

**UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA
NR XXXIII/305/2008**

z dnia 19 grudnia 2008 r.

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

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

R o z d z i a ł I

Postanowienia ogólne

§ 1

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

§ 2

Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania, których realizacja zapewni Gminie Wałbrzych efektywne wypełnianie zadań własnych w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

R o z d z i a ł II

**Analiza wielkości oraz stanu technicznego
zasobu mieszkaniowego**

§ 3

Wielkość zasobu mieszkaniowego

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wałbrzych, objęty niniejszym programem, tworzą lokale stanowiące własność gminy położone w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy.
2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Wałbrzycha na dzień 31 października 2008 r.:
 - 1) w budynkach stanowiących w 100% własność miasta: 1092 budynków, 6696 lokali mieszkalnych, w tym lokale socjalne, łączna powierzchnia użytkowa wynosi 300 790 m²;
 - 2) w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy: 1794 budynków, 9814 lokali mieszkalnych, łączna powierzchnia użytkowa 487 014 m²;w załączniku nr 1 przedstawiono całościową powierzchnię zasobu Gminy Wałbrzych.
3. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne, lokale przejściowe i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia załącznik nr 2.
4. Lokal przejściowy – lokal mieszkalny przeznaczony dla osób i rodzin bezdomnych pozbawionych schronienia, w tym usamodzielniających się wychowanków opuszczających rodzinę zastępczą lub placówkę opiekuńczo-wychowawczą.

§ 4

Stan techniczny

1. Ok. 55% budynków zostało wybudowanych przed 1945 rokiem. Zabudowa ta charakteryzuje się dużym stopniem dekapitalizacji oraz niskim wskaźnikiem wyposażenia w urządzenia komunalne. Około 30% budynków zostało wybudowanych w latach 1945–1978, po 1980 roku – 15% budynków. Gminny zasób mieszkaniowy w Wałbrzychu charakteryzuje się dużym zużyciem technicznym.
2. Budynki wybudowane przed 1939 r. i bezpośrednio po II wojnie światowej ze względu na wiek (często powyżej 100 lat) i konstrukcję są najbardziej wyeksploatowane i narażone na fizyczne zniszczenie. Najczęstszymi przyczynami degradacji budynków, powodującymi konieczność przeprowadzania szeroko zakrojonych prac remontowych, są między innymi niżej wymienione czynniki:
 - pękanie elementów z uwagi na nierównomierne osiadanie fundamentów powodowane uszkodzeniami górnymi, penetracją wód opadowych na skutek braku przykanalików opadowych,
 - brak izolacji poziomych i pionowych powodujący zawilgocenie ścian, stropodachów, podłóg, co prowadzi do zagrzybienia mieszkań, a przede wszystkim osłabienia konstrukcji, niszczenia stropodachów, ścian, mienie lokatorów oraz stwarza zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi,

- samowole budowlane – zmiany i modernizacje dokonywane przez lokatorów w latach wcześniejszych, np. wybijanie dodatkowych otworów w ścianach, wykonywanie pomieszczeń sanitarnych bez właściwej izolacji,
- zniszczone elewacje – poza aspektem estetycznym powodujące wypłukiwanie, wykruszanie zaprawy, zawilgocenie i przemarzanie przegród budowlanych,
- nieszczelne pokrycia dachowe – będące przyczyną niszczenia konstrukcji dachów, stropów, a w konsekwencji całego budynku i mienia lokatorów,
- zły stan techniczny instalacji gazowych, wodnych, kanalizacyjnych,
- brak przyłączy kanalizacji sanitarnej.

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

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

§ 5

Analiza potrzeb mieszkaniowych

1. Gmina realizuje zadania związane z ustawowym obowiązkiem zapewnienia lokali socjalnych dla najuboższych mieszkańców, lokali przejściowych oraz pozostałych lokali poprzez utrzymywanie w odpowiednim stanie technicznym posiadanych zasobów lokalowych oraz działania inwestycyjne, które uzupełniać będą stan tego zasobu do wymaganego potrzebami poziomem w zakresie ilości i standardu.
2. Potrzeby mieszkaniowe społeczności lokalnej wyznacza liczba osób oczekujących na przydział lokali socjalnych, lokali przejściowych, lokali mieszkalnych oraz lokali zamiennych. Liczbę osób oczekujących na przydział lokali mieszkalnych oraz liczbę mieszkań w poszczególnych kategoriach przedstawiono w załączniku nr 3.
3. W związku z ograniczoną ilością środków finansowych w budżecie Gminy na finansowanie nowego budownictwa komunalnego Gmina pozyskuje lokale socjalne, lokale przejściowe i pozostałe lokale mieszkalne w inny sposób. Jednym ze sposobów jest pozyskiwanie lokali poprzez adaptacje na cele mieszkalne lokali i budynków o innym przeznaczeniu (np. lokali użytkowych, szkół, hoteli i internatów).
Pozyskiwanie nowych lokali socjalnych i przejściowych również poprzez podziały istniejących lokali komunalnych na mniejsze, spełniające wymogi minimalne. Zrealizowanie powyższych celów ma przynieść poprawę zaspakajania potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej, a także istotnie przyczynić się do efektywnego zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Wałbrzych.
4. Dodatkowo Gmina pozyskuje lokale mieszkalne:
 - w wyniku naturalnego ruchu ludności i przekwalifikowania części lokali na lokale socjalne (niższy czynsz, mniejszy metraż na jednego członka gospodarstwa domowego w stosunku do metrażu przypadającego na jedną osobę w lokalach niesocjalnych),
 - poprzez odzyskiwanie po samowolnych zajęciach,
 - przywracanie do stanu używalności lokali wycofanych z eksploatacji.
5. Gmina aktywnie wspiera inwestycje mieszkaniowe osób fizycznych. Udostępniane są działki pod budownictwo jednorodzinne, wyposażone przez Gminę w niezbędną infrastrukturę. Obowiązkiem nabywcy jest zagospodarowanie działki zgodnie z koncepcją architektoniczną Gminy.

