

UCHWAŁA NR XXXI/349/2013
RADY MIEJSKIEJ W KŁODZKU

z dnia 31 stycznia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Kłodzka na lata 2013 – 2017**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) Rada Miejska w Kłodzku uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Kłodzka na lata 2013 – 2017”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kłodzka.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kłodzku


Piotr Brzustowicz



*Załącznik do Uchwały
Nr XXXI/349/2013
Rady Miejskiej w Kłodzku
z dnia 31 stycznia 2013r.*

**WIELOLETNI
PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY MIASTA KŁODZKA
NA LATA 2013 – 2017**

Kłodzko, grudzień 2012 r.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami) – nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w głównej mierze wykorzystując dotychczasowy zasób gminy.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Kłodzka zawiera najistotniejsze prognozy działań Gminy w latach 2013-2017 zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu oraz działań nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego.

Jego główne cele to:

- a) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach,
- b) poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy,
- c) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

ROZDZIAŁ I

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIASTA KŁODZKA W POSZCZEGÓLNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego.

Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Kłodzka objęty Programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność miasta i lokale będące własnością miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

- 1) Zgodnie ze stanem na dzień 30 czerwca 2012 roku zasób mieszkaniowy Gminy Miasta Kłodzka obejmuje:
 - a) 82 budynki będące w całości własnością Gminy, w których znajduje się 555 lokali o łącznej powierzchni 22 993 m²,
 - b) udziały w 400 budynkach stanowiących przedmiot współwłasności, w których Gmina posiada 1 218 lokali o łącznej powierzchni 61 503 m².

Łącznie mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Kłodzka to 1 773 lokale o powierzchni 84 496 m², w których mieści się 306 lokali socjalnych o powierzchni 11 232 m².

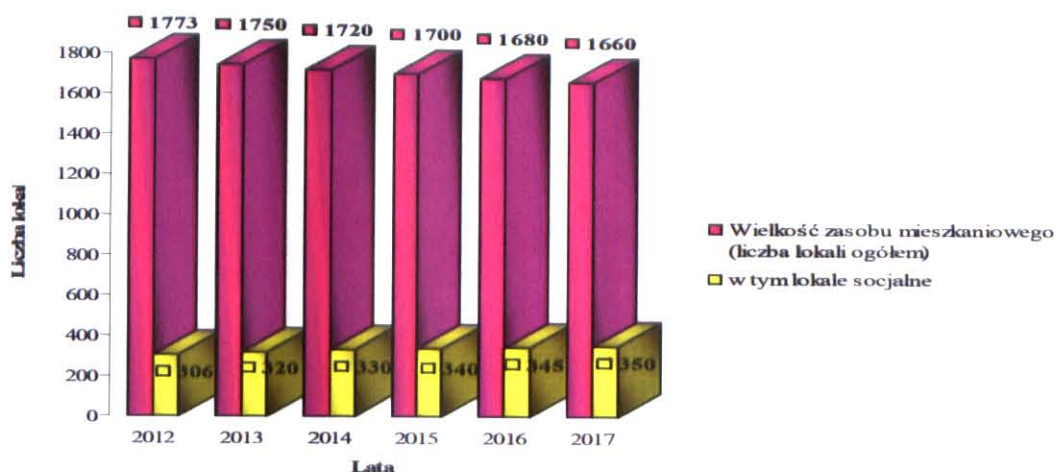
Tabela nr 1 oraz wykres nr 1 przedstawiają prognozę zmian w wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy (w tym lokali socjalnych) w latach objętych Programem.

Tabela nr 1. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Kłodzka na dzień 30.06.2012 r. oraz prognoza jego wielkości na lata 2013-2017.

Wyszczególnienie	Stan wyjściowy	Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach				
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Wielkość zasobu mieszkaniowego (liczba lokali ogółem)	1773	1750	1720	1700	1680	1660
w tym lokale socjalne	306	320	330	340	345	350
Powierzchnia w m²	84496	82996	80840	79900	78960	78020
w tym lokale socjalne	11232	11745	11880	12240	12420	12600

Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy, bowiem ustalone plany związane z wykwaterowaniem budynków podlegających rozbiórce mogą odbiegać od stanu rzeczywistego. Na powyższe wpływają trudne do przewidzenia nagłe zdarzenia losowe, pociągające za sobą konieczność pilnego wykwaterowania osób z budynku zagrożonego lub wyłączonego z użytkowania.

Wykres nr 1. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w ujęciu graficznym.

