



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 5 grudnia 2023 r.

Poz. 6568

UCHWAŁA NR LXXIII/745/23 RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA

z dnia 28 listopada 2023 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzych na lata 2024-2028

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 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 2023 r., poz. 725) Rada Miejska Wałbrzycha uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzych na lata 2024-2028.

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

Rozdział 2.

Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Wielkość zasobu mieszkaniowego

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wałbrzych tworzą lokale stanowiące własność gminy położone w budynkach gminy oraz lokale gminne w nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych.

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Wałbrzycha na dzień 30 września 2023 r.:

- 1) w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy: 659 budynków, 4392 lokale mieszkalne, łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wynosi 195 696,21 m²;
- 2) w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy: 1653 budynki, 6353 lokale mieszkalne, łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi 276 618,24 m²;
- 3) tabela nr 1 i nr 2 określają wielkość i powierzchnię zasobu mieszkaniowego Gminy Wałbrzych;
- 4) prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach określa tabela nr 3;
- 5) tabela nr 4 przedstawia wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale komunalne oraz lokale z najmem socjalnym.

Tabela nr 1. Budynki stanowiące 100% własności Gminy Wałbrzych

BOK	Nieruchomość gruntowa*	Budynki	Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe		Garáže		Łączna pow. użytkowa 5+7+9 m ²
			ilość	pow. użytk. m ²	ilość	pow. użytk. m ²	ilość	pow. użytk. m ²	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Śródmieście	39 726,00	102	440	19 654,89	49	6 419,13	46	859,00	26 933,02
Nowe Miasto	50 245,00	73	476	20 622,44	6	619,20	25	407,36	21 649,00
Stary Zdrój	73 972,00	89	624	27 110,73	20	2 125,27	24	545,08	29 781,08
Podgórze	139 571,00	138	1098	47 990,65	21	2 179,72	23	409,82	50 580,19
Biały Kamień	105 545,00	105	640	29 348,64	13	534,75	23	394,18	30 277,57
Sobięcin	62 993,00	100	668	30 236,66	24	2 780,75	30	546,41	33 563,82
P.Góra- Szcawienko	41 598,00	42	222	110 235,51	15	1 848,97	15	272,65	12 357,13
P.Góra- Szcawienko	25 257,00	10	224	10 496,69	3	581,60	1	15,70	11 093,99
Razem	538907	659	4 392	195 696,21	151	17 089,39	187	3 450,20	216 235,80

Tabela nr 2. Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych

BOK	Nieruchomość gruntowa*	Ilość wspólnot	Komunalne lokale mieszkalne		Komunalne lokale użytkowe		Komunalne garaże		Łączna pow. użytkowa 5+7+9 m ²
			ilość	pow. użytk. m ²	ilość	pow. użytk. m ²	ilość	pow. użytk. m ²	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Śródmieście	119 254,00	293	1103	52 408,00	122	8 657,77	10	258,41	61 324,18
Nowe Miasto	103 944,46	260	1124	46 556,46	35	3 028,21	10	134,08	49 718,75
Stary Zdrój	142 463,00	221	915	38 917,54	56	3 931,24	5	140,47	42 989,25
Podgórze	145 092,00	235	989	42 498,71	44	3 118,81	3	48,87	45 666,39
Biały Kamień	220 436,00	291	993	42 553,36	42	3 497,34	15	268,61	46 299,31
Sobięcin	89 647,00	122	555	25 366,32	23	1 543,36	1	21,40	26 931,08
P.Góra- Szcawienko	112 130,00	134	447	18 991,89	21	1 103,85	6	110,43	20 206,17
P.Góra- Szcawienko	43 753,00	97	227	9 345,96	8	868,19	1	13,05	10 227,20
Razem	976 719,46	1653	6353	276 618,24	351	25 748,77	51	995,32	303 362,33

Tabela nr 3

Budynki stanowiące własność Gminy Walbrzych								
Rok	Liczba budynków	Komunalne lokale mieszkalne		Komunalne lokale użytkowe		Komunalne garaże		Łączna pow. użytkowa 4+6+8 m ²
		ilość	pow. użytk. m ²	ilość	pow. użytk. m ²	ilość	pow. użytk. m ²	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2023	659	4392	195 696,21	151	17 089,39	187	3 450,20	216 235,80
2024	650	4320	192 789,74	148	18 866,83	187	3 450,20	215 106,77
2025	641	4248	189 883,27	143	18 644,27	187	3 450,20	211 977,74
2026	632	4176	186 976,80	140	18 909,44	187	3 450,20	209 336,44
2027	623	4104	184 070,34	137	18 686,88	187	3 450,20	207 435,54
2028	614	4032	181 163,97	134	18 464,32	187	3 450,20	203 078,49
Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Walbrzych								
Rok	Liczba budynków	Komunalne lokale mieszkalne		Komunalne lokale użytkowe		Komunalne garaże		Łączna pow. użytkowa 4+6+8 m ²
		ilość	pow. użytk. m ²	ilość	pow. użytk. m ²	ilość	pow. użytk. m ²	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2023	1 653	6 353	276 618,24	351	25 748,77	51	995,32	303 362,33
2024	1 641	6 281	273 711,77	348	25 526,21	51	995,32	300 233,30
2025	1 632	6 209	270 805,21	345	25 303,65	51	995,32	297 104,18
2026	1 622	6 137	267 898,74	342	25 081,09	51	995,32	293 975,15
2027	1 613	6 128	264 992,27	339	24 858,53	51	995,32	290 846,12
2028	1 603	6 119	262 085,80	336	24 635,97	51	995,32	287 717,09
Wartości opracowano na podstawie zmian jakie zachodziły w latach 2019-2022								

Tabela nr 4

ROK	KOMUNALNE LOKALE MIESZKALNE		
	LOKALE Z CZYNSZEM SOCJALNYM	POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE	RAZEM LOKALE MIESZKALNE I LOKALE MIESZKALNE Z CZYNSZEM SOCJALNYM
Według stanu na 30.09.2023	783	9987	10770
2024	823	9778	10601
2025	878	9579	10457
2026	938	9375	10313
2027	1008	9224	10232
2028	1098	9053	10151

3. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga stworzenia długofalowej polityki remontowej, obejmującej w szczególności identyfikację stanu technicznego budynków, ocenę zasadności prowadzenia dalszej działalności remontowej i zakresu tej działalności, szczególnie dla budynków, dla których stopień zużycia technicznego zawiera się w przedziale 51- 70%. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy został określony w oparciu o okresowe przeglądy oraz dokumentację techniczną. W wyniku przeprowadzonej analizy zostały wytypowane budynki, które powinny być poddawane remontom kapitalnym i modernizacjom lub powinny być wyburzane. W planie rozbiórek na lata 2023-2027 umieszczono 46 budynków, a w kolejnych latach do roku 2028 planuje się przeznaczyć do rozbiórki ogółem 60 budynków ze względu na ich stan techniczny lub planowane inwestycje.

4. Istotnym elementem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym jest dokonywanie analizy wielkości i jakości zasobu. W wyniku analizy tworzone są corocznie plany remontowe oraz plany rozbiórek. Właściwym rozwiązaniem wydaje się budowanie nowych mieszkań komunalnych przeznaczonych do długoletniego wynajmowania. Budowa nowych budynków z mieszkaniami o czynszu socjalnym nie znajduje uzasadnienia ekonomicznego. Trudno jest bowiem uznać za sprawiedliwe, że do nowych lokali z najmem socjalnym wprowadzają się osoby, które płacą za nie tylko nieznaczną część kosztów utrzymania, podczas gdy w nieporównywalnie gorszych warunkach mieszkają lokatorzy mieszkań komunalnych. Dodatkowo wysoki koszt budowy nowego budynku z lokalami z najmem socjalnym nie zwraca się w czynszu. Czynsz za najem socjalny lokali kształtuje się na poziomie 50% czynszu minimalnego i nie pokrywa kosztów utrzymania substancji mieszkaniowej. Ze względu na wielkość aktualnego zasobu i wysokie koszty jego utrzymania zasadne jest sukcesywne zmniejszanie liczby lokali mieszkalnych w zdekapitalizowanym zasobie (głównie poprzez wyburzenia budynków o złym stanie technicznym). Należy dążyć do maksymalnego zagospodarowania budynków będących w stosunkowo dobrym stanie technicznym, poprzez przenoszenie najemców mieszkających w budynkach przeznaczonych do wyburzenia do wolnych mieszkań w tych budynkach, po dokonaniu remontów. Zwiększenie liczby lokali powinno się odbywać głównie poprzez budowę nowych mieszkań i remonty kapitalne budynków, w które warto inwestować.

Analiza potrzeb mieszkaniowych

§ 4. 1. Gmina realizuje zadania związane z ustawowym obowiązkiem zapewnienia lokali z najmem socjalnym dla najuboższych mieszkańców, lokali zamiennych oraz lokali mieszkalnych poprzez utrzymywanie w odpowiednim stanie technicznym posiadanych zasobów lokalowych oraz działania inwestycyjne, które uzupełniać będą stan tego zasobu do wymaganego potrzebami poziomu w zakresie jego wielkości i standardu.

2. Potrzeby mieszkaniowe społeczności lokalnej wyznacza liczba osób oczekujących na przydział lokali z najmem socjalnym, lokali mieszkalnych oraz lokali zamiennych. Liczbę osób oczekujących na przydział lokali mieszkalnych oraz liczbę mieszkań w poszczególnych kategoriach przedstawia tabela nr 4.

3. Gmina Wałbrzych w latach objętych programem planuje budowę nowych budynków mieszkalnych, które będą przeznaczane w pierwszej kolejności na lokale zamienne (m.in. dla osób zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na stan techniczny, osób niepełnosprawnych mieszkających w lokalach niedostosowanych do ich potrzeb oraz osób zamieszkujących w lokalach, których stan techniczny nie pozwala na ich dalsze użytkowanie). Lokale mieszkalne przekazywane do dyspozycji Gminy przez najemców przeniesionych do lokali zamiennych (z wyjątkiem lokali przeznaczonych do rozbiórki) będą remontowane i przeznaczane na lokale z czynszem socjalnym lub lokale zamienne.