R o z d z i a ł III

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

§ 6

Analiza potrzeb remontowych

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

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

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

W załączniku nr 4 przedstawiono roczne potrzeby remontowe zasobu gminnego.

Przeglądy budynków Zasobu umożliwiają ocenę stanu technicznego każdego budynku z osobna oraz oszacowanie, na tej podstawie, rzeczywistych potrzeb remontowych celem stworzenia planu remontów. Na tej podstawie zostaną stworzone budżety remontowe każdego budynku i budżet zbiorczy dla całego Zasobu. Prowadzony będzie bieżący monitoring stanu technicznego obiektów.

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

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

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

§ 7

Plan remontów zasobu

1. Zakłada się wzrost wydatków na remonty zasobu z uwagi na jego bardzo zły stan techniczny. Analizę najpilniejszych potrzeb remontowych oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych stanowiących 100% własność Gminy, z podziałem na lata 2009–2013, przedstawiono w załączniku nr 5.
2. Zakłada się, że wzrost nakładów na remonty zasobu mieszkaniowego będzie wynosił min 5% plus wskaźnik inflacji.
3. Zakłada się kontynuację odtwarzania i aktualizowania na koszt Gminy dokumentacji technicznych budynków komunalnych oraz wspólnotowych z udziałem Gminy. Począwszy od 2009 roku odtwarzanych będzie co najmniej 50 dokumentacji w każdym z lat prognozy.
4. Wydatki na remonty obejmują kwoty przeznaczane na remonty budynków stanowiących 100% własność Gminy i wydatki na remonty budynków wspólnotowych poprzez tworzenie wyodrębnionego przez wspólnoty funduszu remontowego lub poprzez przypisy jednorazowe na konta wspólnot mieszkaniowych. Wielkość wydatków w poszczególnych latach, które Gmina będzie przekazywała na remonty we wspólnotach mieszkaniowych, jest uzależniona od decyzji wspólnot mieszkaniowych. W 2009 roku wydatki Gminy na fundusze remontowe we wspólnotach zaplanowano na poziomie 7 700 000 zł.

R o z d z i a ł IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8

Optymalizacja wielkości komunalnego zasobu mieszkaniowego w najbliższych pięciu latach

1. Na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin oczekujących na wynajęcie lokalu zamiennego oraz rodzin o niskich dochodach, przeznaczane będą docelowo lokale komunalne wyłącznie w budynkach w całości stanowiących własność Gminy Wałbrzych.
2. W tym celu w latach 2009–2013 niezbędnym będzie prowadzenie działań w wielu obszarach gospodarki mieszkaniowej, obejmujących w szczególności:
 - 1) sprzedaż lokali komunalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych dotychczasowym najemcom tych lokali,
 - 2) zamianę lokali, w ramach określonego w Programie wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali, w celu umożliwienia ich prywatyzacji,
 - 3) w przypadku rezygnacji najemcy z pierwszeństwa nabycia lokalu na preferencyjnych warunkach, wskazanie lokalu zamiennego, a następnie przeniesienie własności lokali na inne podmioty w drodze przetargu.
3. W wyniku przeprowadzonych działań optymalizacyjnych wielkości zasobu możliwe będzie:
 - 1) racjonalizowanie zarządzania budynkami wspólnot mieszkaniowych, w tym podniesienie nakładów na remonty (bez dotychczasowych ograniczeń wynikających z możliwości finansowych Miasta jako współwłaściciela tych nieruchomości) w wyniku zmniejszenia ilości mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych poprzez sprzedaż,
 - 2) skoncentrowanie działań Miasta na zadaniach, związanych z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych rodzin słabszych ekonomicznie, tj. o niskich dochodach, w tzw. Stałym Zasobie Mieszkaniowym,
 - 3) zdynamizowanie działań zmierzających do odnowienia istniejącego zasobu mieszkaniowego, zarówno poprzez remonty i modernizację budynków, jak również szeroko rozumiany rozwój budownictwa mieszkaniowego (np. TBS, inwestycje Gminy).