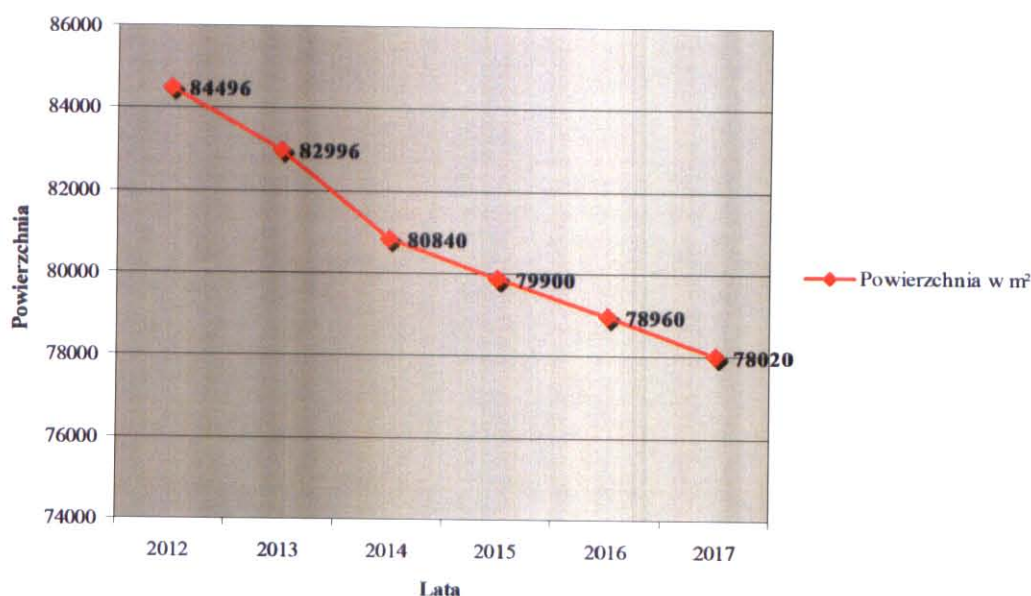


Z uwagi na niedostateczną ilość lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy w stosunku do niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców wspólnoty

samorządowej, za konieczne uważa się podjęcie działań zmierzających do tworzenia warunków do ich zaspokajania. W tym celu zakłada się, że w okresie objętym Wieloletnim Programem następować będzie – w miarę posiadanych możliwości – systematyczny wzrost liczby lokali tworzących ten zasób, w tym przede wszystkim powiększony zostanie zasób lokali socjalnych.

- 2) Powiększenie zasobu mieszkaniowego, w tym zasobu lokali socjalnych w kolejnych pięciu latach może być realizowane poprzez:
 - a) adaptację budynków komunalnych na cele mieszkaniowe, w szczególności lokale socjalne,
 - b) adaptację powierzchni niemieszkalnych (np. strychów) na lokale mieszkalne,
 - c) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem ich adaptacji na lokale mieszkalne i socjalne,
 - d) nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych.

Wykres nr 2. Prognozowane kształtowanie się powierzchni zasobu mieszkaniowego w latach 2012-2017 w ujęciu graficznym.



Na wykresie nr 2 zobrazowano kształtowanie się powierzchni zasobu mieszkaniowego Gminy w kolejnych 5 latach. Należy zaznaczyć, że systematyczne zmniejszanie się powierzchni gminnej związane jest przede wszystkim z zakładaną kontynuacją sprzedaży

lokali mieszkalnych, a co za tym idzie – malejącym udziałem Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Stan techniczny zasobu.

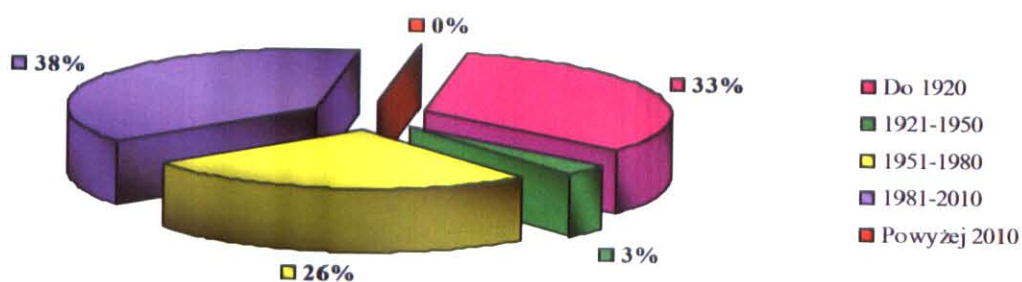
Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Kłodzka na podstawie dokonywanych przeglądów wskazuje, że budynki mieszkalne będące w 100% własnością miasta należą do najstarszych w Kłodzku. Z ogólnej liczby budynków będących własnością komunalną ponad 30% wybudowanych jest przed 1920 rokiem.

Strukturę wiekową budynków komunalnych przedstawia tabela nr 2 oraz wykres nr 3.

Tabela nr 2. Struktura wiekowa budynków komunalnych wg stanu na dzień 30.06.2012 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków wybudowanych w poszczególnych przedziałach lat				
	Do 1920	1921-1950	1951-1980	1981-2010	Powyżej 2010
Liczba budynków	27	3	21	31	-
Procentowy udział ilości budynków	33	3	26	38	-
Razem	82				

Wykres nr 3. Struktura wiekowa budynków komunalnych w ujęciu graficznym.



Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi:

- a) wiek budynku,
- b) rodzaj zabudowy,
- c) wyposażenie budynków i lokali w instalacje,
- d) rodzaj pokrycia dachu,

e) sposób ich użytkowania.

