

**Uchwała nr XXIV/208/2008
Rady Miejskiej w Kłodzku
z dnia 26 czerwca 2008r.**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kłodzko**

Na podstawie art.4, art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 31, poz.266 z 2005r. z późn. zm.)¹ oraz art.18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1 i 2 pkt 3, ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001r. z późn. zm.)² na wniosek Burmistrza Kłodzka, po zaopiniowaniu przez Komisję Budżetu, Finansów i Polityki Gospodarczej, Komisję Gospodarki Komunalnej, Ochrony Środowiska i Ładu Przestrzennego oraz Komisję Spraw Obywatelskich i Porządku Publicznego **Rada Miejska w Kłodzku uchwała:**

§ 1

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kłodzko na lata 2008-2012, zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2

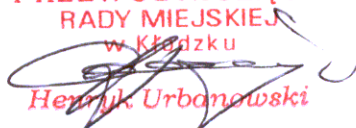
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kłodzka.

§ 3

Traci moc uchwała nr LIII/328/2001 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 28 grudnia 2001r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

§ 4

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w Kłodzku

Henryk Urbanowski

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2004r., Nr 281, poz. 2783 i poz. 2786, Dz. U. z 2006r., Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, Dz. U. z 2007r., Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2002r., Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Dz. U. z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Dz. U. z 2005r., Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, Dz. U. z 2006r., Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, Dz. U. z 2007r., Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218.

Uzasadnienie

Obowiązek uchwalenia 5-cioletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kłodzko, wynika z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego i przewiduje uregulowanie całości zagadnień związanych z gospodarką lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kłodzko. Opracowanie programu niezbędne jest dla prowadzenia prawidłowej polityki remontowej dotyczącej lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących 100% własności gminy jak i w budynkach stanowiących jedynie współwłasność gminy – wspólnot mieszkaniowych. Ponadto wymagany jest dla prowadzenia prawidłowej polityki czynszowej dla najemców lokali gminnych.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY MIEJSKIEJ KŁODZKO**

Rozdział I

Analiza aktualnego stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko, prognoza dotycząca jego wielkości z podziałem na lokale mieszkalne pełno standardowe, lokale o obniżonym standardzie i lokale socjalne.

§ 1

1. Z uwagi na niedostateczną ilość lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kłodzko w stosunku do niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców wspólnoty samorządowej za konieczne uważa się podjęcie działań zamierzających do tworzenia warunków do ich zaspokajania i w tym celu zakłada się, że w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy następować będzie w miarę systematyczny wzrost liczby lokali tworzących ten zasób, w tym przede wszystkim powiększony zostanie zasób lokali socjalnych.
2. Gmina Miejska Kłodzko tworzy i utrzymuje zasób mieszkaniowy na poziomie umożliwiającym tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i przeznaczają lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o przydział lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, oczekują na przydział lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyli uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.
3. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kłodzko i prognozy dotyczące wielkości tego zasobu przedstawia tabela nr 1.

4. Powiększanie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych w kolejnych pięciu latach może być realizowane poprzez:
 - a/ nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, a także w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego,
 - b/ adaptację budynków komunalnych na cele mieszkaniowe w tym lokale socjalne,
 - c/ adaptację powierzchni niemieszkalnych(m.in. strychów) na lokale mieszkalne,
 - d/ przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne,
 - e/ przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne i socjalne.
5. Plan inwestycji - (liczba nowych lokali mieszkalnych) realizowanych w ramach odrębnych środków finansowych z budżetu gminy - zierający do powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko przedstawia tabela nr 2.
6. W celu prawidłowej realizacji zadań zierających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania ich osobom trzecim, w szczególności dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział II

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kłodzko oraz analiza potrzeb inwestycyjnych i remontowych wynikająca ze stanu technicznego w kolejnych latach.

§ 2

1. Podstawę do prawidłowego określenia stanu technicznego posiadanych zasobów mieszkaniowych , pozwalającą na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych - stanowi systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków będące jednocześnie jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową.
2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, wyposażenie budynków i lokali w

instalacje, sposób utrzymania budynku, sposób ich użytkowania.