§ 9

Sprzedaż lokali

- 1) Zakłada się, że sprzedaż lokali użytkowych będzie kontynuowana. W okresie 2009–2013 sprzedanych zostanie 100 lokali.
 - 2) Zakłada się, że sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych będzie kontynuowana. W okresie 2009–2013 sprzedanych zostanie 2.500 lokali.
 - 3) Wyłączone będą ze sprzedaży budynki i lokale mieszkalne docelowo przeznaczone na zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez najem, w ilości niezbędnej dla realizacji przez Gminę zadań własnych w zakresie mieszkalnictwa, tzw. Stały Zasób Mieszkaniowy.
- W załączniku nr 6 przedstawiono symulację sprzedaży lokali w okresie prognozy.

R o z d z i a ł V

Zasady polityki czynszowej

§ 10

Polityka czynszowa

Skuteczne prowadzenie polityki czynszowej jest krokiem o kluczowym znaczeniu w procesie stopniowego urealniania opłat za użytkowane mieszkania. Bez podniesienia czynszów za lokale mieszkalne do poziomu pozwalającego na pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali, Gmina będzie narażona na drenaż finansowy w zasobach komunalnych.

W sytuacji gdy stawki czynszowe wnoszone przez najemców lokali komunalnych są niższe od zaliczek na poczet kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości, wnoszonych przez właścicieli lokali, brak jest dostatecznych bodźców zachęcających do prywatyzacji zasobu komunalnego. Gmina w takim przypadku dotuje swoich najemców, spośród których tylko część wymaga bezpośredniego wsparcia w postaci wynajmu lokali mieszkalnych za czynsz niższy od kosztów jego utrzymania.

Głównym celem strategicznym realizowanym przez właściwie prowadzoną politykę czynszową w Zasobie będzie:

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

§ 11

Podwyższanie stawki czynszu

1. Gmina prowadzi aktywną i prospołeczną politykę czynszową. Czynsz podwyższany jest raz w roku. Czynsz może rosnąć do 5% rocznie ponad wskaźnik inflacji.
2. Gmina aktywnie propaguje system dodatków mieszkaniowych.
3. Stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz stawki czynszu dla lokali socjalnych, lokali przejściowych, pomieszczeń gospodarczych i dla części lokalu mieszkalnego, gdzie najemca prowadzi działalność gospodarczą, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wałbrzych ustala Prezydent Miasta w kwietniu każdego roku.

§ 12

Zasady ustalania stawek czynszu najmu

1. Do ustalania stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stosuje się:
 - 1) Zniżki występujące z następujących tytułów:
 - a) brak w lokalu łazienki,
 - b) brak w lokalu gazu przepływowego,
 - c) brak w lokalu WC,
 - d) położenie lokalu w suterenie,
 - e) położenie lokalu powyżej piątej kondygnacji w budynku bez windy,
 - f) położenie lokalu w budynku który ze względu na zły stan techniczny został przeznaczony do rozbiórki i figuruje w planie rozbiórek na najbliższe 3 lata,
 - g) brak w lokalu instalacji wodno-kana-lizacyjnych,
 - h) brak bezpośredniego oświetlenia naturalnego kuchni,
 - i) brak samodzielności lokalu ze względu na wspólną kuchnię, łazienkę lub WC,
 - j) występowanie wad obniżających wartość użytkową lokalu,
 - k) położenie lokalu w budynku niewyposażonym w ubikację (ubikacja zlokalizowana poza obrysem budynku),
 - l) położenie lokalu w budynku niewyposażonym w instalację wodno-kanalizacyjną,

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

R o z d z i a ł VI

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

§ 13

Zarządzanie zasobem

1. Zarządzaniu budynkami towarzyszyć będzie negocjacja warunków umowy zawartej z dotychczasowym zarządcą zasobu komunalnego Gminy z możliwością urynkowienia usług związanych z wykonawstwem remontów mieszkaniowego zasobu Gminy.
2. Zarządzanie zasobem komunalnym Gminy obejmującym zasób mieszkaniowy, lokale użytkowe, garaże, urządzenia komunalne i nieruchomości gruntowe z ich częściami składowymi, które nie pozostają w zarządzie innych jednostek pozostaje w gestii dotychczasowego zarządcy zasobu komunalnego Gminy.
3. W celu maksymalizacji pożytków finansowych czerpanych z zasobu mieszkaniowego zarządca zasobu jest motywowany do podejmowania aktywnych działań w zakresie poszukiwania dostępnych źródeł pożytków z nieruchomości w zasobie poprzez odpowiednie mechanizmy określania jego wynagrodzenia, które przewidują np. dodatkową prowizję w przypadku wzrostu, w wyniku działania zarządcy, pożytków czerpanych przez Gminę.
4. Zarządca zasobu opracowuje projekt planu remontów nieruchomości wchodzących w skład zasobu. Obowiązkiem jednostki nadzoru właścicielskiego będzie sprawowanie kontroli nad realizacją zadań ujętych w planie remontów zasobu, zarówno od strony finansowej (realizacja planu zgodnie z budżetem zaplanowanym w projekcie planu i zatwierdzonym przez Gminę), jak i rzeczowej (realizacja zaplanowanego zakresu rzeczowego robót).
5. Wśród działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy wyróżnia się konieczność cyklicznego sprawdzania jakości usług świadczonych przez zarządcę zasobu komunalnego.