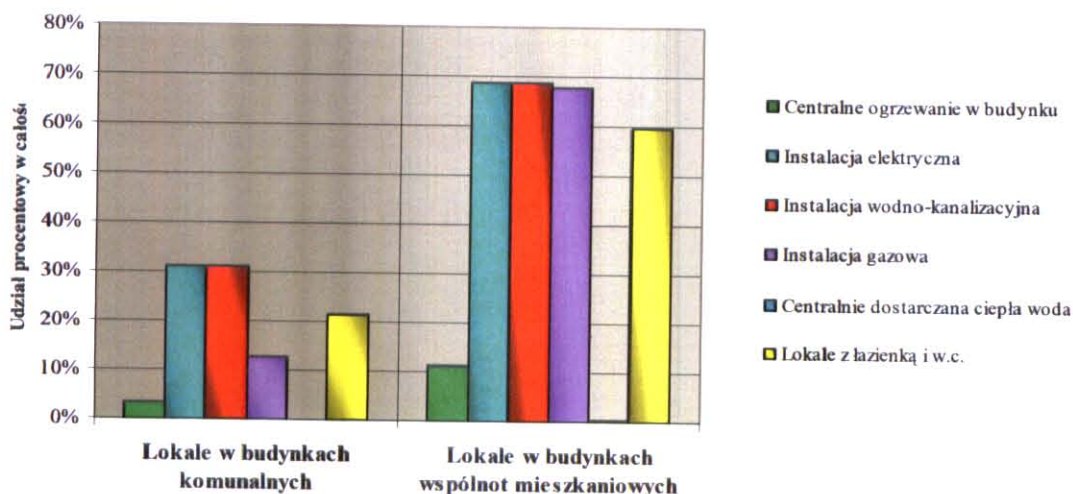
W zasobie mieszkaniowym Gminy Miasta Kłodzka znaczny procent całej substancji to lokale o obniżonym standardzie.

Tabela nr 3. Struktura procentowa lokali mieszkalnych pod względem wyposażenia technicznego z podziałem na lokale w budynkach komunalnych i wspólnot mieszkaniowych.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Udział procentowy w całości			
		Lokale w budynkach komunalnych		Lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych	
		ilość	%	ilość	%
1.	Centralne ogrzewanie w budynku	57	3,21	198	11,17
2.	Instalacja elektryczna	555	31,30	1218	68,70
3.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	555	31,30	1218	68,70
4.	Instalacja gazowa	227	12,80	1205	67,96
5.	Centralnie dostarczona ciepła woda	-	-	4	0,23
6.	Lokale z łazienką i w.c.	381	21,49	1061	59,84

Z przedstawionej tabeli wynika, że z ogólnej liczby lokali zasobu gminnego, 100% lokali wyposażona jest w instalację elektryczną oraz wodno-kanalizacyjną. Niespełna 15% lokali podłączonych jest do sieci miejskiej centralnego ogrzewania, a ponad 80% lokali posiada łazienkę i w.c. Na podstawie danych dotyczących wyposażenia lokali należy stwierdzić, że do dnia dzisiejszego Gmina posiada niemały procent mieszkań o najniższym standardzie, w szczególności lokali nie posiadających łazienki i w.c.

Wykres nr 4. Struktura wyposażenia technicznego lokali w ujęciu graficznym.



3. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy oraz liczba złożonych wniosków dotyczących przydziału mieszkania. Podstawowym zadaniem Gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Miasto ma obowiązek ustawy dostarczać lokale socjalne. Sądy powszechne w wyrokach nakazujących eksmisję orzekają o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. Niewykonanie przez Gminę tego obowiązku powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania.

Na lokale socjalne czekają osoby znajdujące się w trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej bądź społecznej, a przede wszystkim te z wyrokami eksmisyjnymi z lokali komunalnych, spółdzielczych lub prywatnych. Na dzień 30 września 2012 r. zarejestrowanych zostało 278 wyroków osób posiadających uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z tytułu orzeczonego wyroku eksmisyjnego. Z uwagi na tendencje ekonomiczne należy spodziewać się zwiększenia liczby wniosków o przydział lokalu socjalnego oraz wniosków o przekwalifikowanie lokalu mieszkalnego na socjalny.

Analiza potrzeb w zakresie wskazania lokalu dla osób objętych rocznymi listami oraz z tytułu realizacji wyroku sądowego uprawniającego do otrzymania lokalu socjalnego, jak również ilości lokali zamiennych dla mieszkańców zamieszkujących w budynkach wyłączonych z użytkowania wskazuje, że według stanu na dzień 30 września 2012 r. dla realizacji obowiązków Gminy konieczne jest zapewnienie co najmniej 832 pustostanów.

Rocznie Gmina odzyskuje około 40 lokali mieszkalnych w ramach posiadanego zasobu poprzez tzw. „ruch ludności” – tj. eksmisje, zgony, wyprowadzenia się najemcy – przeznaczając je na realizację potrzeb mieszkaniowych związanych w szczególności z:

- a) realizacją wyroków sądowych orzekających eksmisję z uprawnieniami do lokalu socjalnego,
- b) dostarczeniem lokali socjalnych dla osób znajdujących się w niedostatku,
- c) zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych osób osiągających niskie dochody,
- d) dostarczaniem lokali zamiennych.