3. Mając powyższe na uwadze za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy Miejskiej Kłodzko inwestycji i remontów w takim zakresie aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości i lokale mieszkalne mogły w okresie obowiązywania programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kłodzko.
4. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko przedstawia tabela nr 3.
5. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludności oraz konstrukcji technicznej budynku a jako efekt końcowy termomodernizacja (ocieplenie) obiektów.
6. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:
 - a/ maksymalizację efektów remontowych i modernizacyjnych oraz doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
 - b/ określenie kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu gminy a także tworzenie ram prawnych dla podmiotów odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu.
 - c/ świadczenie usług pozwalających na optymalizację wydatkowania ograniczonych środków finansowych gminy i właścicieli lokali wyodrębnionych,
7. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków odrębnie w każdym roku kalendarzowym w terminie do końca sierpnia danego roku tak aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.
8. Analizę potrzeb inwestycyjnych i remontowych oraz potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków z podziałem na nieruchomości stanowiące własność i współwłasność Gminy Miejskiej Kłodzko a także w odniesieniu do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta - przedstawia tabela nr 4.

Rozdział III

Analiza potrzeb finansowych i źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w odniesieniu do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko , nieruchomości stanowiących własność i współwłasność miasta z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, inwestycji i remontów, a także wysokość środków na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz przewidywane potrzeby na wydatki inwestycyjne.

§ 3

1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.
2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:
 - 1/ z budżetu miasta,
 - 2/ z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 3/ wpływy z tytułu wpłat właścicieli lokali mieszkalnych z tytułu wykonanych remontów nieruchomości,
 - 4/ dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach programów,
 - 5/ z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.
3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

§ 4

1. W okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kłodzko, dopuszcza się możliwość udzielania pomocy finansowej dla Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina Miejska Kłodzko posiada swoje udziały.
2. Celem podjęcia działań o których mowa ust.1 będzie zmobilizowanie właścicieli lokali do podejmowania decyzji związanych z inwestowaniem w nieruchomości gdzie

posiadają swoje udziały a efektem poprawa stanu technicznego całej nieruchomości.

3. Podjęcie tych działań uzależnione będzie od określenia szczegółowych zasad finansowania wynikających bądź to z odrębnej uchwały Rady Miejskiej bądź poprzez wprowadzenie stosownych zmian w niniejszym programie.
4. Partycypacja Gminy Miejskiej Kłodzko w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

§ 5

1. Dążąc do realizacji celów określonych w niniejszym programie zmierzających do stałego podnoszenia liczby i standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel.
2. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy – która winna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy w stanie nie pogorszonym – a także będą pochodziły ze środków gminy przewidzianych w budżecie miasta na ten cel.
3. Realizując obowiązek utrzymania nieruchomości wspólnych, zakłada się nieznaczny wzrost kosztów zarządu, zakładając jednocześnie podwyższanie środków przeznaczanych na remonty – celem zahamowania dekapitalizacji zasobów.
4. Wysokość środków finansowych niezbędnych do zabezpieczenia wydatków na inwestycje i remonty mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków a także koszty zarządu nieruchomością wspólną przedstawia tabela nr 5.
5. Przyjmuje się, iż wydatki na cele, o których mowa w programie będą się kształtować na poziomie zobrazowanym w tabeli nr 5 z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy i dostęp do środków zewnętrznych, mogą ulec zmianom.
6. Zakładane przychody z najmu lokali mieszkalnych, koszty utrzymania i remontów lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko, w kolejnych latach obowiązywania programu, bez uwzględnienia zaległości najemców w opłatach czynszowych obrazuje tabela 6.

7. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie gminy wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym programem.

Rozdział IV

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko.

§ 6

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Kłodzku.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinna być:
 - przymiślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego
 - pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i remonty posiadanych zasobów,
 - racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.
3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców.
4. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców lokale:
 - w budynkach wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne,
 - w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego, rozbiórki ze względu na ich zły stan techniczny, lub w których przewidziana jest zmiana funkcji,
 - w budynkach po remoncie kapitalnym
 - których najem związany jest ze stosunkiem pracy.
 - lokale socjalne i budynki z lokalami o standardzie lokali socjalnych, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczone będą na lokale socjalne,

5. Wykazy budynków o których mowa w ust.4 podlegające wyłączeniu przedstawia tabela nr 7.
7. Przyjmuje się, iż w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kłodzko, następować będzie sprzedaż ok. 70 lokali mieszkalnych.

Rozdział V

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko.