R o z d z i a ł VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 14

Źródła finansowania

1. Głównymi źródłami finansowania zasobu w latach 2009–2013 będą:
 - a) wpływy czynszowe z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych oraz użytkowych,
 - b) wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności w całości.
2. Utrzymanie wysokiego wskaźnika ściągальności czynszów na poziomie 86–90%.
3. Dodatkowymi źródłami finansowania będą środki pozyskiwane w ramach:
 - 1) Realizacji przez Gminę lokalnego programu rewitalizacji i wykorzystanie dostępnych źródeł współfinansowania projektów mających na celu polepszenie stanu nieruchomości objętych działaniami rewitalizacyjnymi i ich otoczenia,
 - 2) Kontynuacji przez Gminę monitoringu swoich zasobów pod kątem występowania usterek powstałych na skutek eksploatacji górniczej. W sytuacji, gdy zachodzi podejrzenie, iż uszkodzenia spowodowane zostały działalnością Zakładu Górniczego, Gmina występuje do Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A. z wnioskiem o przeprowadzenie niezbędnych prac remontowych, a w przypadku braku możliwości porozumienia występuje na drogę sądową,
 - 3) Dalszego wspierania przez Gminę działań podejmowanych przez partnerów prywatnych, w szczególności wspólnoty mieszkaniowe, zbieżnych z realizowanymi przez Gminę projektami służącymi rewitalizacji miasta, renowacji fasad budynków oraz połączeń dachowych,
 - 4) Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,

- 5) Programów rządowych wspierania budownictwa socjalnego.
4. Symulację wydatków i dochodów gospodarki mieszkaniowej przedstawiano w załączniku nr 7.

R o z d z i a ł VIII

Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomością wspólnymi, a także wydatki inwestycyjne

§ 15

Wydatki na utrzymanie zasobu

1. Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy w 2006 r. wyniosły 31 880 689,10 zł, z czego:
 - 1) Administracja 4 506 350,62 zł
 - 2) Remonty i eksploatacja lokali 13 573 417,02 zł
 - 3) Koszty zarządu nieruchomością wspólną 7 944 426,87 zł
 - 4) Fundusz remontowy nieruchomości wspólnych 5 856 494,59 zł.
2. Uzyskane wpływy z tytułu czynszów z lokali mieszkalnych nie pokryły wydatków poniesionych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego, w miejsce planowanej kwoty 32 703 623,45 zł wpłynęła kwota 26 876 188,07 zł. Wydatki na utrzymanie zasobu przewyższyły o 5 004 501,03 zł przychody z najmu w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej. Uzyskano przychody w wysokości 2,93 zł/m² miesięcznie. Wydatki na utrzymanie zasobu wyniosły 3,48 zł/m² miesięcznie. Oznacza to, że wydatki na utrzymanie 1 m² były wyższe od przychodów przeliczonych na m² powierzchni użytkowej o 0,55 zł miesięcznie.
3. Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy w 2007 roku wyniosły 32 837 519,70 zł, z czego:
 - 1) Administracja 4 359 294,66 zł
 - 2) Remonty i eksploatacja lokali 14 356 307,08 zł
 - 3) Koszty zarządu nieruchomością wspólną 7 594 144,34 zł
 - 4) Fundusz remontowy nieruchomości wspólnych 6 527 773,62 zł
4. Wydatki na utrzymanie zasobu w 2008 roku zaplanowano na poziomie 32 928 000,00 zł, w tym:
 - 1) Administracja 4 818 000,00 zł
 - 2) Remonty i eksploatacja lokali 12 710 000,00 zł
 - 3) Koszty zarządu nieruchomością wspólną 7 600 000,00 zł
 - 4) Fundusz remontowy nieruchomości wspólnych 7 800 000,00 zł.Wskazana wyżej struktura wydatków utrzymana będzie w latach następnych.
5. W kolejnych latach wydatki na utrzymanie zasobu powinny ulegać zmianom poprzez zmniejszanie wydatków na utrzymanie terenów zewnętrznych, których wielkość zmaleje wskutek planowanej tzw. dosprzedaży nieruchomości na rzecz wspólnot mieszkaniowych z zastosowaniem bonifikaty od ceny sprzedaży. Bonifikata od ceny sprzedaży wynosić będzie w takim przypadku 99%.
6. Plan wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy na lata 2009–2013 stanowiący załącznik nr 8 przewiduje wzrost wydatków na utrzymanie zasobu Gminy w roku 2009. W latach 2010–2013 wzrost na utrzymanie zasobu Gminy będzie wynosił min. 5% rocznie ponad wskaźnik inflacji.

R o z d z i a ł IX

Pozostałe działania dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 16

Wielopłaszczyznowy system zamian

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

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

Informacje zgromadzone w banku danych, odzwierciedlające rzeczywisty obraz zapotrzebowania członków wspólnoty samorządowej na konkretny typ pomocy mieszkaniowej mogą stanowić podstawę ewentualnych korekt Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym, z drugiej zaś strony będą instrumentem stymulującym aktywność mieszkańców zmierzających do zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych.

Wielopłaszczyznowy system zamiany lokali zostanie uruchomiony w 2009 roku.