Analizując potrzeby mieszkaniowe należy pamiętać, że zgodnie z obowiązującymi przepisami Gmina zobowiązana jest do zapewnienia – osobom nie posiadającym uprawnień do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego o eksmisję –

pomieszczeń tymczasowych. W związku z powyższym w najbliższym czasie Gmina winna wydzielić z posiadanego zasobu mieszkaniowego pomieszczenia, które będą przeznaczone na ten cel.

Tabela nr 4. Analiza prognozowanych potrzeb mieszkaniowych w latach 2012-2017.

Zakres potrzeb	Stan wyjściowy*	Prognoza potrzeb mieszkaniowych w poszczególnych latach (na podstawie średnich obliczonych z lat 2009-2012)				
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Lokale zamienne (wykwaterowania)	10	9	8	7	8	7
Wyroki sądowe orzekające o uprawnieniach do lokalu socjalnego	278	298	318	338	358	378
Uprawnienia do lokalu z list przydziału	49	65	60	58	62	59
Przydział lokalu do remontu we własnym zakresie	495	510	525	540	555	570
Razem	832	882	911	943	983	1 014

W prognozowanym okresie przyrost odzyskiwanych lokali mieszkalnych będzie mniejszy, od przyrostu zapotrzebowania na te mieszkania. W stosunku do stanu obecnego zwiększy to liczbę oczekujących na przydział, w szczególności lokali socjalnych.

Powyższe podyktowane jest prognozowanym wzrostem realizacji wyroków sądowych o eksmisję.

ROZDZIAŁ II

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA.

1. Analiza potrzeb remontowych.

Potrzeby remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Kłodzka wynikają ze struktury wiekowej budynków i ich wyposażenia technicznego. Zdecydowana większość budynków wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny

i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

Potrzeby remontowe na lata 2013-2017 w zestawieniu rzeczowym zostały zawarte w tabeli nr 5.

Tabela nr 5. Potrzeby remontowe na lata 2013-2017 wynikające z przeglądów technicznych w budynkach komunalnych i lokalach gminnych we wspólnotach.

Lp.	Rodzaj prac	Szacunkowa wartość minimalnych potrzeb remontowych w poszczególnych latach w złotych				
		2013	2014	2015	2016	2017
1.	Instalacje sanitarne, wodno-kanalizacyjne, gazowe	38 900	30 000	35 000	25 000	25 000
2.	Dachy	277 000	160 000	85 000	70 000	25 000
3.	Roboty elektryczne	89 000	90 000	95 000	100 000	105 000
4.	Balkony	8 000	8 000	8 500	9 000	9 500
5.	Centralne ogrzewanie, piece	111 000	132 000	138 500	145 000	150 000
6.	Likwidacja szamb, kanalizacja	0	3 000	70 000	0	0
7.	Stolarka okienna i drzwiowa	66 400	70 000	74 000	78 000	82 000
8.	Elewacje i klatki schodowe	197 000	270 000	270 000	240 000	220 000
9.	Pozostałe	112 700	100 000	105 000	110 000	115 000
Ogółem		900 000	863 000	881 000	777 000	731 500

Przedstawione potrzeby remontowe wynikają z dużej dekapitalizacji budynków będącej wynikiem zaniedbań w odnawianiu substancji mieszkaniowej na przestrzeni kilkudziesięciu lat. Powyższe potrzeby remontowe należy zaplanować kwalifikując kolejność robót sukcesywnie, biorąc pod uwagę najbardziej zdegradowane budynki, które zagrażają bezpieczeństwu użytkowania. Dlatego też największe środki finansowe winny być przeznaczone na remonty poprawiające stan techniczny istniejącego zasobu mieszkaniowego jak remonty dachów, centralne ogrzewanie i piece oraz stolarki okiennej i drzwiowej, instalacji sanitarnej, wodno-kanalizacyjnej, gazowej, a w następnej kolejności na remonty podnoszące standard lokali mieszkalnych i estetykę budynków.

2. Plan remontów i poprawy stanu technicznego zasobów.

Wydatki na remonty w budynkach komunalnych w latach 2013-2017 zaplanowano w oparciu o możliwości finansowe Gminy i przedstawiono w tabeli nr 6. Wykazane kwoty nie zawierają wydatków na: remonty pustostanów, fundusz remontowy przekazywany dla wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy oraz dopłat do remontów we wspólnotach mieszkaniowych (przedmiotowe wydatki zostały ujęte w tabeli nr 7).

Tabela 6. Planowane wydatki na remonty w budynkach komunalnych w latach 2013-2017.

Lp.	Rodzaj prac	Planowane wydatki remontowe w poszczególnych latach w złotych				
		2013	2014	2015	2016	2017
1.	Instalacje sanitarne, wodno-kanalizacyjne, gazowe	13 000	15 000	18 000	20 000	25 000
2.	Dachy	93 000	95 000	100 000	115 000	115 000
3.	Roboty elektryczne	29 500	30 000	34 000	40 000	50 000
4.	Balkony	0	8 000	8 000	8 000	8 000
5.	Centralne ogrzewanie, piece	37 000	39 000	45 000	52 000	70 000
6.	Likwidacja szamb, kanalizacja	0	18 000	18 000	22 000	22 000
7.	Stolarka okienna i drzwiowa	22 000	24 000	27 000	38 000	45 000
8.	Elewacje i klatki schodowe	65 500	67 000	70 000	75 000	75 000
9.	Pozostałe (w tym awarie)	240 000	254 000	280 000	280 000	290 000
Ogółem		500 000	550 000	600 000	650 000	700 000