§ 7

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
 - 1/ zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
 - 2/ zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - 3/ zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
 - 4/ bieżące administrowanie nieruchomością,
 - 5/ utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - 6/ uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.
2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kłodzko wykonuje obecnie Zakład Administracji Mieszkaniem Gminnymi spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
3. Zakład Administracji Mieszkaniem Gminnymi spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zarządza (administruje) w imieniu gminy nieruchomościami stanowiącymi własność gminy, własnością wspólnot mieszkaniowych członkiem, których jest gmina.
4. Zakłada się iż w okresie obowiązywania niniejszego programu mogą zostać podjęte- w oparciu o odrębną uchwałę Rady Miejskiej- działania zmierzające do ewentualnego opracowania zmiany zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie:

- zarządzania budynkami komunalnymi,
 - zarządzania częścią wspólną nieruchomości w budynkach stanowiących współwłasność gminy,
 - zarządzania budynkami , które przejmowane będą na stan gminy
5. Za cel opracowania przewidywanych zmian zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy uznaje się poprawę efektywności świadczonych usług dopuszczając w przyszłości możliwość zmiany zasad zarządzania przez obecny podmiot lub zmiany podmiotu zarządzającego nieruchomościami gminnymi z uwzględnieniem obowiązującego prawa.

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 8

1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi , należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego całego zasobu mieszkaniowego gminy a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasoby Gminy Miejskiej Kłodzko wynikające z niniejszego programu.
2. Czynsz obejmuje :podatek od nieruchomości, koszty administrowania ,konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz opłaty publiczno-prawne.
3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.

§ 9

Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1/czynsz za lokale mieszkalne pełno standardowe,
- 2/czynsz za lokale socjalne,

§ 10

1. Miesięczne stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego – ustala Burmistrz Kłodzka, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.
2. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Kłodzko i może zostać zróżnicowana w zależności od standardu budynku, w którym znajdują się lokale socjalne.

§ 11

Ustala się, iż stawki czynszu o których mowa w § 10 mogą wzrastać systematycznie jeden raz do roku.

§ 12

1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające jego wartość użytkową
2. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:
 - 1/ za lokal jednoizbowy (bez kuchni, wnęki kuchennej albo wspólnej kuchni - 2%
 - 2/ za lokal ze wspólną używalnością kuchni, łazienki, przedpokoju, wc - 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,

3. Obniżenie stawki bazowej czynszu nie może przekroczyć 65%.
4. Czynniki obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalenia stawki czynszu za lokale socjalne.

§ 13

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.
2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego lub pogorszenia się ogólnego stanu technicznego budynku, wynajmujący jest zobowiązany do zastosowania stosownej obniżki stawki bazowej czynszu zgodnie z zasadami określonymi w § 12.
3. W przypadku podnajmu całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego, stawkę bazową czynszu podwyższa się odpowiednio o 30%. Podwyżki tej nie stosuje się w przypadku podnajmu lokalu na rzecz uczniów i studentów.
4. W przypadku zmiany wysokości stawki bazowej czynszu z przyczyn określonych w ust. 1 i 2 wynajmujący jest zobowiązany sporządzić protokół potwierdzający ten fakt.

§ 14

Ustala się, iż czynsz najmu dla lokali tzw. „wolnostanów” tzn. lokali wolnych prawnie przekazanych wynajmującemu a oddawanych ponownie w najem – może zostać ustalony do 2% wartości odtworzeniowej budynku.????

§ 15

Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

§ 16

Czynsz najmu i inne opłaty w tym opłaty niezależne za lokale wymienione w § 9 płacone są z góry do 10 - tego dnia każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, za wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę formy i terminu płatności.

§ 17

1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie 3% wartości odtworzeniowej budynku.
2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu o której mowa w ust.1 jest zobowiązany do złożenia wniosku o przyznanie obniżki wg wzoru określonego zarządzeniem Burmistrza Kłodzka.
2. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział VII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kłodzko.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
 - 1/ weryfikacje umów najmu i wypowiedanie ich najemcom , którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe
 - 2/ wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:
 - racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania

- likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne)

- 3/ zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne,
 - 4/ monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów,
 - 5/ pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne
 - 6/ podejmowanie działań zmierzających do intensywnego wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali ich najemcom a przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie do lokali znajdujących się w innym budynku nie podlegającym sprzedaży,
 - 7/ wyłączenie ze sprzedaży z mieszkaniowego zasobu gminy, lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących 100% własność gminy.
2. Dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych,.
 3. Zakłada się wspieranie wszelkich inicjatyw mających na celu powiększenie liczby lokali mieszkalnych na terenie Gminy.