§ 17

Ratowanie zabytków

1. Gmina realizuje lokalny program rewitalizacji i wykorzystuje dostępne źródła współfinansowania projektów mających na celu polepszenie stanu nieruchomości objętych działaniami rewitalizacyjnymi ich otoczenia.
2. Gmina prowadzi program ratowania zabytków, tj. udzielania dotacji celowej na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków niestanowiącym wyłącznej własności Gminy Wałbrzych lub stanowiącym własność innych podmiotów w ramach obowiązującej uchwały nr XLVI/311/05 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie udzielania dotacji celowej na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków i znajdujących się na terenie Gminy Wałbrzych.

§ 18

Inne formy wspierania budownictwa mieszkaniowego

Jednym z najskuteczniejszych sposobów na zintensyfikowanie prac remontowych nieruchomości wspólnych jest skorzystanie z narzędzi finansowych opartych na zasadzie partnerstwa. Mechanizm działania sprowadza się do skorzystania z dźwigni finansowej, a mianowicie złotówka wydana z budżetu Gminy pociąga za sobą inwestycje kilkunastu złotych wydanych z kieszeni prywatnych. Ma to olbrzymie znaczenie szczególnie w sytuacji poważnego niedoboru środków finansowych Gminy na realizację zaległych remontów. Jednocześnie osoby fizyczne, które wykupiły swój lokal korzystając z dużej bonifikaty, nie będą w stanie finansować remontów bez zastosowania bodźców w postaci dźwigni finansowej ze względu na ograniczone możliwości finansowe.

§ 19

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

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

§ 20

Program małych ulepszeń

Jednym ze sposobów na poprawienie stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego jest wyrażenie zgody najemcom lokali mieszkalnych na modernizację i adaptację tych lokali. Prace stanowiące ulepszenie są wykonywane przez najemców na ich koszt i we własnym zakresie bądź za zgodą gminy z udziałem środków finansowych gminy (partycypacja).

R o z d z i a ł X

Postanowienia końcowe

§ 21

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

§ 22

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

§ 23

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ

AGNIESZKA KOŁACZ-LESZCZYŃSKA

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej
 Wałbrzycha nr XXXIII/305/2008 z dnia
 19 grudnia 2008 r. (poz. 178)

Całościowe zestawienie lokali stanowiących własność Gminy Wałbrzych w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy Wałbrzych

Dzielnica	Ilość budynków		Komunalne lokale mieszkalne		Komunalne lokale użytkowe		Komunalne garaże		Łączna pow. Użytkowa 4+6+8	
	szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²
1	2	4	3	4	5	6	7	8	9	
Sródmieście	319	101735,27	1796	101735,27	165	13389,8	34	735,31	115860,38	
Nowe Miasto	286	73183,76	1585	73183,76	42	3791,67	23	319,5	77294,93	
Stary Zdrój	248	70804,53	1420	70804,53	62	4033,34	10	252,46	75090,33	
Podgórze	249	68256,13	1425	68256,13	45	3147,76	2	29,2	71433,09	
Biały Kamień	310	72464,46	1480	72464,46	48	3077,49	35	601,25	76143,2	
Sobięcin	126	37890,79	724	37890,79	18	1145,04	2	45,98	39081,81	
Szczawienko	123	31332,09	643	31332,09	26	1697,33	11	199,97	33229,39	
Piaskowa Góra	133	31347,54	741	31347,54	13	1007,78	1	13,05	32368,37	
Razem	1794	487014,57	9814	487014,57	419	31290,21	118	2196,72	520501,50	

Dzielnica	Ilość budynków		Komunalne lokale mieszkalne		Komunalne lokale użytkowe		Komunalne garaże		Łączna pow. Użytkowa 4+6+8	
	szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²
1	2	4	3	4	5	6	7	8	9	
Sródmieście	155	35022,85	769	35022,85	100	9140,35	84	1716,54	45879,74	
Nowe Miasto	108	31238,49	743	31238,49	6	316,61	76	1184,06	32719,16	
Stary Zdrój	154	41397,09	922	41397,09	46	4716,64	60	1099,87	47213,6	
Podgórze	226	72458,36	1626	72458,36	55	6025,42	58	976,46	79460,24	
Biały Kamień	147	46296,62	1038	46296,62	99	4634,31	8	230,16	51161,09	
Sobięcin	171	47542,56	1041	47542,56	45	3006,1	59	1061,28	51609,94	
Szczawienko	119	25535,37	534	25535,37	30	3034,97	53	956,84	29527,18	
Piaskowa Góra	12	1299,03	23	1299,03	10	2159,38	1	18	3476,41	
Razem	1092	300790,37	6696	300790,37	391	33033,78	399	7223,21	341047,36	

Razem tabela 1 i 2		Komunalne lokale mieszkalne		Komunalne lokale użytkowe		Komunalne garaże		Łączna pow. Użytkowa 4+6+8	
szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²
16510	787804,94	810	64323,99	517	9419,93	861548,86			

Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej
 Wałbrzycha nr XXVIII/305/2008 z dnia
 19 grudnia 2008 r. (poz. 178)

Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2009-2013 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Rok	Komunalne lokale mieszkalne		Razem lokale mieszkalne i socjalne
	Lokale socjalne	Pozostałe lokale mieszkalne *	
2009	856	15654	16510
2010	957	14903	15860
2011	1023	14237	15260
2012	1098	13712	14810
2013	1183	13227	14410

* w tym lokale przejściowe

Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej
Wąbrzycha nr XXXIII/305/2008 z dnia
19 grudnia 2008 r. (poz. 178)

ROK	LICZBA OSÓB OCZEKUJĄCYCH NA LOKAL ZAMIENNY	LICZBA PRZYDZIELONYCH LOKALI ZAMIENNYCH	LICZBA OSÓB * OCZEKUJĄCYCH NA LOKAL SOCJALNY	LICZBA PRZYDZIELONYCH LOKALI SOCJALNYCH	LICZBA OSÓB OCZEKUJĄCYCH NA POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE	LICZBA PRZYDZIELONYCH POZOSTAŁYCH LOKALI MIESZKALNYCH
2007	298	65	359	79	545	95
2008	319	40	397	42+37** razem: 79	761	121
2009	365	50	534	60+41** razem: 101	1053	100
2010	400	60	555	66	1350	120
2011	440	70	605	75	1500	100
2012	480	100	645	85	1550	100
2013	510	110	625	100	1490	80

* w tym osób oczekujących na lokal przejściowy

** dodatkowo wyremontowane lokale socjalne

Załącznik nr 4 do uchwały Rady Miejskiej
Wałbrzycha nr XXVIII/305/2008 z dnia
19 grudnia 2008 r. (poz. 178)

Potrzeby remontowe zasobu gminnego

Potrzeby remontowe zasobu gminnego		Potrzeby remontowe zasobu gminnego wg stanu na dzień 30 listopada 2007 roku
p.	Zakres prac	
1.	Roboty dekarские	18 500 000,00 zł
2.	Roboty ogólnobudowlane	7 500 000,00 zł
3.	Remonty mieszkań	10 000 000,00 zł
4.	Remonty instalacji gazowych	2 000 000,00 zł
5.	Remonty instalacji elektrycznych	2 500 000,00 zł
6.	Remonty instalacji wod.-kan.	3 000 000,00 zł
7.	Remont instalacji CO	500 000,00 zł
8.	Roboty zdruńskie	2 000 000,00 zł
9.	Wymiana okien i drzwi	2 700 000,00 zł
10.	Roboty stolarsko ciesielskie	700 000,00 zł
11.	Partycypacje	300 000,00 zł
12.	Dokumentacja zlecona	320 000,00 zł
13.	Przeeglądy techniczne	250 000,00 zł
14.	Roboty konserwacyjne	2 500 000,00 zł
15.	Montaż skrzynek pocztowych	400 000,00 zł
16.	Roboty elewacyjne	15 000 000,00 zł
17.	Roboty osuszeniowe	1 800 000,00 zł
Razem:		69 970 000,00 zł

Plan remontów zasobu grimego

REMONTY		2008	Potrzeby remontowe na 2008r. z uwzględnieniem zagrożeń życia i zdrowia	2009	2010	2011	2012	2013
Zakres robót		12 526 765,00 zł	18 806 000 zł	14 310 000 zł*	15 440 000 zł*	16 660 000 zł*	17 980 000 zł*	19 400 000 zł*
1	ROBOTY DEKARSKIE	2 500 000,00 zł	4 409 000 zł	2 490 000 zł	2 686 710 zł	2 898 960 zł	3 127 978 zł	3 375 088 zł
2	WYKONANIE ELEWACJI	0	0	360 000 zł	388 440 zł	419 127 zł	452 238 zł	487 965 zł
3	ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE	1 266 300,00 zł	1 752 000,00 zł	1 000 000 zł	1 079 000 zł	1 164 241 zł	1 256 216 zł	1 355 457 zł
4	REMONTY MIESZKAŃ	3 157 500,00 zł	3 650 000,00 zł	2 850 000 zł	3 075 150 zł	3 318 087 zł	3 580 216 zł	3 863 053 zł
5	REMONTY INSTALACJI GAZOWYCH	505 000,00 zł	1 434 000,00 zł	720 000 zł	776 880 zł	838 254 zł	904 476 zł	975 929 zł
6	REMONTY INSTALACJI ELEKTR.	800 000,00 zł	2 000 000,00 zł	870 000 zł	938 730 zł	1 012 890 zł	1 092 908 zł	1 179 248 zł
7	REMONTY LUB MODERNIZACJA INSTALACJI WOD-KAN	1 050 000,00 zł	710 000,00 zł	720 000 zł	776 880 zł	838 254 zł	904 476 zł	975 929 zł
8	REMONTY INSTALACJI C.O.	1 172 000,00 zł	1 600 000,00 zł	1 110 000 zł	1 118 690 zł	1 280 067 zł	1 381 184 zł	1 491 100 zł
9	INIEKCJA KRYSZTAŁICZNA	0	300 000 zł	220 000 zł	237 380 zł	256 133 zł	276 368 zł	298 201 zł
10	ROBOTY ZDUŃSKIE	700 000,00 zł	1 651 000,00 zł	740 000 zł	798 460 zł	861 538 zł	929 600 zł	1 003 038 zł
11	WYMIANA OKIEN I DRZWI	0	100 000,00 zł	75 000 zł	80 925 zł	87 318 zł	94 216 zł	101 659 zł
12	ROBOTY STOLARSKO-CIESIELSKIE	0	400 000,00 zł	30 000 zł	32 370 zł	34 927 zł	37 686 zł	40 664 zł
13	PARTYCYPACJE	30 000,00 zł	0	40 000 zł	43 160 zł	46 570 zł	50 249 zł	54 218 zł
14	DOKUMENTACJA ZLECONA	130 000,00 zł	100 000,00 zł	75 000 zł	80 925 zł	87 318 zł	94 216 zł	101 659 zł
15	MONTAŻ SKRZYNEK POCZTOWYCH	0	0	295 000 zł	318 305 zł	343 451 zł	370 584 zł	399 860 zł
16	DECYZJE I NAKAZY PINB	75 965,00 zł	0	2 140 000 zł	2 309 060 zł	2 491 476 zł	2 688 302 zł	2 900 678 zł
17	PRZEGLĄDY TECHNICZNE	0	0	145 000 zł	156 455 zł	168 815 zł	182 151 zł	196 541 zł
18	ROBOTY KONSERWACYJNE	2 140 000,00 zł	2 140 000,00 zł	1 430 000,00 zł	1 542 480,00 zł	1 664 575,92 zł	1 799 937,42 zł	1 941 712,47 zł

