtworzenia ( aktualnie to 6,81 zł/m<sup>2</sup>). Stawki czynszu w komunalnym zasobie gminy przedstawia tabela nr 15.

Tabela nr 15. Stawki czynszu obowiązujące w komunalnym zasobie gminy od 1.05. 2020 r.

	Lokale mieszkalne	Lokale z najmem socjalnym, pomieszczenia tymczasowe i oczekujący na eksmisję
Stawka bazowa od 1.05.2020 roku	5,85 zł/m <sup>2</sup>	1,65/m <sup>2</sup>
Maksymalna stawka po zastosowaniu czynników podwyższających wartość użytkową	7,02/m <sup>2</sup>	-
Minimalna stawka po zastosowaniu czynników obniżających wartość użytkową	4,60/m <sup>2</sup>	-

Inne stawki czynszu obowiązują w lokalach tzw. wysokoczynszowych:

- w wybudowanych w latach 2005-2006 – od 5,71 zł do 10,41 zł,
- w wybudowanych w latach 2010-2016 – od 8,48 zł do 9,90 zł.

### VIII. Zaległości.

Zaległości są największym problemem z jakim zmagają się Miejski Zarząd Nieruchomości. Należy o nich mówić w dwóch płaszczyznach:

- długów lokatorów i najemców wobec MZN,
- długów MZN wobec wspólnot mieszkaniowych.

Z roku na rok zmniejsza się komunalny zasób mieszkaniowy, a zaległości rosną. Nie ma bowiem skutecznych narzędzi do wyegzekwowania długów od tzw. „starych” dłużników, a pojawiają się kolejni najemcy, którzy generują następne należności wobec gminy.

Tabela nr 16. Wysokość zaległości czynszowych wobec MZN za lata 2015 – 30.06.2020 r.

Rok	Należność główna w zł	Odsetki w zł	Łącznie
2015	21 295 854,32	10 805 102,81	32 100 957,13
2016	22 112 078,75	11 292 356,09	33 404 434,84
2017	22 916 438,61	11 816 778,82	34 733 217,43
2018	23 062 682,75	12 417 360,35	35 480 043,10
2019	23 169 018,94	12 923 449,18	36 092 468,12
I półrocze 2020	23 432 405,31	13 175 198,57	36 607 603,88

Powodem wielomilionowych zadłużeń lokatorów jest najczęściej brak nawyku regulowania swoich zobowiązań, umieszczenie płatności wobec gminy na końcu listy zobowiązań (kilkuset lokatorów niepłacących czynszu, systematycznie płaci za prąd i gaz, z obawy odłączenia tych mediów), a w ostatniej kolejności bieda. Nie jest żadną regułą, że to mieszkańcy o najniższych dochodach posiadają zaległości czynszowe. Egzekucji pieniężnej nie podlegają świadczenia z pomocy społecznej, chociaż często są to pokaźne kwoty, pozwalające na regulowanie czynszu. Wśród biorców świadczeń z pomocy społecznej często funkcjonuje przekonanie, że środki te, dedykowane rodzinom, mają inne przeznaczenie niż pokrywanie wydatków mieszkaniowych. Zmiana mentalności osób tak myślących wymaga pracy socjalnej i współdziałania różnych służb.

Obecnie, łącznie 1673 lokale mieszkalne są użytkowane przez rodziny posiadające umowę lub użytkujące lokal bezumownie. Na taką ilość oczynszowanych mieszkań około połowa wcale nie płaci czynszu lub robi to nieregularnie. Struktura zadłużeń wygląda następująco:

- 1) 124 rodziny z niedopłatami od 0,03 – 99,70 zł
- 2) 230 rodzin z długami od 100 zł do 1 000,00 zł
- 3) 195 rodzin z długami powyżej 1 000,00 zł do 5 000,00 zł
- 4) 79 rodzin z długami powyżej 5 000,00 zł do 10 000,00 zł
- 5) 194 rodziny z długami powyżej 10 000,00 zł do 50 000,00 zł
- 6) 82 rodziny z długami powyżej 50 000,00 zł do 100 000,00 zł
- 7) 24 rodziny z długami powyżej 100 000,00 zł.

Rekordziści (trzy pokoleniowa rodzina) posiadają zadłużenie przekraczające 170 tys. zł, kilkuletnie starania o uzyskanie klauzuli wykonalności do wyroku eksmisyjnego są w toku. Miejski Zarząd Nieruchomości i Wydział Gospodarki Mieszkaniowej są bardzo otwarte na współpracę z dłużnikami w celu udzielenia pomocy w uporaniu się z zaległościami.