4. Dodatkowo Gmina pozyskuje lokale mieszkalne:

- w wyniku naturalnego ruchu ludności,
- poprzez odzyskiwanie lokali po samowolnych zajęciach oraz eksmisjach,
- po porzuceniu lokali przez poprzednich użytkowników lub po zgonie lub po zgonie użytkowników tych lokali.

5. Gmina Wałbrzych realizując swoje zadania dba o zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych, w tym osób poruszających się na wózkach inwalidzkich. Na początku roku 2023 Gmina Wałbrzych dysponowała 34 lokalami dostosowanymi dla potrzeb osób poruszających się na wózku inwalidzkim.

W latach 2018-2023 poprzez budowę nowych budynków oraz modernizację lokali w starym budownictwie, Gmina Wałbrzych pozyskała kolejnych 10 lokali mieszkalnych przeznaczonych dla w/w osób, które powstały w niżej wymienionych lokalizacjach: ul. Niepodległości 14, ul. Niepodległości 16, Zajęczka 7 i Zajęczka 8. Obecnie w skład zasobu mieszkań Gminy Wałbrzych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich wchodzi 44 lokali. W latach 2018-2023 osobom poruszającym się na wózkach inwalidzkich wskazano 21 lokali dostosowanych do ich potrzeb. Biorąc pod uwagę zapotrzebowanie na tego typu lokale w latach 2024-2028 planowane jest zwiększenie zasobu lokali dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich o kolejne 10 lokali tak aby zwiększyć zasób mieszkań dla osób poruszających się na wózkach do 54 lokali. Lokale te z uwagi na ich przeznaczenie są wyłączone ze sprzedaży na rzecz ich najemców.

6. Najem lokali związany ze stosunkiem pracy. Na podstawie uchwały nr XXXIII/354/21 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 25 marca 2021 r. (ze. zm.) w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych, istnieje możliwość przydziału mieszkań dla osób związanych z Gminą Wałbrzych stosunkiem pracy. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych na dzień 30 września 2023 r. zostało wydzielonych 46 lokali mieszkalnych dla osób związanych stosunkiem pracy z Gminą Wałbrzych.

7. Dokonując analizy potrzeb mieszkaniowych Gmina Wałbrzych w latach 2024-2028 planuje oddanie do użytkowania w wyniku budowy nowych lub po kapitalnym remoncie około 1000 mieszkań komunalnych m.in. w dzielnicach Śródmieście, Stary Zdrój, Podgórze, Biały Kamień, Nowe Miasto i Podzamcze. Nowo wybudowane lokale zostaną przeznaczone m.in. na:

- lokale zamienne dla najemców lokali zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do rozbiórki z uwagi na ich zły stan techniczny lub planowane inwestycje drogowe,
- lokale zamienne dla najemców lokali, których stan techniczny pozwala na ich dalsze użytkowanie,
- lokale dla osób niepełnosprawnych mieszkających w lokalach niedostosowanych do ich potrzeb. Plan potrzeb mieszkaniowych przedstawia tabela nr 4

Tabela nr 4

ROK	LICZBA OSÓB OCZEKUJĄCYCH NA LOKAL SOCJALNY	LICZBA PRZYDZIELONYCH LOKALI SOCJALNYCH	LICZBA OSÓB OCZEKUJĄCYCH NA POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE	LICZBA PRZYDZIELONYCH POZOSTAŁYCH LOKALI MIESZKALNYCH
Na dzień 30.09.2023	1288	24	4007	114
2024	1551	67	4120	200
2025	1751	76	4230	200
2026	2006	85	4280	200
2027	2254	94	4330	200
2028	2502	103	4380	200

Stan techniczny

§ 5. 1. Według stanu na dzień 31.12.2022 r. ok. 90,75% budynków będących własnością Gminy Wałbrzych zostało wybudowanych przed 1945 rokiem. Zabudowa ta charakteryzuje się dużym stopniem dekapitalizacji oraz niskim wskaźnikiem wyposażenia w urządzenia komunalne. Około 5,2% budynków zostało wybudowanych w latach 1945-1978, po 1980 roku – 4,13%. Gminny zasób mieszkaniowy charakteryzuje się dużym zużyciem technicznym. Podstawowym działaniem związanym z poprawą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego jest zdiagnozowanie rzeczywistych potrzeb remontowych. Stan techniczny zasobu w wyniku przeprowadzonych przeglądów technicznych wykonanych zgodnie z wymogami prawa budowlanego w latach 2022-2023 można określić następująco:

2022						
	Szt.	Stan dobry 0,00-15,00%	Stan zadowalający 15,00-30,00%	Stan Średni 30,01-50,00%	Stan lichy 50,01-70,00%	Stan zły 70,01- 100,00%
liczba budynków	508	35	50	267	130	26
Razem %	100%	6,89%	9,84%	52,56%	25,59%	5,12%
2023						
	Szt.	Stan dobry 0,00-15,00%	Stan zadowalający 15,00-30,00%	Stan Średni 30,01-50,00%	Stan lichy 50,01-70,00%	Stan zły 70,01- 100,00%
liczba budynków	501	37	52	269	120	23
Razem %	100%	7,39%	10,38%	53,69%	23,95%	4,59%

Prognozy na lata 2024-2028 w zakresie podziału budynków ze względu na ich stan techniczny został przedstawiony w poniższej tabeli:

2024						
	Szt.	Stan dobry 0,00-15,00%	Stan zadowalający 15,00-30,00%	Stan Średni 30,01-50,00%	Stan lichy 50,01-70,00%	Stan zły 70,01- 100,00%
liczba budynków	494	39	64	279	99	13
Razem %	100%	7,89%	12,96%	56,48%	20,04%	2,63%
2025						
	Szt.	Stan dobry 0,00-15,00%	Stan zadowalający 15,00-30,00%	Stan Średni 30,01-50,00%	Stan lichy 50,01-70,00%	Stan zły 70,01- 100,00%
liczba budynków	487	41	74	289	80	3
Razem %	100%	8,42%	15,20%	59,34%	16,43%	0,62%
2026						
	Szt.	Stan dobry 0,00-15,00%	Stan zadowalający 15,00-30,00%	Stan Średni 30,01-50,00%	Stan lichy 50,01-70,00%	Stan zły 70,01- 100,00%
liczba budynków	480	43	84	299	54	0
Razem %	100%	8,96%	17,50%	62,29%	11,25%	0,00%
2027						
	Szt.	Stan dobry 0,00-15,00%	Stan zadowalający 15,00-30,00%	Stan Średni 30,01-50,00%	Stan lichy 50,01-70,00%	Stan zły 70,01- 100,00%
liczba budynków	473	45	94	309	25	0
Razem %	100%	9,51%	19,87%	65,33%	5,29%	0,00%
2028						

	Szt.	Stan dobry 0,00-15,00%	Stan zadowalający 15,00-30,00%	Stan Średni 30,01-50,00%	Stan lichy 50,01-70,00%	Stan zły 70,01- 100,00%
liczba budynków	467	48	104	312	3	0
Razem %	100%	10,28%	22,27%	66,81%	0,64%	0,00%

2. Budynki wybudowane przed 1945 r. ze względu na wiek (średnio powyżej 100 lat) oraz konstrukcje są najbardziej wyeksploatowane i narażone na fizyczne zniszczenie. Najczęstszymi przyczynami degradacji budynków, powodującymi konieczność przeprowadzenia szeroko zakrojonych prac remontowych, są między innymi niżej wymienione czynniki: pęknięcie elementów z uwagi na nierównomierne osiadanie fundamentów powodowane uszkodzeniami górnictwami, penetracją wód opadowych na skutek braku właściwego odwodnienia (odprowadzenia wód opadowych); brak izolacji poziomych i pionowych, zniszczenie starych drenaży powoduje zawilgocenie ścian, podłóg, co prowadzi do zagrzybienia mieszkań, a przede wszystkim osłabienia konstrukcji, niszczenia ścian czy mienia mieszkańców 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 wodnych, kanalizacyjnych; brak przyłączy kanalizacji sanitarnej, brak wentylacji w nieruchomościach.

Rozdział 3.

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

§ 6. 1. Podstawowym działaniem związanym z poprawą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego było zdiagnozowanie rzeczywistych potrzeb remontowych. Według danych na 31 grudnia 2022r. ok 83,27% zasobu mieszkaniowego Gminy jest w stanie technicznym średnim, lichym i przeznaczonym do rozbiórki a jego pogarszający się stan jest spowodowany wiekiem oraz postępującą dekapitalizacją. Oznacza to, że znaczna część zasobu mieszkaniowego powinna być, ze względu na zły stan techniczny, wyeliminowana z użytkowania. Wartość szacunkowa niezbędnych robót budowlanych wynikająca z przeglądów technicznych budynków i lokali, skarg i interwencji mieszkańców oraz nakazów Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla miasta Wałbrzycha jest bardzo duża. Z opracowanego przez zarządcę gminnego zasobu mieszkaniowego, planu potrzeb remontowych w gminnych zasobach mieszkaniowych na rok 2023 wynika, że na remonty całego zasobu należy przeznaczyć ok. 133 mln. zł. Gmina Wałbrzych nie ma i nie będzie dysponować w ciągu najbliższych lat wystarczającymi środkami, aby przeprowadzić niezbędne prace remontowe we wszystkich budynkach komunalnych.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- ochrony zdrowia i życia ludzi w budynkach,
- zapewnienia użytkowania budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej.

3. Przeglądy budynków umożliwiają ocenę stanu technicznego każdego budynku z osobna oraz oszacowanie na tej podstawie rzeczywistych potrzeb remontowych celem stworzenia planu remontów na poszczególne lata. W oparciu o taką diagnozę zostaną stworzone budżety remontowe każdego budynku i budżet zbiorczy dla całego zasobu. Prowadzony będzie bieżący monitoring stanu technicznego obiektów.