TABELA nr 1

STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO I PROGNOZY DOTYCZĄCE JEGO WIELKOŚCI

Opis pozycji	Stan wyjściowy	Prognoza na lata 2007 - 2012					
		2007	2008	2009	2010	2011	2012
		ilość pow w m ²	ilość pow w m ²	ilość pow w m ²	ilość pow w m ²	ilość pow w m ²	ilość pow w m ²
Lokale mieszkalne gminy ogółem	<u>2 343</u> 116 665,00	<u>2 260</u> 111 863,00	<u>2 240</u> 109 760,00	<u>2 190</u> 107 310,00	<u>2 140</u> 104 860,00	<u>2 090</u> 102 410,00	<u>2 040</u> 99 960,00

w tym:

lokale pełnostandardowe	<u>2 136</u> 108 804,00	<u>2 047</u> 103 298,00	<u>1 981</u> 99 855,00	<u>1 931</u> 97 886,00	<u>1 891</u> 95 436,00	<u>1 841</u> 93 197,00	<u>1 791</u> 90 747,00
lokale mieszkalne o obniżonym standardzie	<u>207,00</u> 7 861,00	<u>213,00</u> 8 565,00	<u>259,00</u> 9 905,00	<u>259,00</u> 9 424,00	<u>249,00</u> 9 424,00	<u>249,00</u> 9 213,00	<u>249,00</u> 9 213,00

w tym:

lokale socjalne	<u>173</u> 6 535,00	<u>195</u> 7 333,00	<u>225</u> 8 166,00	<u>237</u> 8 610,00	<u>240</u> 9 091,00	<u>249</u> 9 213,00	<u>249</u> 9 213,00
-----------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Wykres do tabeli nr 1

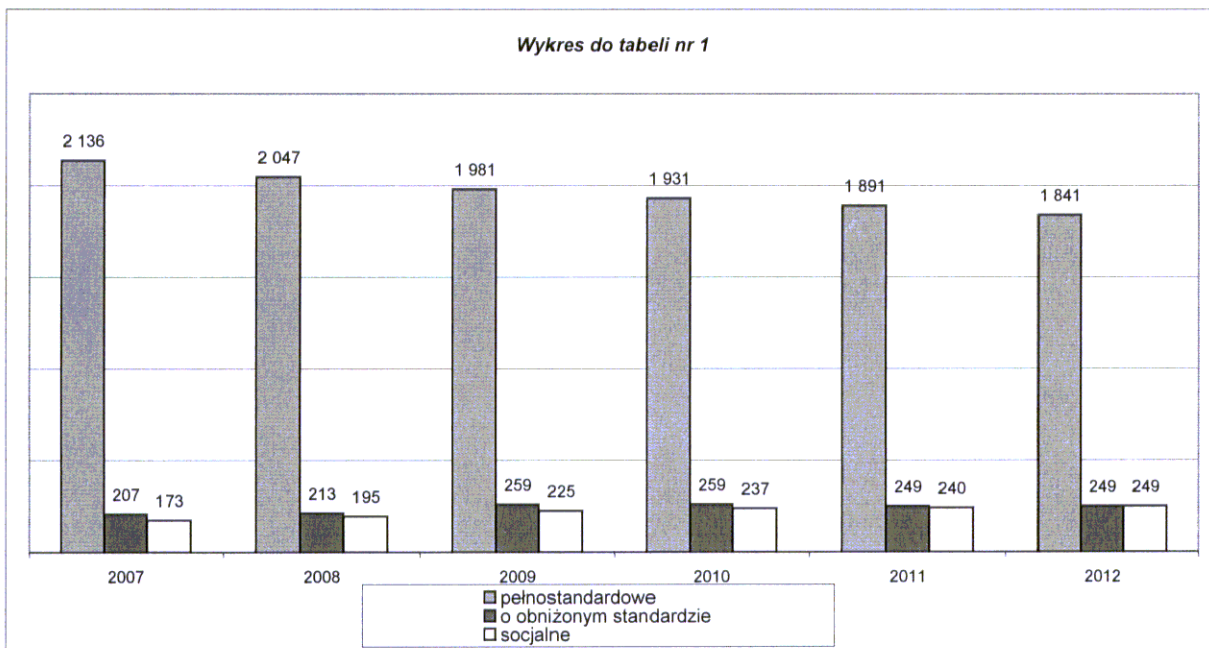


TABELA nr 2

**PLAN INWESTYCJI ZMIERZAJĄCYCH DO POWIEKSZENIA MIESZKANIOWEGO
ZASOBU MIASTA
LICZBA NOWYCH LOKALI SOCJALNYCH W KOLEJNYCH LATACH**

Lata	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Liczba lokali szt	0	30	0	0	0	0
powierzchnia m ²	0	946	0	0	0	0
koszt w zł	0	685000	0	0	0	0

Tabela Nr 3

AKTUALNY STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU - według stanu na 31.12.2006r