* założono wzrost nakładów na remonty zasobu mieszkaniowego 5% + wskaźnik inflacji 2,9% (wartości w zaokrągleniu)

Załącznik nr 6 do uchwały Rady Miejskiej
 Wałbrzycha nr XXXIII/305/2008 z dnia
 19 grudnia 2008 r. (poz. 178)

Symulacja sprzedaży lokali gminy na lata 2009-2013

Symulacja sprzedaży lokali mieszkalnych				
Rok	Ilość lokali gminy szt.	powierzchnia lokali gminy m ²	sprzedaż lokali szt.	sprzedaż lokali m ²
2009	16510	787805	650	27805
2010	15860	760000	600	20000
2011	15260	740000	450	20000
2012	14810	720000	400	20000
2013	14410	700000	400	20000
Razem sprzedaż:			2500	107805

Symulacja sprzedaży lokali użytkowych				
Rok	Ilość lokali gminy szt.	powierzchnia lokali gminy m ²	sprzedaż lokali szt.	sprzedaż lokali m ²
2009	1327	73744	20	1844
2010	1307	71900	20	1000
2011	1287	70900	20	1000
2012	1267	69900	20	1000
2013	1247	68900	20	1000
Razem sprzedaż:			100	5844

Załącznik nr 7 do uchwały Rady Miejskiej
Wąbrzycha nr XXIII/305/2008 z dnia
19 grudnia 2008 r. (poz. 178)

Wydatki poniesione w latach 2005-2007 i plan na lata 2008 -2013

Lp.	Treść	Wykonanie za 2005 r.	Wykonanie za 2006 r.	Wykonanie za 2007 r.	Plan					
					2008	2 009	2 010	2 011	2012	2013
1	Media	13 115 277,00 zł	11 366 429,59 zł	12 171 420,11 zł	13 000 000,00 zł	14 000 000,00 zł	15 106 000,00 zł	16 289 374,00 zł	17 887 024,55 zł	18 976 399,49 zł
2	Remonty, w tym:	17 261 730,47 zł	16 096 971,37 zł	20 655 256,54 zł	22 485 001,00 zł	24 760 000,00 zł	26 290 000,00 zł	27 810 000,00 zł	29 430 000,00 zł	31 160 000,00 zł
	Remonty i eksploatacja	12 940 318,99 zł	10 240 476,78 zł	14 079 841,84 zł	14 718 473,00 zł	17 060 000,00 zł	18 290 000,00 zł	19 610 000,00 zł	21 030 000,00 zł	22 550 000,00 zł
	w tym remonty	10 131 154,77 zł	10 240 476,78 zł	10 985 557,51 zł	12 526 765,00 zł	14 060 000,00 zł	15 190 000,00 zł	16 470 000,00 zł	17 730 000,00 zł	19 150 000,00 zł
	Fundusz remontowy	4 321 411,48 zł	5 856 494,59 zł	6 575 414,70 zł	7 766 528,00 zł	7 700 000,00 zł	8 000 000,00 zł	8 200 000,00 zł	8 400 000,00 zł	8 600 000,00 zł
3	Zarządzanie, w tym:	15 046 872,86 zł	16 378 104,45 zł	12 286 227,79 zł	14 803 000,00 zł	16 175 000,00 zł	17 082 300,00 zł	18 003 896,70 zł	19 004 079,54 zł	20 067 476,82 zł
	Wynagrodzenie zarządcy	5 891 355,10 zł	4 506 350,62 zł	4 359 294,66 zł	4 700 000,00 zł	5 100 000,00 zł	5 502 900,00 zł	5 937 629,10 zł	6 406 701,80 zł	6 912 831,24 zł
	Usuwanie nieczystości	-	947 261,37 zł	917 057,50 zł	1 200 000,00 zł	1 400 000,00 zł	1 510 600,00 zł	1 629 937,40 zł	1 758 702,45 zł	1 897 639,95 zł
	Koszty zarządu	9 155 517,76 zł	7 624 492,46 zł	7 009 875,63 zł	7 400 000,00 zł	7 475 000,00 zł	7 675 000,00 zł	7 875 000,00 zł	8 075 000,00 zł	8 275 000,00 zł
	Utrzymanie porządku	-	3 300 000,00 zł	-	1 503 000,00 zł	2 200 000,00 zł	2 373 800,00 zł	2 561 330,20 zł	2 763 675,29 zł	2 982 005,63 zł
	Odsetki	-	-	33,32 zł	-	-	-	-	-	-
	OGÓLEM:	45 423 880,33 zł	43 841 505,40 zł	45 112 937,76 zł	50 288 001,00 zł	54 935 000,00 zł	58 458 300,00 zł	62 113 270,70 zł	66 021 104,09 zł	70 193 876,31 zł