Plan remontów zasobu

§ 7. 1. Gmina Wałbrzych w latach 2019-2023 realizowała i będzie w latach 2024-2028 realizować kolejne inwestycje mieszkaniowe. Pomimo przeznaczania dużych środków na bieżące utrzymanie mieszkań nie poprawił się znacząco stan techniczny budynków. Jediną racjonalną propozycją poprawy sytuacji mieszkaniowej w Gminie Wałbrzych jest budowa tanich mieszkań komunalnych dla najemców. Tanie budownictwo komunalne powinno realizować potrzeby mieszkaniowe osób średniozamożnych oraz znajdujących się w trudnej sytuacji mieszkaniowej. Realizacja budownictwa komunalnego wyłącznie ze środków posiadanych przez Gminę jest nieracjonalna i mało efektywna. Możliwości finansowe Gminy znacznie ograniczałyby tempo realizacji potrzeb mieszkaniowych. Rządowy program wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego dla tworzenia lokali mieszkalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych ułatwia realizację programu budowy mieszkań komunalnych. Zgodnie z założeniami programu Gminy otrzymują finansowe wsparcie na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu lokali mieszkalnych, noclegowni, domów dla bezdomnych i mieszkań chronionych. Wysokość finansowego wsparcia przy budowie budynku z lokalami komunalnymi wynosi do 85% kosztów inwestycji. Gmina Wałbrzych cyklicznie korzysta z możliwości uzyskania dopłat do budowy nowych mieszkań. Z uwagi na przewidywaną w latach 2024-2028 rozbiórkę około 50 budynków mieszkalnych, w związku z ich złym stanem technicznym lub prowadzonymi inwestycjami, zaplanowane zostało wybudowanie i wyremontowanie około 1000 lokali mieszkalnych. W roku 2021 ze wsparciem finansowym Europejskiego Banku Inwestycyjnego oraz Banku Gospodarstwa Krajowego oddano do użytkowania 75 lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Staszica 13,15,17 oraz ul. Kubeckiego 3. W tym samym roku oddano do użytku 31 lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Niepodległości 14-16 oraz 4 lokale mieszkalne przy ul. Szczecińskiej 1a. W roku 2022 oddano do użytkowania 6 lokali mieszkalnych przy ul. Pocztowej 26, 19 lokali mieszkalnych przy ul. Zajączka 7,8, 6 lokali mieszkalnych przy ul. Traugutta 5 i 8 lokali mieszkalnych przy ul. Piłsudskiego 84. W roku 2023 przekazano do użytkowania 7 lokali mieszkalnych przy ul. Kościelnej 6a oraz 35 lokali mieszkalnych przy ul. Kubeckiego 1 i 2 oraz MZB Sp. z o.o. rozpoczęło budowę nowego budynku mieszkalnego przy ul. Traugutta. W roku 2023 Gmina Wałbrzych przystąpiła do opracowania audytu energetycznego oraz aktualizację dokumentacji projektowo - kosztorysowej termomodernizacji budynków mieszkalnych zlokalizowanych przy ul. Grota Roweckiego 1, ul. Pocztowej 17, ul. 11 Listopada 27, ul. 11 Listopada 42, ul. 11 Listopada 62, ul. Piotra Wysockiego 4, ul. Daszyńskiego 25, ul. Strzegomskiej 2-2a, ul. Niepodległości 77a, ul. Niepodległości 104b, ul. Chrobrego 48b, ul. Wrocławskiej 11, ul. Głuszyckiej 7. Ponadto w roku 2023 przystąpiono do realizacji zadania inwestycyjnego polegającego na przebudowie i termomodernizacji budynków przy ul. 11 Listopada 92 oraz ul. 11 Listopada 94 w Wałbrzychu wraz zagospodarowaniem terenu, które to zadanie będzie współfinansowane ze środków, które zostaną pozyskane z Unii Europejskiej. W roku 2020 Gmina Wałbrzych rozpoczęła i będzie kontynuować realizację projektu pn. „Poprawa efektywności energetycznej budynków należących do zasobu komunalnego Gminy – poprzez termomodernizację i wymianę źródeł ciepła”, którego koszt wyniesie około 138 mln złotych, środki finansowe na realizację tego zadania pochodzą między innymi z Europejskiego Banku Odbudowy i Rozwoju. Realizacja zadania przewidziana jest do roku 2026. W wyniku realizacji tego projektu zostaną przeprowadzone prace związane z kompleksową przebudową 16 gminnych budynków mieszkalnych położonych w Wałbrzychu przy ul. Młynarskiej 25, 26, ul. 1 Maja 82, ul. Okrężnej 10, ul. Starej 2, 3, ul. Piotra Skargi 7, 8, 9, 10, ul. Paderewskiego 19, ul. Pankiewicza 6, ul. Brzechwy 13, ul. Armii Krajowej 5, 9, ul. Braci Śniadeckich 2. Wszystkie budynki zostaną kompleksowo przebudowane i poddane termomodernizacji. Zostanie zmieniony układ funkcjonalny lokali mieszkalnych, mieszkania zostaną wyposażone w łazienki oraz dostosowane do wymagań mieszkańców i obowiązujących standardów. Ponadto zostaną zamontowane windy dla podniesienia atrakcyjności oraz dostępności lokali.

2. W ramach środków finansowych przyznanych przez Europejski Bank Inwestycyjny w latach 2023-2026 realizowany jest również projekt pod nazwą „Poprawa efektywności energetycznej budynków należących do zasobu komunalnego Gminy Wałbrzych poprzez termomodernizację i wymianę źródeł ciepła” w kwocie ok. 51 mln złotych, w wyniku realizacji tego projektu zostaną przeprowadzone prace modernizacyjne gminnych budynków mieszkalnych polegające na remoncie dachów, elewacji wraz z dociepleniem, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej oraz zostaną wymienione źródła ogrzewania, w celu ograniczenia niskiej emisji. Działania te wpłyną znacząco na poprawę warunków mieszkaniowych osób zamieszkujących w gminnym zasobie. W wyniku przebudowy i modernizacji powstaną mieszkania wyposażone w łazienki i toalety oraz ogrzewanie przyjazne środowisku, położone w Wałbrzychu przy ul. Osiedleńców od 1 do 16, przy ul. Różanej 9, 9a i 9b, ul. Mickiewicza 2a, ul. Młynarskiej 37 oraz nowy budynek mieszkalny przy ul. Husarskiej. Wszystkie budynki zostaną kompleksowo przebudowane i poddane termomodernizacji. Zostanie zmieniony układ funkcjonalny lokali mieszkalnych, mieszkania zostaną wyposażone w łazienki oraz dostosowane do wymagań mieszkańców i obowiązujących standardów. Ponadto zostaną zamontowane windy dla podniesienia atrakcyjności oraz dostępności lokali. Wszędzie zostaną zastosowane ekologiczne źródła ogrzewania mieszkań oraz podgrzewania wody użytkowej. W tabeli nr 12 przedstawione zostały prognozowane kwoty dla poszczególnych robót budowlanych, jakie znajdą się w planach remontów na lata 2024-2028 realizowanych przez MZB Sp. z o.o.. Tabela nr 12

3. Zakłada się również kontynuację odtwarzania i aktualizowania na koszt Gminy dokumentacji technicznych budynków komunalnych oraz z udziałem Gminy. Od roku 2018 do roku 2023 odtworzono 19 dokumentacji technicznych na które wydatkowano kwotę: 355.949,99 zł.

4. Wydatki na remonty obejmują kwoty przeznaczane na remonty budynków stanowiących w 100% własność Gminy Wałbrzych i wydatki na remonty części wspólnych w budynkach będących własnością wspólnot mieszkaniowych poprzez tworzenie wyodrębnionego przez wspólnoty funduszu remontowego. Wielkość wydatków w poszczególnych latach, które Gmina będzie ponosiła na remonty we wspólnotach mieszkaniowych, jest uzależniona od decyzji wspólnot mieszkaniowych. W 2023 roku przewidywane wydatki Gminy na fundusze remontowe we wspólnotach wyniosą ok. 11 350 000 zł.

Rok	Wartość prognozowanej zaliczki na koszty zarządu	Wartość prognozowanej zaliczki na fundusz remontowy
2024	5970945,42	9512973,53
2025	6111231,25	9893492,47
2026	6480829,95	10239764,71
2027	6596689,7	10546957,65
2028	6830390,13	10810631,59

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Optymalizacja wielkości komunalnego zasobu mieszkaniowego w najbliższych pięciu latach

§ 8. 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. Prywatyzacja komunalnego zasobu mieszkaniowego Gminy Wałbrzych, w wyniku analizy przeprowadzonej w roku 2023 prowadzona jest racjonalnie i efektywnie. Wnioski opracowane na podstawie tej analizy pozwoliły uniknąć błędów najczęściej pojawiających się przy sprzedaży zasobu komunalnego to jest: • modelu tzw. prywatyzacji rozproszonej - prywatyzacji inicjowanej przez najemców w miejsce sugerowanej prywatyzacji selektywnej w wytypowanych przez Gminę budynkach; • zastosowanie w latach ubiegłych wysokich bonifikat (90%), co stworzyło grupę właścicieli o niskich dochodach, a więc o ograniczonych możliwościach utrzymania zasobu. • nieznaczne dochody z prywatyzacji wynikające ze stosowania wysokich bonifikat. Z dniem 1 czerwca 2018 weszła w życie uchwała nr XLVIII/587/17 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 28 września 2017 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Wałbrzych, w której zmiany dotyczą wysokości udzielanych bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców. Zgodnie z w/w uchwałą w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, obowiązują bonifikaty w wysokości:

- 50% przy zapłacie jednorazowej lub na raty (dotychczasowa wysokość udzielanej bonifikaty wynosiła 90%)

- 90% przy zapłacie jednorazowej lub na raty, jeżeli najemca wstąpił w stosunek najmu po dniu 1 stycznia 2011 r. w wyniku kwalifikacji przyznanej przez Gminę na wykonanie remontu kapitalnego na koszt przyszłego najemcy (dotychczasowa wysokość udzielanej bonifikaty wynosiła 99%). W latach 2024-2028 będzie kontynuowana prywatyzacja lokali mieszkalnych w wytypowanych budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina ma mały udział. Wyjście ze wspólnoty mieszkaniowej może polegać na zaoferowaniu lokalu zamiennego najemcy, który nie chce skorzystać z możliwości wykupu lokalu. Pierwszeństwo w prywatyzacji powinny mieć lokale w budynkach, w których Gmina ma udział do 15%. Jeżeli najemcy w tych budynkach nie wyrażą chęci wykupienia lokalu, powinni być oni przeprowadzeni do lokali zamiennych, a pozyskane lokale Gmina powinna sprzedawać.