I. Wiek budynków

łącznie budynki wspólnot z udziałem gminy + budynki 100% gminy

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1918		
2	Wybudowane w latach 1918-1944		
3	Wybudowane w latach 1945-1970		
4	Wybudowane w latach 1971-1978		
5	Wybudowane w latach 1979-1988		
6	Wybudowane w latach 1989-2002		
7	Wybudowane po 2002		
	Razem	575	

II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych

łącznie lokale gminne 2343

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie		
	a) centralne ogrzewanie		
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)		
	c) ogrzewanie piecowe		
2	instalacja elektryczna		
3	instalacja wodno-kanalizacyjna		
4	instalacja gazowa		
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa		
6	lokale z łazienką i wc		
7	lokale z wc		
8	lokale bez urządzeń		
	Razem	2343	

III. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	901	38,00%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	550	24,00%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	713	30,00%
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	179	8,00%
		Razem	2343	100%

Wykres do tabeli nr 3

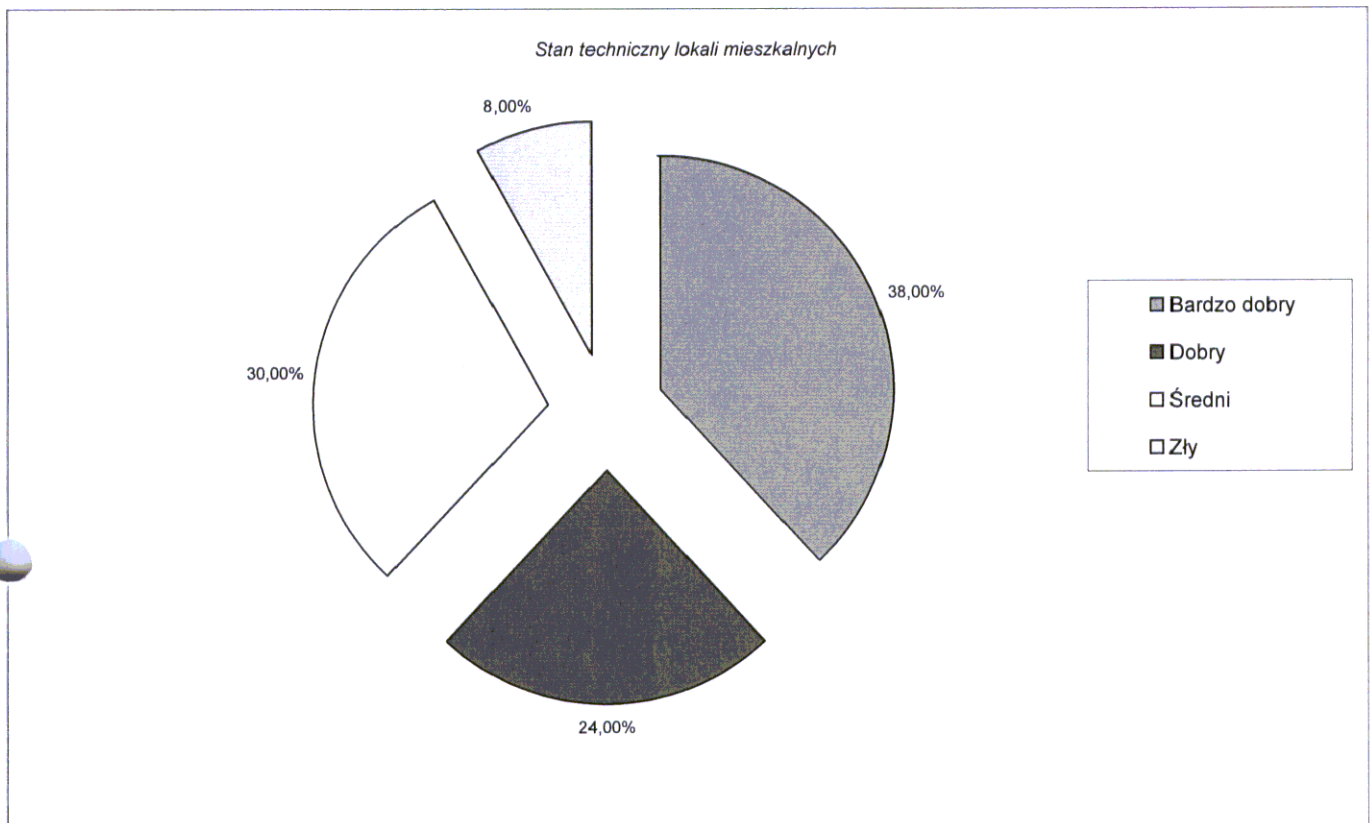


TABELA nr 4

ANALIZA POTRZEB INWESTYCYJNYCH I REMONTOWYCH

Lata	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
BUDYNKI STANOWIĄCE WSPÓŁWŁASNOŚĆ GMINY MIEJSKIEJ w zł							
Remonty	879 520,00	626 800,00	749 000,00	968 900,00	995 000,00	1 030 000,00	1 100 000,00
Termorenowacja	2 255,00	9 000,00	112 000,00	115 000,00	118 000,00	121 000,00	174 000,00
RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/							
Dachy	146	122	50	40	30	20	30
Instalacje : (co-wod-kan-gaz-elekt)	70	87	60	40	50	30	20
Dzwigi osobowe		2	2	2	2	2	2
Termorenowacja	1	2	3	2	3	3	3
Ogólnobudowlane, w tym : malowanie klatek schod.	100	110	80	70	60	10	20
BUDYNKI STANOWIĄCE 100% WŁASNOŚĆ GMINY MIEJSKIEJ w zł							
Remonty	219 633,00	246 000,00	350 000,00	510 000,00	612 400,00	620 000,00	640 000,00
Termorenowacja		5 000,00	110 000,00	115 000,00	120 000,00	125 000,00	180 000,00
RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/							
Dachy	27	15	20	18	17	20	10
Instalacje : (co-wod-kan-gaz-elekt)	30	35	20	15	20	10	10
Termorenowacja		1	2	3	3	3	4
Ogólnobudowlane, w tym : malowanie klatek schod.	50	45	30	20	15	10	10
LOKALI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY MIEJSKIEJ w zł							
OGÓLEM w tym :	521 066,00	463 200,00	400 000,00	410 000,00	410 000,00	411 000,00	400 000,00
Stolarka okienna i drzwiowa	49 013,00	20 000,00	220 578,72	214 694,46	197 633,36	187 160,03	174 592,03
posadzki i podłogi	38 000,00	60 600,00	45 980,00	50 578,00	55 635,80	61 199,38	67 319,32
pustostany	146 216,00	100 000,00	120 000,00	120 000,00	130 000,00	130 000,00	120 000,00
inne	287 837,00	282 600,00	13 441,28	24 727,54	26 730,84	32 640,59	38 088,65

TABELA nr 5

KOSZTY - WYDATKISTAWKA zł/m²/m-cSTAWKA zł/m²/rok*stan wyjściowy*

Lata	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
koszty bieżącej eksploatacji	<u>2,00</u> 24,00	<u>2,00</u> 24,00	<u>2,03</u> 24,36	<u>2,06</u> 24,72	<u>2,08</u> 24,96	<u>2,11</u> 25,32	<u>2,14</u> 25,68
w tym:							
koszty zarządu nieruchomością wspólną	<u>1,50</u> 18,00	<u>1,50</u> 18,00	<u>1,52</u> 18,24	<u>1,54</u> 18,48	<u>1,55</u> 18,60	<u>1,57</u> 18,84	<u>1,59</u> 19,08
koszty wynajmującego	<u>0,50</u> 6,00	<u>0,50</u> 6,00	<u>0,51</u> 6,12	<u>0,52</u> 6,24	<u>0,53</u> 6,36	<u>0,54</u> 6,48	<u>0,55</u> 6,60

w zł

Lata	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
koszty remontów	1 622 474,00	1 350 000,00	1 721 000,00	2 118 900,00	2 255 400,00	2 307 000,00	2 494 000,00
w tym:							
części wspólnej	879 520,00	626 800,00	749 000,00	968 900,00	995 000,00	1 030 000,00	1 100 000,00
budynków gminy	219 633,00	246 000,00	350 000,00	510 000,00	612 400,00	620 000,00	640 000,00
lokali gminy	521 066,00	463 200,00	400 000,00	410 000,00	410 000,00	411 000,00	400 000,00
termorenowacja	2 255,00	14 000,00	222 000,00	230 000,00	238 000,00	246 000,00	354 000,00
Inwestycje w zł			700 000,00				