Dochody z gospodarki mieszkaniowej w latach 2005-2007 i plan na lata 2008-2013

Lp.	Treść	Wykonanie za 2005 r.	Wykonanie za 2006 r.	Wykonanie za 2007 r.	Plan					
					2 008	2 009	2 010	2 011	2012	2013
1	wpływy z tytułu czynszu	39 448 028,70 zł	36 720 925,01 zł	39 205 589,61 zł	43 902 000,00 zł	43 000 000,00 zł	46 397 000,00 zł	50 062 363,00 zł	54 017 289,68 zł	58 284 655,56 zł
2	wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności	4 388 425,00 zł	4 567 011,23 zł	5 749 641,80 zł	15 340 000,00 zł	15 090 000,00 zł	15 000 000,00 zł	15 000 000,00 zł	15 000 000,00 zł	15 000 000,00 zł
	OGÓLEM:	43 836 453,70 zł	43 287 936,24 zł	44 955 231,41 zł	59 242 000,00 zł	58 090 000,00 zł	61 397 000,00 zł	65 062 363,00 zł	69 017 289,68 zł	73 284 655,56 zł

Plan wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy Wałbrzych na lata 2009-2013

Gospodarka mieszkaniowa	Nazwa zadania	2008	2009	2010	2011	2012	2013
		budżet			prognoza		
	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych po uwzględnieniu planowanej sprzedaży, m ²	787805	760 000	740 000	720 000	700 000	680000
Lokale mieszkalne gminy w Budynkach stanowiących w 100 % własność Gminy Wałbrzych oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Administracja	4 818 000,00 zł		5 610 800 zł	6 054 053 zł	6 532 323 zł	7 048 376 zł
	Remonty i eksploatacja lokali		5 200 000,00 zł				
Współwłasność Gminy Wałbrzych we Wspólnotach mieszkaniowych	Koszty zarządu nieruchomością wspólną	14 718 473 zł	17 060 000 zł	18 290 000 zł	19 610 000 zł	21 030 000 zł	22 550 000 zł
	Fundusz remontowy nieruchomości wspólnot mieszkaniowych	7 400 000,00 zł	7 475 000 zł	7 675 000 zł	7 875 000 zł	8 075 000 zł	8 275 000 zł
		7 766 528 zł	7 700 000 zł	8 000 000 zł	8 200 000 zł	8 400 000 zł	8 600 000 zł

- Wybrane akty prawne regulujące tematykę gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym:
 - USTAWA z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.Dz. U. z 2005 roku nr 31 poz. 266 ze zm.)
 - USTAWA z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.Dz. U. z 2004 roku nr 261 poz. 2603 ze zm.)
 - USTAWA z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997 roku nr 9 poz. 43 ze zm.)
 - USTAWA z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 roku nr 249 poz. 2104 ze zm.)
 - USTAWA z dnia 23 kwietnia 1964 r. KODEKS CYWILNY (Dz. U. z 1964 r. nr 16 poz. 93 ze zm.)
 - USTAWA z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 roku nr 156 poz. 1118 ze zm.)
 - USTAWA z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku nr 142 poz. 1591 ze zm.)
 - USTAWA z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j.Dz. U. z 2000 roku nr 80 poz. 903 ze zm.)
 - ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 roku nr 75 poz. 960 ze zm.)
 - ROZPORZĄDZENIE MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH I ADMINISTRACJI z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 roku nr 74 poz. 836)
- Źródła danych:
 - Uchwały „okołomieszkańców” Rady Miejskiej Wałbrzycha (Uchwała nr XXVIII/71/04 z dnia 13 lipca 2004 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych, Uchwała nr XLVU/311/05 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 24 listopada 2005 roku w sprawie udzielenia dotacji celowej na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków i znajdujących się na terenie Gminy Wałbrzych)
 - Regionalny Program Operacyjny dla województwa dolnośląskiego na lata 2007-2013
 - Umowa nr 924/04 z dnia 22 września 2004 roku o zarządzanie zasobem komunalnym Gminy Wałbrzych zawarta pomiędzy Gminą Wałbrzych a Miejskim Zarządem Budynków Komunalnych Sp. z o.o.
 - Dane będące w posiadaniu gminy.