2. W latach 2024-2028 prowadzone będą działania w wielu obszarach gospodarki mieszkaniowej, obejmujące w szczególności:

- 1) sprzedaż lokali komunalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych dotychczasowym najemcom tych lokali;
- 2) zamianę lokali w ramach wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali, w celu umożliwienia ich prywatyzacji;
- 3) w przypadku rezygnacji najemcy z pierwszeństwa nabycia lokalu, wskazanie lokalu zamiennego, a następnie zbycie lokali w drodze przetargu.

3. W wyniku przeprowadzonych działań optymalizacyjnych wielkość zasobu możliwe będzie:

- 1) zmniejszenie kosztów udziału Gminy Wałbrzych w budynkach zarządzania wspólnot mieszkaniowych oraz zmniejszenie nakładów na remonty w wyniku zmniejszenia liczby mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 2) zdynamizowanie działań zmierzających do odnowienia istniejącego zasobu mieszkaniowego, zarówno poprzez remonty i modernizację budynków, jak również budowę nowych budynków mieszkalnych.

Sprzedaż lokali

§ 9. 1 Zakłada się, że sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych będzie kontynuowana.

2. Sprzedaż lokali w latach 2019-2023 przedstawiają poniższe zestawienia:

Tabela nr 13. Sprzedaż lokali na rzecz najemców

lp.	lokale mieszkalne	lokale użytkowe i garaże
2019	231	7
2020	17	2
2021	227	2
2022	82	11
2023 (I półrocze)	18	1

Tabela nr 14. Sprzedaż lokali w drodze przetargu

lp.	lokale mieszkalne	lokale użytkowe i garaże
2019	32	5
2020	7	5
2021	21	5
2022	35	6
2023 (I półrocze)	6	0

3. Prognozowana sprzedaż lokali na lata 2024-2028 zakłada obniżenie liczby sprzedawanych lokali mieszkalnych w odniesieniu do okresu obejmującego lata 2018-2023 z uwagi na wprowadzenie nowych zasad sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców oraz obowiązującą uchwałą nr VIII/112/2015 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 25 maja 2015 r. w sprawie emisji obligacji przychodowych Gminy Wałbrzych oraz określenia zasad ich zbywania, nabywania i wykupu i są składnikiem majątkowym przedsięwzięcia. Zgodnie z art. 25 ust. 6 ustawy o obligacjach emitent obligacji przychodowych nie może zbywać ani obciążać składników majątkowych przedsięwzięcia z wyjątkiem sytuacji gdy dokonuje zbycia w ramach prawidłowej gospodarki nie powodując istotnego zmniejszenia wartości tego przedsięwzięcia. Rzeczywista ilość lokali, które będą mogły zostać przeznaczone do zbycia w poszczególnych latach, będzie uzależniona od uzgodnień pomiędzy Gminą Wałbrzych i bankiem, którego zgoda na zbycie lokali jest wymagana.

Tabela nr 15. - Planowana sprzedaż lokali w latach 2024-2028 (ilość szacunkowa)

lokale mieszkalne		lokale użytkowe, garaże	
rok	ilość lokali	rok	ilość lokali
2024	100	2024	10
2025	100	2025	10
2026	100	2026	10
2027	100	2027	10
2028	100	2028	10

Rozdział 5. **Zasady polityki czynszowej** **Polityka czynszowa**

§ 10. 1. Zasadniczym problemem w polityce czynszowej Gminy Wałbrzych w przeszłości był fakt znacznej dysproporcji pomiędzy poziomem czynszu za najem lokali gminnych od rekomendowanego poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu a tym bardziej od poziomu czynszu rynkowego. Wpływy z czynszu za lokale mieszkalne pozwalają tylko częściowo pokryć koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego. Skuteczne prowadzenie polityki czynszowej jest krokiem o kluczowym znaczeniu w procesie stopniowego urealniania opłat za 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 wpłaty czynszowe wnoszone przez najemców lokali komunalnych są niższe od 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. Realizując założenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzych na lata 2019-2023, Gmina Wałbrzych poprzez zmiany czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu urealniła wysokość czynszów. Stawka bazowa czynszu osiągnęła poziom 1,5% wartości odtworzeniowej 1 m² lokalu natomiast stawka czynszu uzyskiwana w budynkach nowo wybudowanych lub po przeprowadzonym remoncie kapitalnym kształtuje się na poziomie 3% wartości odtworzeniowej 1 m² lokalu.

2. W latach 2024-2028 głównymi działaniami dotyczącymi polityki czynszowej będzie:

- a) waloryzacja stawek czynszu, która w konsekwencji doprowadzi do ustalenia czynszu na poziomie pozwalającym w co najmniej w 80% pokryć koszty remontów zasobu mieszkaniowego,
- b) kontynuowanie możliwości obniżenia czynszu z uwagi na wysokość dochodu lokatorów,
- c) ograniczenie procesu narastania zaległości czynszowych poprzez:
 - zamiany mieszkań pozwalające na dostosowanie obciążeń czynszowych do możliwości dochodowych gospodarstw domowych,
 - efektywną egzekucję zaległości czynszowych i realizację wyroków o eksmisję,
 - działania podejmowane w celu ułatwienia uregulowania należności (raty, umorzenia, „odpracowanie zaległości”),
- d) sukcesywne dostosowanie stawek czynszu do faktycznego standardu mieszkania.

Ustalenie stawki czynszu

§ 11. Stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz stawki czynszu dla lokali z umową najmu socjalnego lokalu, lokali przejściowych, pomieszczeń gospodarczych i dla części lokalu mieszkalnego, gdzie najemca prowadzi działalność gospodarczą, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wałbrzych ustala Prezydent Miasta Wałbrzycha w oparciu o założenia określone w § 10 ust. 2 oraz w § 12 ust. 1 niniejszej uchwały.

Zasady ustalania stawek czynszu najmu

§ 12. 1. Czynniki wpływające na wysokość czynszu poprzez podwyższanie lub obniżenie wartości użytkowej lokalu. Ze względu na położenie lokalu i budynku i wyposażenie lokalu stosuje się:

1) zniżki występujące z następujących tytułów:

- a) brak w lokalu łazienki - 2%,
- b) brak w lokalu w.c. - 2%,
- c) położenie lokalu w suterenie - 15%,
- d) brak bezpośredniego oświetlenia naturalnego kuchni - 3%,
- e) występowanie wad obniżających wartość użytkową lokalu - 13%,
- f) obniżona wysokość lokalu - poniżej 2,50 m - 3%,
- g) położenie lokalu w budynku znajdującym się w obszarze zagrożonym występowaniem siarkowodoru - 20%;

2) zwwyżki występujące z następujących tytułów:

- a) położenie lokalu w budynkach nowo wybudowanych, położonych w Wałbrzychu przy ul. Wiejskiej 2, 3, 3a, 3b, 3c, ul. Staszica 10, 12, ul. Jana Pawła II 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 oraz w budynku po kapitalnym remoncie położonym w Wałbrzychu przy ul. Daszyńskiego 4, oddanych do użytkowania do dnia 31.12.2018 r. - 85%,
- b) położenie lokalu w budynkach stanowiących własność Gminy Wałbrzych, po kapitalnym remoncie, (wymagającym wysiedlenia wszystkich użytkowników mieszkań), oddanych do użytkowania do dnia 31.12.2018 r., których okres użytkowania nie przekracza 120 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym oddano budynek do użytkowania – 30%,
- c) położenie lokalu w budynkach nowo wybudowanych oddanych do użytkowania do dnia 31.12.2018 r., położonych w Wałbrzychu przy ul. Husarskiej 4 i 10 – 90%,
- d) położenie lokalu w budynkach nowo wybudowanych oddanych do użytkowania po dniu 01.01.2019 r., położonych w Wałbrzychu przy ul. Husarskiej 8, ul. Staszica 13,15,17, ul. Kubeckiego 3 – 109%,
- e) położenie lokalu w budynkach, w których Gmina Wałbrzych wykonała kapitalny remont (wymagający opróżnienia lokali), oddanych do użytkowania po dniu 1.01.2019 r., położonych w Wałbrzychu przy ul. Niepodległości 14, 16, ul. Zajączka 7, 8, ul. Piłsudskiego 84, ul. Szczecińskiej 1a – 85%,
- f) położenie lokalu w budynku, w którym Gmina Wałbrzych wykonała kapitalny remont (wymagający opróżnienia lokali), oddanych do użytkowania po dniu 1.01.2019 r., położonych w Wałbrzychu przy ul. Traugutta 5 – 138%,
- g) położenie lokalu w budynku, w którym Gmina Wałbrzych wykonała kapitalny remont (wymagający opróżnienia lokali), oddanych do użytkowania po dniu 1.01.2019 r., położonych w Wałbrzychu przy ul. Pocztovej 26 – 107%,
- h) położenie lokalu w budynku, w którym Gmina Wałbrzych wykonała kapitalny remont (wymagający opróżnienia lokali), oddanych do użytkowania po dniu 1.01.2019 r., położonych w Wałbrzychu przy ul. Kościelnej 6a – 100%,