Drugą grupę zaległości stanowią należności MZN wobec wspólnot mieszkaniowych. Jest to aktualnie (od 2015 r.) jedyny rodzaj długów gminy reprezentowanej przez MZN. Polityka prywatyzacyjna gminy, stosowana do 2016 r. miała na celu pozbycie się jak największej ilości lokali komunalnych, aby zminimalizować obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania zasobu. Stosowanie dużych bonifikat, sięgających aż do 99 %, zachęciły wielu najemców do wykupu mieszkań, co spowodowało jednocześnie wzrost liczby wspólnot mieszkaniowych z mieszaną własnością – osób fizycznych i gminy. Obecnie na 373 wspólnoty, w których gmina posiada lokale, w 333 wspólnotach osoby fizyczne mają udział większy niż 50 %. Oznacza to, że gmina nie ma wpływu na podejmowane uchwały, co powoduje problemy natury finansowej i skutki w postaci zaległości wobec wspólnot mieszkaniowych, utrzymujące się od kilku lat, liczone w milionach.

Poziom zaległości w ostatnich latach wygląda następująco:

Tabela nr 17. Kwoty zaległości gminy w złotych wobec wspólnot mieszkaniowych w latach 2015 – I półrocze 2020 .



2015	2016	2017	2018	2019	I półrocze 2020
2 221 289,53	2 518 669,75	2 200 743,81	2 215 282,29	2 503 397,16	2 644 349,72

Niezaprzeczalny jest fakt, że substancja mieszkaniowa ulega dekapitalizacji. Przy obecnej strukturze własności budżet MZN nie udźwignie wydatków na utrzymanie lokali komunalnych w niepogorszonym stanie, gdyż jest „drenowany” przez wspólnoty mieszkaniowe, na zadania często mniej pilne. Polityka mieszkaniowa określona w uchwale Rady Miejskiej nr XXV/271/16 z dnia 25 listopada 2016 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świdnica na lata 2017 – 2021, za jedno z głównych zadań uznała zrównoważenie przychodami kosztów utrzymania lokali położonych we wspólnotach mieszkaniowych. W najbliższych latach priorytetowym zadaniem MZN jest sukcesywne regulowanie zaległości wspólnot, aż do spłaty całego zadłużenia i „ucieczka” od obecnej struktury własności. Wymaga to wielu działań, czasu i konsekwencji. Działania, które służą realizacji tego celu polegają na sprzedaży w przetargach ostatnich lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z małym udziałem gminy, na wykonywaniu eksmisji z lokali posiadających największe zadłużenie, zmniejszaniem ilości lokali z najmem socjalnym w budynkach prywatyzowanych, dostosowywaniu zasiedlanych lokali do możliwości finansowych najemców, tak aby nowi najemcy nie stawali się nowymi dłużnikami MZN.

## **IX. Pomoc w spłacie zaległości i ponoszeniu kosztów utrzymania lokali.**

Każda osoba czy rodzina, która posiada zaległości czynszowe, mieszkająca w komunalnym zasobie, może podjąć próbę spłaty zobowiązań poprzez raty, odroczenia terminów płatności czy wolontariat. Część lokatorów, w obliczu zagrożenia eksmisją, podejmuje współpracę z MZN (długi do 6 tys. zł) lub Prezydentem Miasta i Wydziałem Gospodarki Mieszkaniowej i sukcesywnie spłaca zaległości. Inna grupa dłużników, szczególnie osoby, które mieszkają w najmniej atrakcyjnych mieszkaniach, nie regulują zadłużeń licząc na eksmisję do mieszkania o lepszym standardzie. Motywacją, żeby nie płacić długów lub aby je zacząć płacić jest tyle, ilu mamy dłużników. W zasadzie, każdej osobie, która ma zaległości można „dopasować” formę pomocy adekwatną do możliwości i sytuacji ekonomicznej. Wystarczy pisemna deklaracja o chęci rozpoczęcia spłaty. Bywają przykłady, że dłużnicy mają tzw. „słomiany zapał” i po krótkim okresie zrywają porozumienie. Takie sytuacje mają miejsce, gdy dłużnika dotyka egzekucja komornicza – po pierwszym zajęciu komorniczym – wywierana jest presja na urzędników w celu pilnego przeprowadzenia postępowania i przygotowania oferty spłaty. A gdy to się stanie i postępowanie komornicze zostanie zawieszona, zainteresowanie regulowaniem zaległości spada. Pomimo wielu przykładów niedotrzymanych warunków ugód pozasądowych, w postaci porozumień, sporo spraw kończy się pomyślnie. Pomoc w uregulowaniu zobowiązań udzieloną w ostatnich latach lokatorom komunalnym oraz umorzenia zaległości po śmierci najemców przedstawia tabela nr 18.

Tabela nr 18. Pomoc udzielona mieszkańcom zasobów komunalnych w spłacie zaległości czynszowych i umorzenia po śmierci najemców w latach od 2015 do 31.08.2020 r.

Rok	Ilość wniosków	Ilość porozumień	Kwota w zł umorzonych odsetek po spłacie należności głównej	Kwota w zł umorzona za wolontariat	Umorzenia po śmierci w zł
2015	246	138	50 168,08	44 978,53	427 893,41
2016	249	139	107 214,43	79 304,00	218 487,60
2017	269	160	212 493,28	53 144,95	243 682,91
2018	249	153	135 677,73	25 540,84	387 316,52
2019	255	185	114 256,92	21 286,67	413 640,13
Do 31.08.2020	143	81	21 942,27	32 019,47	22 082,10
Łącznie	1411	856	641 752,71	256 274,46	1 713 102,67

Nasza gmina udziela lokatorom komunalnego zasobu i wielu innym mieszkańcom, którzy mają niskie dochody, ale nie posiadają zadłużeń czynszowych, pomocy finansowej dotyczącej zapłaty czynszu i opłat. Pomoc ta ma formę dodatków mieszkaniowych i energetycznych. Poziom wypłat przedstawiają tabele nr 19 i 20.