Priorytetowym celem remontów jest zapewnienie przede wszystkim bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane są prace związane z zabezpieczeniem konstrukcji budynków, remontem i zabezpieczeniem instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

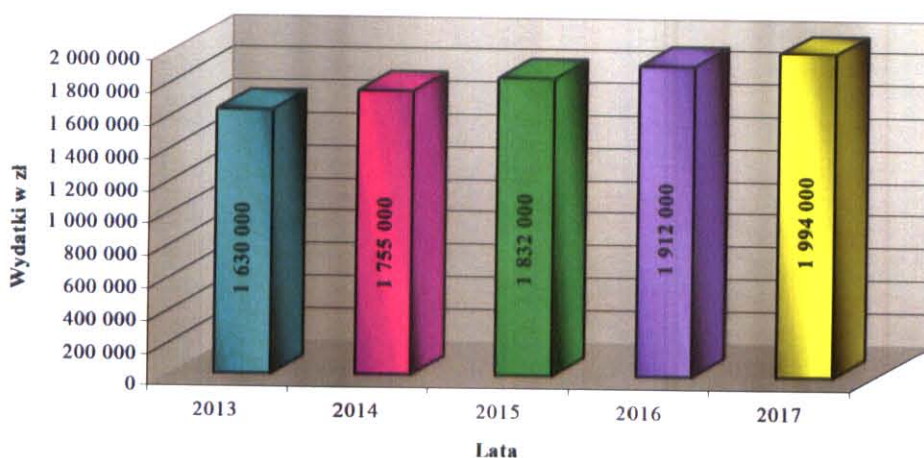
Duży stopień zużycia budynków, wiek budynków komunalnych, niewystarczająca w stosunku do potrzeb wysokość środków finansowych na wykonanie gruntownych remontów powoduje, że zachodzi konieczność wykonywania w nich również prac polegających na konserwacji, drobnych naprawach i usuwaniu awarii.

Tabela nr 7. Planowane wydatki na remonty w budynkach komunalnych i we wspólnotach mieszkaniowych w latach 2013-2017.

Wyszczególnienie	Planowane wydatki remontowe w poszczególnych latach w złotych				
	2013	2014	2015	2016	2017
Planowane wydatki remontowe w budynkach komunalnych (w tym awarie)	500 000	550 000	600 000	650 000	700 000
Remonty pustostanów	100 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Udział Gminy w kosztach remontowych we wspólnotach – zaliczki	900 000	945 000	992 000	1 042 000	1 094 000
Dopłaty do remontów we wspólnotach	130 000	110 000	90 000	70 000	50 000
Ogółem planowane wydatki remontowe w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasta Klodzka	1 630 000	1 755 000	1 832 000	1 912 000	1 994 000

Powyżej w tabeli nr 7 zawarto wielkości wydatków, jakie Gmina zamierza przeznaczyć na remonty budynków komunalnych oraz lokali i części wspólnych budynków we wspólnotach, natomiast strukturę planowanych wydatków remontowych przedstawia wykres nr 5. Wydatki te rozplanowano w oparciu o możliwości finansowe Gminy.

Wykres nr 5. Struktura planowanych wydatków remontowych w latach 2013-2017.



ROZDZIAŁ III

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH.

1. Informacje ogólne.

Praktyka wskazuje, że znaczne rozproszenie udziałów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych skutkuje zwiększeniem kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu. Dlatego też niezbędne jest podejmowanie działań polegających na wyprowadzeniu własności Gminy Miasta Kłodzka z budynków wspólnot mieszkaniowych.

Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych prowadzona jest na zasadach preferencyjnych, z zastosowaniem bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. Szczegółowe zasady sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Kłodzku.

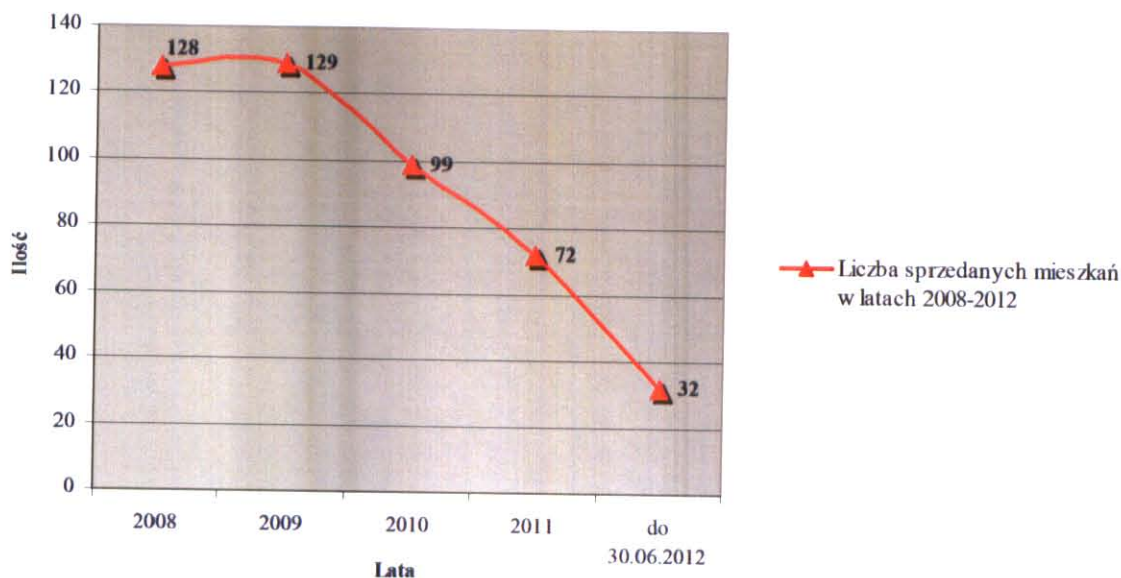
2. Planowana sprzedaż mieszkań.