- i) lokale po remoncie wykonanym przez Gminę Wałbrzych do dnia 31.12.2018 r., których okres użytkowania nie przekracza 96 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym wykonano remont – 15%,
 - j) lokale po remoncie wykonanym przez Gminę Wałbrzych po dniu 1.01.2019 r. do dnia 31.12.2021 r., których okres użytkowania nie przekracza 96 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym wykonano remont – 30%,
 - k) lokale po remoncie wykonanym przez Gminę Wałbrzych po dniu 1.01.2022 r., których okres użytkowania nie przekracza 96 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym wykonano remont – 50%,
 - l) położenie lokalu w budynkach jedno i dwu lokalowych – 25%,
 - ł) położenie lokalu w budynkach poddanych do dnia 31.12.2018 r. termomodernizacji w oparciu o audyt energetyczny lub w budynkach, w których wykonano remont całej elewacji do dnia 31.12.2018 r., których okres użytkowania nie przekracza 96 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym wykonano w/w prace remontowe - 5%,
 - m) dla części lokalu mieszkalnego, w której najemca prowadzi działalność gospodarczą – 20%,
 - n) położenie lokalu w budynkach poddanych po dniu 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2022 r. termomodernizacji w oparciu o audyt energetyczny lub w budynkach, w których wykonano remont całej elewacji po dniu 1.01.2019 r., których okres użytkowania nie przekracza 96 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym wykonano w/w prace remontowe - 10%,
 - o) położenie lokalu w budynkach poddanych po dniu 1.01.2023 r. termomodernizacji w oparciu o audyt energetyczny lub w budynkach, w których wykonano remont całej elewacji po dniu 1.01.2023r., których okres użytkowania nie przekracza 96 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym wykonano w/w prace remontowe – 20%,
 - p) położenie lokalu w budynkach, w których Gmina Wałbrzych wykonała kapitalny remont (wymagający opróżnienia lokali), oddanych do użytkowania po dniu 01.01.2023 r., położonych w Wałbrzychu przy ul. Kubeckiego 1, 2, ul. Paderewskiego 19, ul. Różanej 9, 9a, 9b, ul. Okrężnej 10, ul. Osiedleńców 1-16, ul. Starej 2, 3 ul. Młynarskiej 25, 26, ul. Kościelnej 3a – 140%,
 - r) położenie lokalu w budynku, w których Gmina Wałbrzych wykonała kapitalny remont (wymagający opróżnienia lokali), oddanych do użytkowania po dniu 1.01.2019 r., położonych w Wałbrzychu przy ul. 1 Maja 82 – 85%;
- 3) zniżki określone w § 12 ust. 1 pkt 1 sumuje się. Suma udzielonych zniżek nie może przekraczać 30% stawki bazowej czynszu;
- 4) wyżki określone w:
- a) § 12 ust. 1 pkt 2 litera a), litera b), litera c), litera d), litera e), litera f), litera g), litera h), litera p) i litera r) nie sumują się,
 - b) § 12 ust. 1 pkt 2 litera i), litera j), litera k), litera l), litera ł), litera m), litera n) i litera o) sumują się;
- 5) dla lokali z czynszem najmu socjalnego lokalu i dla lokali przejściowych nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu. 2.1) Przyjmuje się możliwość obniżenia stawki czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy na następujących zasadach:
- a) obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy, na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne,
 - b) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres 6 miesięcy, poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżkę, określoną w art.7 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023, poz. 725),

- c) stawka czynszu po zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal z umową najmu socjalnego lokalu. 2.2) Wysokość udzielonej obniżki czynszu uzależniona jest od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Kwotę udzielonej obniżki ustala się na poziomie:

Tabela nr 15

	Wysokość dochodu	Wysokość obniżki
Gospodarstwo wieloosobowe	Od 75% do 100% najniższej emerytury*	20%
	Powyżej 100% do 125% najniższej emerytury*	10%
Gospodarstwo jednoosobowe	Od 100% do 125% najniższej emerytury*	20%
	Powyżej 125% do 150% najniższej emerytury*	10%

*najniższa emerytura – kwota najniższej emerytury, obowiązująca w dniu złożenia wniosku o udzielenie obniżki czynszu, ogłoszona przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP Monitorze Polskim. 2.3) W przypadku gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy korzystającego z obniżki utrzymuje się na poziomie określonym w § 12 ust. 4 pkt 2, dopuszcza się możliwość obniżki czynszu na kolejne 12 miesięczne okresy, na wniosek najemcy. 2.4) W przypadku gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy korzystającego z obniżki utrzymuje się na poziomie określonym w § 12 ust. 2 dopuszcza się możliwość obniżki czynszu na kolejne 12 miesięczne okresy, na wniosek najemcy. 3.1) Gmina Wałbrzych inicjuje możliwość oddłużenia lokali mieszkalnych, wdrażając programy, ułatwiające uregulowanie zadłużenia za korzystanie z mieszkaniowego zasobu gminy. Struktura zaległości oraz ocena zdolności płatniczych dłużników daje podstawy do stwierdzenia, że często nie są oni w stanie spłacić nawet części zadłużenia, w związku z czym skorzystanie z możliwości jakie dały wprowadzone przez gminę przepisy pozwoliło dłużnikom na wyjście z zadłużenia i niejednokrotnie ochroniło ich przed negatywnymi skutkami postępowania eksmisyjnego, jak również umożliwiło uzyskanie tytułu prawnego do zajmowanego mieszkania. 3.2) Podjęte przez Gminę Wałbrzych w latach 2014 – 2023 działania mające na celu oddłużenie lokali mieszkalnych przyniosły pozytywne rezultaty w postaci: zapobieżenia skutkom ewentualnych eksmisji, wytworzenia świadomości i poczucia konieczności regularnego i systematycznego wnoszenia opłat za korzystanie z mieszkań oraz zwiększenia wpływów do budżetu gminy, które mogły zostać przeznaczone na poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, w związku z czym Gmina Wałbrzych planuje kontynuację programów mających na celu umożliwienie spłaty zaległości dłużnikom znajdującym się w trudnej sytuacji finansowej w latach 2024-2028. 4.1. **Programy, ułatwiające uregulowanie zadłużenia za korzystanie z mieszkaniowego zasobu gminy** Gmina Wałbrzych inicjuje możliwość oddłużenia lokali mieszkalnych, wdrażając programy, ułatwiające uregulowanie zadłużenia za korzystanie z mieszkaniowego zasobu gminy. Struktura zaległości oraz ocena zdolności płatniczych dłużników daje podstawy do stwierdzenia, że często nie są oni w stanie spłacić nawet części zadłużenia, w związku z czym skorzystanie z możliwości, jakie dały wprowadzone przez gminę przepisy pozwoliło dłużnikom na wyjście z zadłużenia i niejednokrotnie ochroniło ich przed negatywnymi skutkami postępowania eksmisyjnego, jak również umożliwiło uzyskanie tytułu prawnego do zajmowanego mieszkania. W celu realizacji ww. zamierzeń, w latach 2018-2023, Gmina Wałbrzych wprowadziła następujące przepisy:

a) w roku 2018 uchwałą nr LIX Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 21 sierpnia 2018 r. „w sprawie umorzenia 50% zadłużenia za korzystanie z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych, osobom uczestniczącym w Programie „Odpracuj swój Dług” wprowadzono program mający na celu oddłużenie lokali mieszkalnych w Gminie Wałbrzych polegający na odpracowaniu przez dłużnika 50% zadłużenia i umorzenia 50% pozostałych zaległości po spełnieniu warunków przewidzianych ww. uchwałą. Do dnia 31.12.2018 r. wpłynęło 47 wniosków na łączną kwotę zadłużenia **1.359 181,13 zł**, w tym należność główna w kwocie 811 611,65 zł oraz ustawowe odsetki na kwotę 547 569,48 zł. Program pozostaje w realizacji,

b) w roku 2022 r. uchwałą nr XLV/515/22 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 17 lutego 2022 r. w sprawie zasad restrukturyzacji zadłużenia z tytułu zajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Wałbrzych (ze zmianami) wprowadzono możliwość oddłużenia lokali mieszkalnych w Gminie Wałbrzych, polegającą na spłacie przez dłużnika 10%, 20% lub 30% zadłużenia wg stanu na dzień 31.12.2021 r. i umorzeniu: 90%, 80% lub 70% zadłużenia (w zależności od wybranego przez dłużnika wariantu) po spełnieniu warunków przewidzianych ww. uchwałą. W związku z wprowadzonym w 2022 r. programem restrukturyzacji zadłużenia, wpłynęło 450 wniosków, z których pozytywnie rozpatrzono 407. Zaległość objęta wnioskami wyniosła **10.105.784,26 zł**. Program pozostaje w realizacji, a jego efekt finansowy będzie widoczny w 2024 r.

2. W latach 2018-2023 r. udzielono następujących ulg w spłacie należności Na podstawie uchwały nr XLV/552/2017 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 29 czerwca 2017 roku w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty spłaty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Wałbrzych lub jej jednostkom organizacyjnym wymienionym w art. 9 pkt 3,4 i 13 ustawy o finansach publicznych oraz wskazania organu i osób do tego uprawnionych ze zmianami oraz uchwały w Gminie Wałbrzych umorzono zaległości na łączną kwotę **13.459 272,57 zł**, w tym: w roku 2018 - 4.890 188,88 zł w roku 2019 – 2.525 874,76 zł w roku 2020 – 1.647 107,05 zł, w roku 2021 – 1.534 874,80 zł w roku 2022 – 1.621 148,02 zł w I półroczu 2023 r. 1.240 079,06 zł.

3. W uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość rozłożenia na raty należności z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego. Liczba zawartych porozumień w latach 2018 – 2023

Tabela nr 17

2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r	2022 r.	2023 r. (I półrocze)
2.902 901,80 zł	3.446 301,00 zł	2.158 689,30 zł	3.062 099,92 zł	2.086 797,33 zł	1.365 218,05 zł

4. Program „Odpracuj swój dług” W celu ułatwienia najemcom lub dłużnikom, którzy nie posiadają tytułu prawnego do lokalu, będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, na podstawie Zarządzenia nr 631/2012 Prezydenta Miasta Wałbrzycha z dnia 17 sierpnia 2012 r w sprawie: Programu ułatwiania spłaty zadłużenia za czynsz w lokalach gminnych, osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej przyjmuje się możliwość „odpracowania” należności w formie świadczenia rzeczowego (świadczenie w miejsce wykonania). Dłużnik, który nie posiada tytułu prawnego do lokalu, znajdujący się w trudnej sytuacji materialnej i życiowej składa za pośrednictwem Miejskiego Zarządu Budynków sp. z o. o. w Wałbrzychu wniosek o „odpracowanie” zaległości czynszowych. Wnioski opiniuje komisja złożona z przedstawicieli Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu, Miejskiego Zarządu Budynków Sp. z o. o. w Wałbrzychu oraz Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Wniosek wraz z opinią komisji zostaje przedstawiony do decyzji Prezydentowi Miasta Wałbrzycha. Po uzyskaniu zgody dłużnik podpisuje umowę w sprawie zamiany formy spłaty zadłużenia z tytułu czynszu najmu i innych opłat za używanie lokalu ze świadczenia pieniężnego na świadczenie rzeczowe (świadczenie w miejsce wykonywania). Przedmiotem świadczenia mogą być uzgodnione z przedstawicielami Gminy, prace porządkowe i usługowe świadczone na rzecz Gminy Wałbrzych oraz jej jednostek organizacyjnych, które nie są realizowane w ramach zawartych umów z innymi firmami.