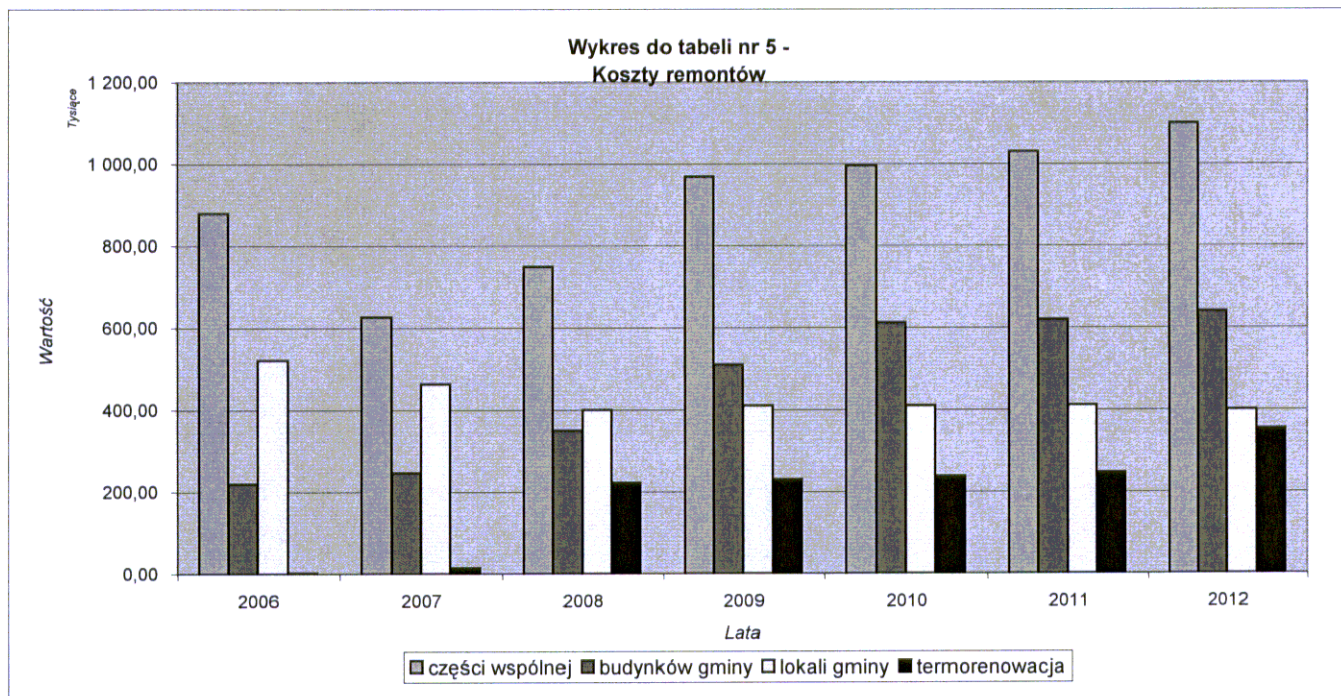


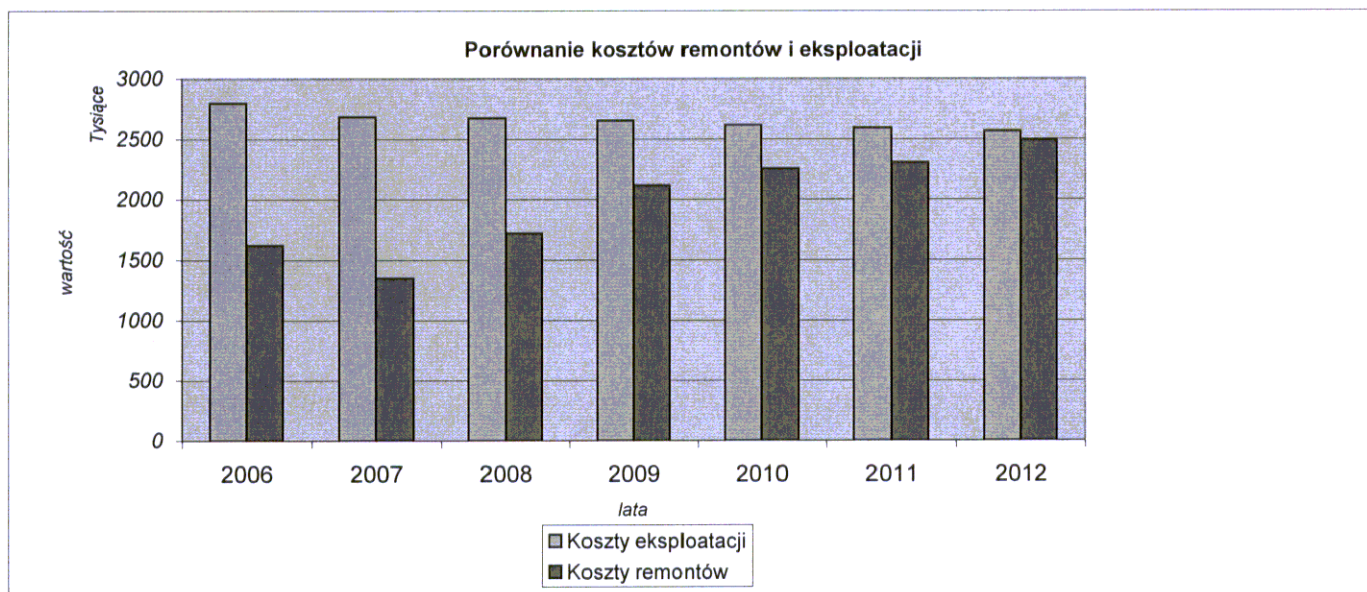
Tabela nr 6

Zestawienie przychodów z najmu lokali mieszkalnych i kosztów utrzymania i remontów lokali mieszkalnych w kolejnych latach

Przychód	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m ²	116 665,00	111 863,00	109 860,00	107 310,00	104 860,00	102 410,00	99 960,00
Powierzchnia lokali mieszkalnych czynszowanych w m ²	110 130,00	104 530,00	101 694,00	98 700,00	95 769,00	93 197,00	90 747,00
Stawka czynszu zł/m ² (średnia)	2,77	2,77	3,13	3,36	3,65	3,86	4,20
Przychód roczny	3 660 721,20	3 474 577,20	3 819 626,64	3 979 584,00	4 194 682,20	4 316 885,04	4 573 648,80
Powierzchnia lokali mieszkalnych socjalnych w m ²	6 535,00	7 333,00	8 166,00	8 610,00	9 091,00	9 213,00	9 213,00
Stawka czynszu zł/m ² /m-c	0,58	0,58	0,65	0,72	0,84	0,91	1,00
Przychód roczny	3 790,30	4 253,14	5 307,90	6 199,20	7 636,44	8 383,83	9 213,00
RAZEM PRZYCHÓD	3 664 511,50	3 478 830,34	3 824 934,54	3 985 783,20	4 202 318,64	4 325 268,87	4 582 861,80

Koszty	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Stawka kosztów eksploatacji zł/m ² /m-c	2,00	2,00	2,03	2,06	2,08	2,11	2,14
Koszty eksploatacji	2 799 960,00	2 684 712,00	2 676 189,60	2 652 703,20	2 617 305,60	2 593 021,20	2 566 972,80