Prognozę sprzedaży mieszkań sporządzono na podstawie danych obejmujących liczbę oraz powierzchnię sprzedanych lokali. W okresie 2008 r. – 30.06.2012 r. sprzedanych zostało 460 lokali mieszkalnych z zastosowaniem początkowo 95% (do listopada 2008 r.), a następnie 97% i 99% bonifikaty. W powyższym okresie zarejestrowano średnio każdego roku około 100 wniosków o wykup lokali mieszkalnych. Przebieg procesu sprzedaży lokali w ostatnich 5 latach został przedstawiony w tabeli nr 8.

Tabela nr 8. Przebieg procesu sprzedaży mieszkań w latach 2008-2012.

Lp.	Lata	Liczba sprzedanych lokali	Wpływ ze sprzedaży lokali mieszkalnych w zł	Powierzchnia sprzedanych lokali w m ²
1.	2008	128	1 017 494,08	7 339,93
2.	2009	129	680 023,18	7 199,38
3.	2010	99	1 078 540,71	5 706,93
4.	2011	72	733 385,40	4 306,30
5.	2012 (do 30.06.2012)	32	424 021,14	1 708,11

Wykres nr 6. Sprzedaż mieszkań w latach 2008-2012 w ujęciu graficznym.



Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie w kolejnych latach na dotychczasowych zasadach. Realizacja planowanej sprzedaży w następnych latach będzie natomiast uzależniona od przepisów regulujących zasady sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Kłodzka. Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach objętych niniejszym Programem przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 9. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2013-2017.

Lata obowiązywania Programu	2013	2014	2015	2016	2017
Planowana liczba sprzedaży lokali	60	60	60	60	60

3. Budynki wyłączone ze sprzedaży.

Celowym wydaje się ponadto posiadanie przez Gminę niezbywalnego zasobu mieszkaniowego. W związku z tym niezbędne jest wyodrębnienie z gminnego zasobu mieszkaniowego budynków stanowiących 100% własność Gminy Miasta Kłodzka, w których mieszkania nie będą przeznaczone do sprzedaży. Wykaz powyższych budynków gminnych zawiera tabela nr 10.

Tabela nr 10. Wykaz budynków, w których lokale mieszkalne nie podlegają sprzedaży.

Lp.	Adres budynku	Lp.	Adres budynku	Lp.	Adres budynku
1.	Boh. Getta 12a	28.	Partyzantów 38/I	55.	im. Warszawy Centrum 15
2.	Braci Gierymskich 2a	29.	pl. Kościelny 6	56.	im. Warszawy Centrum 16
3.	Czeska 34	30.	Półwiejska 14	57.	im. Warszawy Centrum 17
4.	Grunwaldzka 18	31.	Półwiejska 19	58.	im. Warszawy Centrum 18
5.	Hołdu Pruskiego 8	32.	Półwiejska 27	59.	im. Warszawy Centrum 19
6.	Harcerzy 6	33.	Reymonta 2	60.	im. Warszawy Centrum 20
7.	Korczaka 5	34.	Rzepichy 10	61.	im. Warszawy Centrum 21
8.	Korfantego 11	35.	Skośna 17	62.	im. Warszawy Centrum 22
9.	Korytowska 18-18a	36.	Śląska 36	63.	im. Warszawy Centrum 23
10.	Korytowska 20-20a	37.	Śląska 37	64.	im. Warszawy Centrum 24
11.	Korytowska 22-22a	38.	Targowa 1	65.	im. Warszawy Centrum 25
12.	Korytowska 24-24a	39.	Targowa 3	66.	Warty 6
13.	Korytowska 26-26a	40.	Targowa 5	67.	Wiejska 3
14.	Korytowska 28-28a	41.	im. Warszawy Centrum 1	68.	Wiejska 4
15.	Kościuszki 11a	42.	im. Warszawy Centrum 2	69.	Wiejska 5
16.	Łukasieńskiego 11	43.	im. Warszawy Centrum 3	70.	Wiejska 6
17.	Łukasieńskiego 71	44.	im. Warszawy Centrum 4	71.	Wiejska 7
18.	Łużycka 2	45.	im. Warszawy Centrum 5	72.	Wiejska 9
19.	Partyzantów 34	46.	im. Warszawy Centrum 6	73.	Wiejska 10
20.	Partyzantów 34-I	47.	im. Warszawy Centrum 7	74.	Wodna 3
21.	Partyzantów 36	48.	im. Warszawy Centrum 8	75.	Wyspiańskiego 24
22.	Partyzantów 36-I	49.	im. Warszawy Centrum 9	76.	Zawiszy Czarnego 8
23.	Partyzantów 37	50.	im. Warszawy Centrum 10	77.	Zofii Stryjeńskiej 15
24.	Partyzantów 37A	51.	im. Warszawy Centrum 11	78.	Zajęcza 19
25.	Partyzantów 37A/I	52.	im. Warszawy Centrum 12	79.	Zamiejska 21
26.	Partyzantów 37-I	53.	im. Warszawy Centrum 13		
27.	Partyzantów 38	54.	im. Warszawy Centrum 14		