Tabela nr 18.

Rok	Liczba podpisanych umów na odpracowanie zadłużenia	Kwota odpracowanych należności
2018	83	588.540,00 zł
2019	52	744.910,00 zł
2020	48	520.395,00 zł
2021	38	399.004,00 zł
2022	29	281.050,00 zł
2023 (I półrocze)	26	138.080,00 zł

Podjęte przez Gminę Wałbrzych w latach 2018 – 2023 działania mające na celu oddłużenie lokali mieszkalnych przyniosły pozytywne rezultaty w postaci: zapobieżenia skutkom ewentualnych eksmisji,

wytworzenia świadomości i poczucia konieczności regularnego i systematycznego wnoszenia opłat za korzystanie z mieszkań oraz zwiększenia wpływów do budżetu gminy, które mogły zostać przeznaczone na poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, w związku z czym Gmina Wałbrzych planuje kontynuację programów mających na celu umożliwienie spłaty zaległości dłużnikom znajdującym się w trudnej sytuacji finansowej w latach 2024-2028.

5. Dodatki mieszkaniowe Gmina Wałbrzych, działając za pośrednictwem Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Wałbrzychu, przyznaje i wypłaca osobom uprawnionym dodatki mieszkaniowe, pod warunkiem spełnienia kryteriów szczegółowo określonych przez ustawodawcę przepisami ustawy o dodatkach mieszkaniowych z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 180). Realizowane zadanie jest zadaniem własnym Gminy.

W ramach w/w zadania Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Wałbrzychu upoważniony jest do przyznawania i wypłacania osobom uprawnionym dodatków mieszkaniowych, pod warunkiem spełnienia kryteriów szczegółowo określonych przez ustawodawcę przepisami ustawy o dodatkach mieszkaniowych z dnia 21 czerwca 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 1335). Realizowane zadanie jest zadaniem własnym Gminy. Podstawowym celem przyznania dodatku mieszkaniowego jest zrekompensowanie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu mieszkalnego. Dodatek mieszkaniowy przysługuje: najemcom oraz podnajemcom lokali mieszkalnych; osobom mieszkającym w lokalach mieszkalnych, do których przysługuje im spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego; osobom mieszkającym w lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących ich własność i właścicielom samodzielnych lokali mieszkalnych; innym osobom mającym tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego i ponoszącym wydatki związane z jego zajmowaniem; osobom zajmującym lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, oczekującym na przysługujący im lokal zamienny lub socjalny, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego nie przekracza 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej i 40% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku (dla osoby samotnej). Niskie dochody to podstawowy warunek uzyskania dodatku mieszkaniowego. Jednak ważna jest również wielkość powierzchni użytkowej (określonej powierzchni lokalu), którą dysponuje osoba/rodzina ubiegająca się o wsparcie. Ustawa o dodatkach mieszkaniowych ściśle określa kryteria powierzchni użytkowej lokalu, jaka uprawnia do otrzymania pomocy. Liczba składanych wniosków o przyznanie dodatku mieszkaniowego w okresie 2019 – 2020 spadała, by po zmianie przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych ponownie wzrosnąć w 2021 i 2022r. Szczegółowe informacje w zakresie składanych wniosków i przyznanych dodatków mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela: Jak wynika z powyższej tabeli liczba osób wnioskujących o przyznanie dodatku mieszkaniowego w ostatnich dwóch latach wzrosła. Spadek liczby złożonych wniosków widać w 2020 r. Jednak po zmianie zapisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych możemy zauważyć ponowny wzrost liczby składanych wniosków w 2021 i 2022 r. Liczba odmów przyznania dodatku mieszkaniowego utrzymuje się na podobnym poziomie.

Najczęstszą przyczyną odmów są zbyt niskie wydatki na utrzymanie mieszkania w stosunku do dochodów. Niezmiennie na wysokim poziomie pozostaje liczba osób samotnych korzystających z dodatku mieszkaniowego. Niezmiennie także kwota przyznanych dodatków mieszkaniowych wynosi więcej niż 150 zł miesięcznie. Część rodzin pomimo przyznania dodatku mieszkaniowego nie dokonuje na bieżąco opłat za mieszkanie, czego konsekwencją jest wstrzymanie wypłaty dodatku mieszkaniowego. W dalszym ciągu najwyższa kwota dodatków mieszkaniowych wypłacana jest mieszkańcom lokali komunalnych. Wykonanie wydatków przeznaczonych na dodatki mieszkaniowe w latach 2019 - 2022 r. ilustrują poniższe tabele. Wartość wypłaconych dodatków mieszkaniowych na przestrzeni lat 2019 - 2022 uległa zwiększeniu, co spowodowane jest wzrostem średniej wysokości wypłacanych dodatków mieszkaniowych. W 2023 r. i kolejnych zakłada się zwiększenie wykonania w porównaniu z latami ubiegłymi, jest to spowodowane podwyżkami opłat za: czynsze, energię elektryczną, wodę, wywóz nieczystości, dostarczenie ciepła do lokali mieszkalnych, ciepłą wodę i inne składowe, mające wpływ na wysokość przyznawanych świadczeń. W ramach zadania MOPS ściśle współpracuje z zarządcami budynków mieszkalnych i właścicielami nieruchomości. Informacje o sposobie i warunkach otrzymania dodatku mieszkaniowego umieszczone są na stronach internetowych zarządców, właścicieli nieruchomości i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. O każdej zmianie w przepisach zarządcy są systematycznie powiadamiani. Dzięki współpracy z pracownikami socjalnymi i asystentami rodzin wszelkie informacje w sprawach dodatku mieszkaniowego docierają bezpośrednio do osób ubiegających się o wsparcie z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Pracownicy socjalni monitorują gospodarstwa domowe, informują podopiecznych o możliwościach uregulowania swojej sytuacji mieszkaniowej, czy to poprzez przekształcenie lokalu w lokal socjalny, czy też poprzez złożenie wniosku o umorzenie zaległości czynszowych.

6. Użytkowanie lokali oddanych w trwały zarząd Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Wałbrzychu Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Wałbrzychu posiada w trwałym zarządzie budynki i lokale przeznaczone na działalność statutową. W chwili obecnej Ośrodek posiada lokale i budynki zlokalizowane na terenie miasta Wałbrzycha pod następującymi adresami:

1. budynek – siedziba MOPS przy ul. Kilińskiego 1,
2. budynek – przy ul. Beethovena 24a (była siedziba) obecnie w trakcie remontu z przeznaczeniem na Centrum Wsparcia Socjalnego,
3. budynek przy ul. Mickiewicza 21- Centrum Aktywności Lokalnej,
4. budynek przy ul. Pocztowej 22 – Schronisko dla Bezdomnych (mężczyzn),
5. budynek przy ul. Ogrodowej 2 a, Centrum Wsparcia Socjalnego, w którym znajdują się: Schronisko dla Rodzin, Schronisko dla Kobiet, Ośrodek Interwencji Kryzysowej, Zespół ds. Bezdomnych oraz 7 mieszkań chronionych dla niepełnosprawnych mieszkańców. Ponadto MOPS posiada mieszkania na realizację zadań wynikających z ustawy o pomocy społecznej i pieczy zastępczej położone w Wałbrzychu przy ul. Skargi 12/3, ul. Topolowej 25/7 ul. Karkonoskiej 17a/18 i ul. Świdnickiej 1/6 oraz rodzinne domy dziecka w następujących lokalizacjach: ul. Niepodległości 28/4, ul. Karkonoska 17a/18, ul. Brzechwy 5/8, ul. Św. Kingi 7, ul. 11 Listopada 118/11 oraz ul. Grota-Roweckiego 3/2. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Wałbrzychu wykonuje czynności zarządzania powierzonym mieniem zmierzając do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem na podstawie statutu i udzielonych pełnomocnictw przez Prezydenta Miasta Wałbrzycha. W ramach tych zadań prowadzi wszystkie sprawy związane z remontami i modernizacją lokali oraz nadzorem nad ich realizacją i prawidłowym wykorzystaniem przez użytkowników.

7. Mieszkania chronione W dniu 6 marca 2018 r. zostało uruchomionych 7 mieszkań chronionych, wspieranych w dostosowanym do tego celu budynku przy ul. Ogrodowej 2a. W ramach funkcjonowania mieszkań chronionych przewidziane są 23 miejsca dla osób starszych, niepełnosprawnych, niesamodzielnych z uwagi na trwający proces leczenia, rehabilitacji, wymagających pomocy osób drugich, w tym z zaburzeniami psychicznymi, wymagających usług opiekuńczych, w tym także osób bezdomnych.

W odróżnieniu od ośrodków wsparcia mieszkanie chronione nie stanowi jednostki organizacyjnej pomocy społecznej, a pobyt w nim należy do świadczeń niepieniężnych z pomocy społecznej. Pobyt w mieszkaniu chronionym może być przyznany osobie, która ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebuje wsparcia w funkcjonowaniu w codziennym życiu, ale nie wymaga usług w zakresie świadczonego przez jednostkę całodobowej opieki. Mieszkanie chronione jest formą pomocy społecznej przygotowującą osoby tam przebywające pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępujące pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę. Uruchomienie mieszkań chronionych uzupełniło lukę w ofercie pomocowej skierowanej dla osób w najtrudniejszej sytuacji zdrowotnej. Przyczyniło się, tym samym do zwiększenia dostępności środowiskowych usług społecznych dla mieszkańców gminy Wałbrzych, znajdujących się w najtrudniejszej sytuacji socjalno – bytowej. Obecnie Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej zgłosił zapotrzebowanie na docelowe utworzenie 30 mieszkań chronionych wspieranych i treningowych na terenie miasta.