Tabela nr 19. Wypłaty dodatków mieszkaniowych w latach 2015 – 31.08.2020

Rok	Ilość pozytywnych decyzji	Kwota dodatków w złotych	Ilość decyzji do lokali komunalnych	Kwota w zł dotycząca lokali komunalnych
2015	876	780 445,48	366	328 619,14
2016	753	652 670,60	329	288 116,23
2017	700	574 064,97	301	249 615,45
2018	585	477 832,13	242	188 814,92
2019	492	393 726,78	200	160 403,95
31.08.2020	340	269 017,61	142	112 872,36
	3 746	3 147 757,57	1 580	1 328 442,05

Z danych zawartych w powyższej tabeli wynika, że ponad 42 % wszystkich środków przeznaczonych na wypłaty dodatków mieszkaniowych w badanym okresie trafiło do najemców lokali komunalnych. Pomimo faktu, że mieszkania komunalne stanowią tylko 7,6 % wszystkich mieszkań w Świdnicy, mieszka w nich najwięcej osób/rodzin o niskich dochodach, które spełniają wymogi ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych. Wymogi te dotyczą tytułu prawnego, dochodu gospodarstwa domowego, powierzchni i ilości osób zajmujących daną powierzchnię.

Mniejszy jest udział najemców lokali komunalnych w grupie osób korzystających dodatku energetycznego. Dane na ten temat przedstawia tabela nr 20.

Tabela nr 20. Wypłaty dodatków energetycznych w latach 2015 – 31.08.2020.

Rok	Ilość decyzji pozytywnych	Kwota w zł	Ilość decyzji dot. lokali komunalnych	Kwota w zł dot. lokali komunalnych
2015	518	41 184,42	186	11 404,44
2016	418	35 383,75	141	8 837,10
2017	375	31 558,47	147	9 194,49
2018	324	26 344,00	126	7 951,29
2019	280	22 429,52	108	6 484,7
31.08.2020r.	180	13 580,07	64	3 078,01
Łącznie	2 095	170 480,23	772	46 950,03

Jak wynika z powyższych danych najemcom lokali komunalnych dedykowanych jest 27,5 % środków przeznaczonych na wypłatę dodatków energetycznych.

Dodatki mieszkaniowe finansowane są przez gminę, jako zadanie własne, natomiast dodatki energetyczne są obsługiwane przez gminę jako zadanie zlecone. Na ich wypłatę gmina otrzymuje dotację celową.

## Podsumowanie.

Zabezpieczenie potrzeb Miasta w zakresie lokali mieszkalnych i najmu socjalnego jest jednym z podstawowych zadań gminy. Obecny **stan ilościowy** lokali byłby wystarczający do realizacji powyższego zadania, gdyby stan techniczny zasobu był lepszy. Większość zwalnianych lokali wymaga bardzo kosztownych i rozległych prac remontowych. Lokale niewymagające dużych nakładów remontowych odzyskiwane są rzadko. Inwestowanie w zwolnione lokale mieszkalne, do kosztownego remontu, usytuowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych z małym udziałem gminy, jest niezasadne. Remontowanie, nawet bardzo zdewastowanych lokali w budynkach gminnych jest z kolei konieczne. Środki na remonty, z powodu zaległości naszych lokatorów są ograniczone. Nakłady na remont 1m<sup>2</sup> wyeksploatowanej substancji niewiele różnią się od kosztu wybudowania 1m<sup>2</sup> nowego budynku mieszkalnego w tanich technologiach.

Uzasadniona jest dalsza sprzedaż mieszkań w przetargach nieograniczonych, kończących prywatyzację budynku, dużych powierzchni i substancji do kapitalnego remontu. Konieczne jest sukcesywne wyłączenie z eksploatacji budynków wymagających remontów kapitalnych. W to miejsce rozsądne byłoby budowanie mieszkalnych budynków komunalnych, które zaspokajałyby potrzeby mieszkaniowe rzetelnych lokatorów oczekujących na zamiany mieszkań. Nowe budynki przez długi okres czasu nie wymagają remontów i nie generują kosztów.

Miejski Zarząd Nieruchomości ma wystarczający potencjał do zarządzania obecnym zasobem. Aby dobrze wypełniał swoje zadania, wymaga wsparcia finansowego gminy na spłatę zaległości wobec wspólnot i dofinansowanie do zarządzanej powierzchni lokali z

najmem socjalnym (gdzie czynsz jest skalkulowany poniżej faktycznie ponoszonych kosztów z tytułu administrowania).

wz. PREZYDENTA MIASTA

*Jerzy Żądło*  
Zastępca Prezydenta