Zadaniem miasta jest m.in. zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych – zwłaszcza części społeczeństwa o najniższych dochodach. Systematyczna sprzedaż mieszkań zmniejsza zasób mieszkaniowy gminy, dlatego słusznym jest wyznaczenie z zasobu lokali mieszkalnych nie podlegających sprzedaży. Ogółem z gminnego zasobu mieszkaniowego wyłącza się zatem ze sprzedaży 79 budynków z 515 lokalami.

ROZDZIAŁ IV

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.

1. Zasady polityki czynszowej.

Stawka czynszu winna być utrzymywana na poziomie, który zapewni pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, a w szczególności:

- a) administrowania,

- b) konserwacji,
- c) bieżących remontów.

Praktykowane zasady polityki czynszowej powinny zmierzać do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Kłodzka z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych.

Ustalony obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 24 września 2012 r. wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – od dnia 1 października 2012 r. w wysokości 3.622,00 zł – powoduje, że 3% jej wartości skutkuje stawką czynszu w kwocie 9,06 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu. W lokalach mieszkalnych stanowiących zasób Gminy Miasta Kłodzka stawka czynszu od dnia 1 marca 2012 r. wynosi 5,00 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

Zgodnie z art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami) stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy, ustala Burmistrz Miasta Kłodzka w drodze zarządzenia, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu.

Stawka czynszu najmu za lokal socjalny, zgodnie z art. 23 ust. 4 cytowanej wyżej ustawy, nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy. Od dnia 1 marca 2012 r. stawka ta wynosi 0,88 zł za 1m². Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala Burmistrz Miasta Kłodzka w drodze zarządzenia.

W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz zahamowania dalszej degradacji tego zasobu, stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych w zasobie Gminy Miasta Kłodzka powinna ulegać stopniowemu podwyższaniu tak, aby w przyszłości osiągnęła poziom 3% wartości odtworzeniowej.

2. Warunki obniżania czynszu.

Na terenie Gminy Miasta Kłodzka stosowane są czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej.

Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu wraz z obowiązującą wartością procentową obniżki przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 11. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu.

Lp.	Czynnik obniżający	Wartość obniżki
1.	za lokal jednoizbowy (bez kuchni, wnęki kuchennej albo wspólnej kuchni)	2%
2.	za lokal ze wspólną używalnością kuchni, łazienki, przedpokoju, w.c.	8%
3.	za lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego	8%
4.	za lokal w budynku substandardowym (tj. przeznaczonym do rozbiórki)	35%
5.	za lokal położony na poddaszu lub w suterenie	10%
6.	za lokal położony w budynku znajdującym się na obrzeżach miasta (dot. ulic: Fabryczna, Forteczna, Nadrzeczna, Graniczna, Kowalska, Dworcowa, Rajska, Krzywa, Warty, Mariańska, Objazdowa, Lisia, Ostatnia, Rakowa, Półwiejska, Sierpowa, Skośna, Zamiejska, Szpitalna, Zajęcza, im. Warszawy Centrum)	8%
7.	za brak wyposażenia w lokalu każdego z niżej wymienionych urządzeń: w.c., łazienka, centralne ogrzewanie, gaz przewodowy, instalacja kanalizacyjna.	8%

Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek wysokości czynszu, o których mowa w tabeli nr 11 nie może przekroczyć 65% stawki bazowej czynszu. Nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych.

Dla najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Kłodzka przewiduje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy – w oparciu o postanowienia odrębnej Uchwały Rady Miejskiej w Kłodzku. Możliwość stosowania wyżej wymienionej obniżki określa art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami).

ROZDZIAŁ V

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W TYM ZAKRESIE W KOLEJNYCH LATACH.

Organizacja zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu Gminy wykonywana jest przez jednostkę organizacyjną w oparciu o „Zasady współpracy z Zakładem Administracji Mieszkaniami Gminnymi Gminy Miejskiej Kłodzko Spółka z o.o. z Gminą Miejską Kłodzko” z dnia 31 grudnia 2007 r. Zgodnie z § 3 ust. 2 cytowanych zasad

współpracy obowiązkiem Zarządcy jest „podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności prawnych i faktycznych zmierzających do prawidłowego utrzymania przejętych w zarządzanie nieruchomości”.

Przedmiotem działania Spółki jest w szczególności:

- a) zarządzanie budynkami komunalnymi,
- b) zarządzanie częścią wspólną nieruchomości w budynkach stanowiących współwłasność gminy,
- c) bieżące administrowanie nieruchomością,
- d) usługi remontowo-budowlane dotyczące zarządzanych nieruchomości,
- e) oraz inne zadania zlecone Spółce przez Gminę.