Rozdział 6.

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

Zarządzanie zasobem

§ 14. 1. Gminnym zasobem nieruchomości zarządza spółka gminna Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. na podstawie umowy nr 924/2004 z dnia 22.09.2004 r.

2. Na podstawie umowy, o której mowa w ust.1 MZB Sp. z o.o. podejmuje działania związane z administrowaniem i zarządzaniem zasobem mieszkaniowym Gminy Wałbrzych oraz prowadzi i nadzoruje procesy inwestycyjne dotyczące remontów i budowy zasobu komunalnego.

3. Umowa jest na bieżąco modyfikowana, w zależności od zmieniających się przepisów prawnych i potrzeb oraz polityki gminy w zakresie dot. gospodarki mieszkaniowej.

4. Obowiązkiem Gminy Wałbrzych, będzie sprawowanie kontroli nad realizacją zadań wynikających z umowy o zarządzanie gminnym zasobem, zarówno od strony finansowej jak i rzeczowej.

5. Wśród działań mających na celu poprawę zarządzania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy wyróżnia się konieczność cyklicznego sprawdzania jakości usług świadczonych przez zarządcę zasobu komunalnego.

6. W latach 2024-2028 Gmina Wałbrzych nie przewiduje zmiany zarządcy zasobu komunalnego.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 15. 1. Głównymi źródłami finansowania zasobu mieszkaniowego w latach 2024-2028 będą:

- a) wpływy czynszowe z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz użytkowych,
- b) wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności w całości.
 2. Zakłada się utrzymanie wskaźnika ściągłości czynszów na poziomie 80-85%.
 3. Dodatkowymi źródłami finansowania będą środki pozyskiwane w ramach:
 - a) realizacji przez Gminę programu rewitalizacji i wykorzystanie dostępnych źródeł współfinansowania projektów mających na celu polepszenie stanu nieruchomości objętych działaniami rewitalizacyjnymi i ich otoczenia,
 - b) zgodnie z informacjami uzyskanymi na podstawie deklaracji składanych w latach 2019-2023 przez najemców nieruchomości będących w zasobie komunalnym Gminy Wałbrzych zainteresowanych uzyskaniem dofinansowania do zmiany sposobu ogrzewania przewiduje się, że zgodnie z zasadami uchwały Rady Miejskiej Wałbrzycha nr LXI/625/2014 z dnia 15 maja 2014 roku w sprawie określenia zasad i trybu udzielania dotacji celowej ze środków budżetu Gminy Wałbrzych na dofinansowanie kosztów zadań inwestycyjnych związanych z ograniczaniem niskiej emisji na terenie miasta Wałbrzycha (Dz. U. Woj. Doln. z 2014 r. poz. 2451 z późn. zm.), po otwarciu naboru wniosków z dofinansowania będzie mogło skorzystać 350 wnioskodawców,

- c) programów rządowych wspierania budownictwa mieszkaniowego,
d) Gminny program rewitalizacji miasta Wałbrzycha na lata 2016-2025 z perspektywą do 2030 r.
e) dotacje celowe na roboty budowlane przy budynkach będących pod ochroną konserwatora zabytków.
Planowane wpływy czynszowe z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz użytkowych w latach 2024-2028

Rodzaj wpływu	2024	2025	2026	2027	2028
Wpływy z tytułu czynszu	49 704 400	50 534 850	53 510 750	54 955 150	55 681 090
Odsetki	3 455 100	3 675 400	3 800 050	3 915 920	4 385 840
OGÓLEM	53 159 500	54 210 250	57 310 800	58 871 070	60 066 930
	2024	2025	2026	2027	2028
Wskaźnik ściągłości	87,88	86,76	87,12	86,35	87,23

Rozdział 8.

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

Wydatki na utrzymanie zasobu

§ 16.1. Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Wałbrzych w 2023 r. wyniosą 57.928.850,00 zł, z czego:

Tabela nr 21.

1	Media	18 647 000,00 zł
2	Koszty zarządu	7 073 150,00 zł
4	Fundusz remontowy	11 370 000,00 zł
5	Utrzymanie porządku i czystości	5 363 600,00 zł
6	Eksploatacja	6 615 700,00 zł
7	Wynagrodzenie zarządcy	8 859 400,00 zł
	RAZEM:	57 928 850,00 zł

2. W kolejnych latach wydatki na utrzymanie zasobu powinny ulegać zmianom poprzez zmniejszanie wydatków na utrzymanie terenów zewnętrznych, których wielkość zmaleje wskutek planowanej sprzedaży nieruchomości na rzecz wspólnot mieszkaniowych, budową nowych mieszkań oraz wyburzeniem budynków, których stan techniczny jest zły.

3. Plan wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy Wałbrzych na lata 2024-2028 stanowi poniższa tabela:

Tabela nr 22.

	2024	2025	2026	2027	2028
Media	16 786 300	17 351 600	18 230 100	18 770 000	19 355 000
- MZB	5 225 100	5 538 600	5 760 100	5 930 000	6 100 000
-Wspólnoty	11 561 200	11 813 000	12 470 000	12 840 000	13 255 000
Eksploatacja	3 810 000	3 999 600	4 140 000	4 264 000	4 392 000
Utrzymanie porządku	5 249 000	5 445 500	5 625 000	5 876 000	5 905 000
- usługi porządkowe	585 000	595 000	605 000	605 000	605 000
- utrzymanie czystości	4 664 000	4 850 500	5 020 000	5 271 000	5 300 000
Wydatki inwestycyjne	21 333 771,77	22 293 791,50	23 297 012,11	24 345 377,66	25 440 919,65
Wynagrodzenie zarządcy	9 499 500	9 879 500	10 225 000	10 532 000	10 795 000

Razem	78713871,77	81767091,5	85372212,11	88433377,66	91147919,65
-------	-------------	------------	-------------	-------------	-------------

W tabeli nr 22 przyjęto poziom wydatków na utrzymanie zasobu uwzględniając planowane rozbiórki około 100 budynków o dużym stopniu zużycia technicznego i wymagających dużych nakładów remontowych ale również przewidziano w wydatkach inwestycyjnych remont i budowę 500 mieszkań w ramach rewitalizacji i modernizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego oraz budowy nowych budynków mieszkalnych jak również zaplanowano rosnące koszty remontów, materiałów budowlanych, paliw, wzrostu wskaźnika cen i usług konsumpcyjnych oraz płacy minimalnej.

Rozdział 9.

Pozostałe działania dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy System zamiany mieszkań

§ 17. Gmina Wałbrzych podjęła działania związane z intensyfikacją wzajemnych zamian poprzez prowadzenie systemu zamiany mieszkań Osoby korzystające z systemu zamiany mieszkań w latach 2019-2023 dokonały 134 wzajemne zamiany mieszkań stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wałbrzych. Biorąc pod uwagę wymierne korzyści jakie przynosi funkcjonowanie ww. systemu, w latach 2019-2023 Gmina Wałbrzych w dalszym ciągu prowadzić będzie działania związane z wykorzystaniem systemu zamiany mieszkań w celu:

- propozycji zamiany mieszkań dla osób zamieszkujących w lokalach stanowiących własność Gminy Wałbrzych, o dużej powierzchni użytkowej (najemcy i bezumowni użytkownicy), posiadających zaległości czynszowe, które w wyniku wzajemnej zamiany uzyskają tytuł prawny do lokalu o mniejszej powierzchni oraz możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego (rodziny o niskich dochodach),
- propozycji zamiany mieszkań dla osób zamieszkujących w lokalach stanowiących własność Gminy Wałbrzych, o podwyższonym standardzie (wyposażonych w ogrzewanie z kotłowni lokalnej oraz łazienki z WC) oraz położonych w atrakcyjnych dzielnicach Wałbrzycha (np. Piaskowa Góra, Podzamcze), które nie opłacają czynszu lub odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu, z osobami, które będą w mogły utrzymać te mieszkania i spłacić część zadłużenia. Proponowane działania mają na celu racjonalizację polityki mieszkaniowej Gminy Wałbrzych, a tym samym poprzez system zamiany mieszkań doprowadzenie do ograniczenia spraw kierowanych na drogę postępowania sądowego o eksmisję. Informacje zgromadzone w banku danych, osób chętnych do zamiany lokalu odzwierciedlające rzeczywisty obraz zapotrzebowania członków wspólnoty samorządowej na konkretny typ pomocy mieszkaniowej będzie również instrumentem stymulującym aktywność mieszkańców.

Program rewitalizacji

§ 18. W ramach programów rewitalizacyjnych projektów z zakresu mieszkalnictwa w latach 2016 – 2025 prowadzony jest lokalny program rewitalizacji, stanowiący podstawę pozyskiwania środków służących współfinansowaniu projektów mających na celu polepszenie stanu nieruchomości i ich otoczenia, objętych działaniami rewitalizacyjnymi. W dniu 26 września 2023 roku uchwałą nr LXX/719/23 Rady Miejskiej Wałbrzycha w sprawie przyjęcia zmiany Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Wałbrzycha na lata 2016 - 2025 z perspektywą do 2030 roku dokonano aktualizacji Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Wałbrzycha na lata 2016 - 2025. Podstawą przystąpienia do aktualizacji było, pozytywnie zaopiniowane przez Komitet Rewitalizacji uchwałą z dnia 11 czerwca 2019 r., Sprawozdanie Prezydenta Miasta Wałbrzycha pn. „Ocena aktualności i stopnia realizacji Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Wałbrzycha na lata 2016 - 2025”. W Sprawozdaniu przedstawiono wyniki monitorowania postępu w osiągnięciu celów GPR, jak również efekty oceny aktualności zapisów programu rewitalizacji. Zgodnie z wnioskami zawartymi w Sprawozdaniu, celem aktualizacji było dostosowanie dokumentu do stanu faktycznego w zakresie:

- opisów przedsięwzięć podstawowych z uwagi na konieczność odwzorowania ich stanu faktycznego oraz uzupełnienia o nowe działania, które Gmina Wałbrzych planuje do realizacji, a których dotąd nie wpisano do programu,
- systemu monitorowania, w zakresie poprawy jego efektywności oraz dostosowania do zweryfikowanej listy przedsięwzięć podstawowych,
- otoczenia lokalnych dokumentów strategicznych – z uwagi na aktualizację części opracowań (w szczególności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wałbrzych),

- mechanizmów integrowania działań oraz przedsięwzięć rewitalizacyjnych – w związku ze zmianami na liście projektów podstawowych,
- szacunkowych ram finansowych gminnego programu rewitalizacji – w związku z koniecznością dostosowania do zweryfikowanej listy przedsięwzięć podstawowych,
- systemu zarządzania procesem rewitalizacji - z uwagi na konieczność odwzorowania stanu faktycznego organizacji procesu rewitalizacji,
- określenia niezbędnych zmian w uchwałach podejmowanych w trybie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – w związku ze zmianą otoczenia prawnego analizowanych aktów prawnych,
- narzędzi planistycznych wynikających z ustawy o rewitalizacji – w związku ze zmianą polityki planowania przestrzennego miasta. Aktualizacja dokumentu prowadzona była zgodnie z ustawą o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 802) oraz Wytycznymi w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020 z dnia 2 sierpnia 2016 r. Aktualizacja GPR nie obejmowała części diagnostycznej dokumentu, w związku z powyższym zapisy rozdziałów 1, 2 i 3 przedstawiają stan aktualny na dzień przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Wałbrzycha, tj. 18 października 2016 roku.

Wyjątek stanowiły korekty wynikające ze zmian nazw ulic zgodnie z uchwałą nr XLV/557/2017 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany nazwy placu Na Rozdrożu w Wałbrzychu oraz uchwałą nr XLVI/562/2017 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 13 lipca 2017 r. w sprawie zmiany nazw ulic i placów w Wałbrzychu. W latach 2024-2028 Biuro Zarządzania Strategicznego, Nadzoru Właścicielskiego, Funduszy Europejskich i Rozwoju Gospodarczego wspólnie z **Radą Rozwoju Gospodarczego Miasta Wałbrzycha** przedstawi propozycje działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Wałbrzych – miasta na prawach powiatu:

- **Tworzenie wspólnych przestrzeni w zasobach komunalnym Gminy w szczególności dla osób w wieku senioralnym z przeznaczeniem na cele zdrowotno – społeczne** (miejsca animowane przez lokalne organizacje pozarządowe oraz Podmioty Ekonomii Społecznej). Lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego, o ile nie zostaną wydzielone z zasobu z przeznaczeniem na wynajem jako lokale, mogą być przeznaczone na realizację innych zadań Gminy niż zadanie własne polegające na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Potrzeba wynika z wyzwań społeczno – demograficznych oraz trendów związanych z kierunkiem rozwojowym miast w obszarze tzw. small city (dostępności i ułatwień dla funkcjonowania osób w przestrzeni dzielnic lub kwartałów ulic, w szczególności dla osób w wieku senioralnym oraz wychowujących dzieci). Wpisanie się w ten trend ma znaczenia dla wsparcia procesów wydłużenia okresu życia spędzanego samodzielnie w miejscu zamieszkania mieszkańców miasta. Rodziny wielopokoleniowe niemal całkowicie zanikają. Znacząco wzrasta samotne rodzicielstwo. W związku z tym tworzenie miejsc dostosowanych do potrzeb animowania działań wspierających samodzielne funkcjonowanie osób ma szczególne znaczenie dla rozwoju miasta i mieszkańców. Zarazem należy podkreślić, że rozwijający się system usług społecznych będzie w szczególności ukierunkowany na wyzwania, o których mowa powyżej. To działanie ma również znaczenie dla obniżania kosztów miasta, gdyż innym rozwiązaniem jest umieszczanie mieszkańców w Domach Pomocy Społecznej, które są znacząco kosztowniejsze. Ponadto konkursy w ramach *Funduszu Sprawiedliwej Transformacji* (FST) mogą w znaczącym stopniu wesprzeć finansowo remonty, jak i animowane działania z udziałem organizacji pozarządowych i Podmiotów Ekonomii Społecznej. Przykładowe działania w przestrzeni wspólnej:

- 1) spotkania integracyjno-edukacyjne prowadzone przez stałego animatora;
- 2) doradztwo w obszarze profilaktyki o rozwiązywania problemów dotyczących, zdrowia psychicznego o fizycznego, oraz prawne;
- 3) miejsce na czasowe przebywanie osób, które nie powinny pozostawać samotne w okresach, gdy opiekunowie muszą dokonać zakupów lub innych czynności.

„Ładny Dom”

§ 19. Jednym z najskuteczniejszych sposobów na zintensyfikowanie prac remontowych nieruchomości wspólnych jest skorzystanie z udziału w organizowanym przez gminę Wałbrzych konkursie pn.: „ŁADNY

DOM”, w którym właściciele, współwłaściciele albo wspólnoty mieszkaniowe, posiadające budynki niewpisane do rejestru zabytków, stanowiące ze względu na swe położenie, elementy i detale architektoniczne oraz historię ich użytkowania cenny obiekt kultury materialnej Miasta Wałbrzycha, wart podkreślenia, upowszechnienia i ochrony, mogą ubiegać się o przyznanie nagrody przyznawanej przez Prezydenta Miasta Wałbrzych. W latach 2019 – 2023 wpłynęło łącznie 267 zgłoszeń właścicieli nieruchomości o przyznanie nagród za osiągnięcia w dziedzinie upowszechniania i ochrony kultury materialnej Miasta Wałbrzycha, w ramach konkursu „Ładny Dom”. Na 267 złożone wnioski wymagania formalne spełniło 264 wniosków, a spośród nich wyłoniono 75 nieruchomości, których właścicielom przyznano nagrody pieniężne na łączną kwotę 137 000 zł. Dotychczasowe doświadczenie wskazuje, że konkurs „Ładny Dom” cieszy się corocznie dużym zainteresowaniem właścicieli, którzy swoim zaangażowaniem udowadniają, że zależy im na poprawie stanu technicznego i estetyki nieruchomości będących ich własnością. Takie działania w konsekwencji przekładają się na poprawę wizerunku przestrzeni publicznej oraz postrzeganie Miasta Wałbrzycha, jako miejsca, w którym mieszkańcy są zainteresowani tym jak ma wyglądać ich otoczenie. Konkurs „Ładny Dom” w swych założeniach ma na celu m.in. docenić wysiłki właścicieli nieruchomości, którzy realizują prace remontowe mające pozytywny wpływ na postrzeganie Miasta Wałbrzycha, w związku z tym zasadnym jest jego kontynuowanie w latach 2024-2028.

Program małych ulepszeń

§ 20. 1. 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). Od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2023 r. wpłynęło 124 wnioski o wyrażenie zgody na modernizację lokali mieszkalnych. Na podstawie przyjętego na dany rok Regulaminu partycypacji w kosztach wymiany stolarki okiennej, drzwiowej zewnętrznej, wykładziny podłogowej w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wałbrzych, MZB Sp. z o.o. w imieniu Gminy Wałbrzych zrealizowało 91 umów na łączną kwotę 169 697,32 zł.

wartość partycypacji rozliczonych w latach 2020-2022	
rok	wartość rozliczonych partycypacji
2020	61575,36
2021	56936,85
2022	49594,99
2023 (30 września 2023 r.)	36 139,70
łącznie:	169 697,32 zł
wartość partycypacji przewidywana na lata 2024-2028	
rok	prognozowana wartość partycypacji
2024	65000
2025	65000
2026	65000
2027	65000
2028	65000
łącznie:	325 000,00 zł

2. Gmina Wałbrzych udziela dotacji zgodnie z zasadami uchwały Rady Miejskiej Wałbrzycha nr LXI/625/2014 z dnia 15 maja 2014 roku w sprawie określenia zasad i trybu udzielania dotacji celowej ze środków budżetu Gminy Wałbrzych na dofinansowanie kosztów zadań inwestycyjnych związanych z ograniczaniem niskiej emisji na terenie miasta Wałbrzycha (Dz. U. Woj. Doln. z 2014 r. poz. 2451 z późn. zm.) obejmujących realizację zadań inwestycyjnych polegających na wykonaniu ogrzewania gazowego, podłączeniu do miejskiej sieci ciepłowniczej oraz wykonaniu ogrzewania elektrycznego. Na podstawie deklaracji składanych w latach 2019-2023 przez najemców nieruchomości będących w zasobie komunalnym Gminy Wałbrzych wynika, że z dofinansowania będzie mogło skorzystać 350 wnioskodawców rocznie.

Wysokość dotacji wynosi do 50% poniesionych kosztów brutto, wynikających z przedłożonych rachunków lub faktur, nie więcej niż:

- 5 000 zł brutto w przypadku zmiany systemu ogrzewania z węglowego na gazowe,
- 5 000 zł brutto w przypadku podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej,
- 5 000 zł brutto w przypadku zmiany systemu ogrzewania z węglowego na elektryczne.

3. Gmina Wałbrzych w okresie obejmującym lata 2024-2028 planuje również kontynuować zadanie polegające na udzielaniu dotacji celowych ze środków budżetu Gminy Wałbrzych na dofinansowanie kosztów inwestycyjnych związanych z porządkowaniem gospodarki ściekowej zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej Wałbrzycha nr LXI/626/2014 z dnia 15 maja 2014 roku w sprawie zasad i trybu udzielania dotacji celowej ze środków budżetu Gminy Wałbrzych na dofinansowanie kosztów inwestycyjnych związanych z porządkowaniem gospodarki ściekowej na terenie miasta Wałbrzycha. Na ww. zadanie Gmina Wałbrzych planuje przeznaczyć 30 000 zł/rok.

Rozdział 10. Postanowienia końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

§ 22. Traci moc uchwała nr LXI/751/18 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzych na lata 2019-2023 z późn. zmianami.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2024 r. i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej Wałbrzycha:
Maria Anna Romańska