W latach objętych niniejszym Programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Kłodzka.

ROZDZIAŁ VI

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ.

1. Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej oparte jest głównie na czynszach za lokale mieszkalne i socjalne, a także czynszach za lokale użytkowe będące w zasobach gminnych. Źródłem finansowania mogą być:

- a) wpływy osiągane z tytułu najmu lokali,
- b) środki finansowe pochodzące z budżetu gminy,
- c) dotacje z budżetu państwa (np. *Program na rzecz społeczności romskiej w Polsce*),
- d) inne źródła przewidziane przepisami prawa.

Realizując Program należy założyć stały i systematyczny wzrost wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy. Przyjmuje się, że wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu będą wzrastały corocznie. W związku z powyższym, aby stan zasobu nie uległ pogorszeniu – stawka bazowa czynszu powinna kształtować się na odpowiednim poziomie.

ROZDZIAŁ VII

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH.

Prognozowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy obejmują wydatki na:

- a) media,
- b) wynagrodzenie za zarządzanie zasobem komunalnym,
- c) rozliczenia ze wspólnotami mieszkaniowymi,
- d) remonty,
- e) oraz inne koszty związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego.

W tabeli nr 12 przedstawiono zbiorcze podsumowanie planowanych wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Kłodzka oraz części wspólnych w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych.

Tabela nr 12. Prognozowane koszty związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w latach 2013-2017.

Wyszczególnienie	Prognozowane wydatki w poszczególnych latach w złotych				
	2013	2014	2015	2016	2017
Wydatki za usługi (koszty dostawy mediów)	600 000	630 000	660 000	690 000	720 000
Wydatki związane z zarządzaniem mieniem komunalnym	830 000	815 000	800 000	785 000	770 000
Udział Gminy w kosztach eksploatacyjnych budynków Wspólnot Mieszkaniowych – zaliczki (w tym wynagrodzenie za zarządzanie wspólnotami)	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000
Remonty (w tym pustostany), konserwacje, awarie, ulepszenia i modernizacje	1 630 000	1 755 000	1 832 000	1 912 000	1 994 000
Pozostałe koszty (m.in. koszty operacyjne, ubezpieczenia kary i odszkodowania)	314 000	315 000	316 000	317 000	318 000
OGÓLEM WYDATKI	5 574 000	5 715 000	5 808 000	5 904 000	6 002 000

Gmina Miasta Kłodzka będąc właścicielem lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych pokrywa koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Zaliczki na pokrycie tych kosztów są ustalone poprzez podjęcie stosownych uchwał przez wspólnoty mieszkaniowe. Stanowią one podstawę naliczania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania Programu, będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

Przyjmuje się, iż wydatki określone w tabeli nr 12 są wartościami szacunkowymi i mogą ulec zmianie w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza Gminy i dostęp do środków zewnętrznych.

Wzrost wydatków jest uzasadniony w szczególności starzejącym się zasobem mieszkaniowym, który wymusza systematyczny wzrost nakładów na remonty budynków i lokali. Podyktowany jest również wzrostem udziału Gminy w kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi – mimo przyjętych założeń o wyprzedaży lokali gminnych we wspólnotach mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ VIII

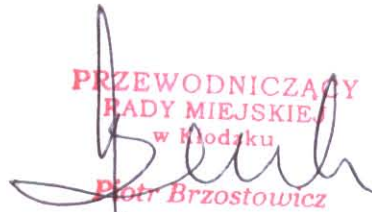
POZOSTAŁE DZIAŁANIA DLA POPRAWY GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTA KŁODZKA.

W celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gmina Miasta Kłodzka winna posiadać bieżącą aktualizację informatycznej bazy danych o mieszkaniowym zasobie stanowiącym własność Gminy oraz dążyć do podejmowania działań zmierzających do intensywnego wychodzenia ze współwłasności, poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych. Zadaniem podstawowym Gminy, wynikającym z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego jest pozyskiwanie do mieszkaniowego zasobu gminy lokali socjalnych. Dlatego też Gmina w kolejnych latach winna rozważyć możliwość wdrożenia w życie planu realizacji budownictwa socjalnego.

Za celowe uznaje się także:

- a) stopniowe likwidowanie tzw. lokali ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń np. w.c., kuchni, przedpokoju,
- b) przeznaczenia połączonych samodzielnych lokali na lokale zamienne dla rodzin wieloosobowych.

Należy również zaktywizować proces zamiany lokali pomiędzy najemcami, który na dzień dzisiejszy cieszy się dużym zainteresowaniem. Realizacja wzajemnych zamian pozwala na dokonanie poprawy warunków mieszkaniowych Kłodzčan.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w Kłodzku**

Piotr Brzostowicz

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 z późn. zm.) rada gminy zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który stanowi dokument planistyczny wspierający samorząd w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Opracowany Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Kłodzka na lata 2013-2017 zawiera istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem oraz realizacją planowanej polityki mieszkaniowej dla Gminy, a w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w Kłodzku
Piotr Krzostowicz