Dochód	864 551,50	794 118,34	1 148 744,94	1 333 080,00	1 585 013,04	1 732 247,67	2 015 889,00
Koszty remontów	1 622 474,00	1 350 000,00	1 721 000,00	2 118 900,00	2 255 400,00	2 307 000,00	2 494 000,00
Dotacja	757 922,50	555 881,66	572 255,06	785 820,00	670 386,96	574 752,33	478 111,00
Inwestycje			700 000,00				

Wykres do tabeli nr 6



**WYKAZ BUDYNKÓW W KTÓRYCH LOKALE MIESZKALNE
NIE PODLEGAJĄ SPRZEDAŻY**

Lp	Adres budynku
1.	Braci Gierymskich 2a
2.	Czeska 34
3.	Kowalska 12
4.	Kościuszki 11a
5.	Matejki 1a
6.	Pl. Kościelny 6
7.	Półwiejska 14
8.	Półwiejska 19
9.	Półwiejska 27
10.	Skośna 17
11.	Wodna 3
12.	Z. Stryjeńskiej 15
13.	Zawiszy Czarnego 8
14.	Łukasińskiego 11
15.	Łukasińskiego 71
16.	Bohaterów Getta 12a
17.	Bohaterów Getta 24
18.	Harcerzy 6
19.	Hołdu Pruskiego 8
20.	Korczaka 22
21.	Korytowska 18-18a
22.	Korytowska 22-22a
23.	Korytowska 24-24a
24.	Korytowska 26-26a
25.	Korytowska 28-28a
26.	Partyzantów 34
27.	Partyzantów 34-I
28.	Partyzantów 36
29.	Partyzantów 36-I
30.	Partyzantów 37
31.	Partyzantów 37-I
32.	Partyzantów 37A
33.	Partyzantów 33A-I
34.	Partyzantów 38
35.	Partyzantów 38-I
36.	Targowa 1
37.	Targowa 3
38.	Targowa 5
39.	Zajęcza 19
40.	Korczaka 5
41.	Łużycka 2
42.	Reymonta 2
43.	Rzepichy 10
44.	Śląska 36
45.	Śląska 37

Lp	Adres budynku
46.	Warty 6
47.	Wiejska 3
48.	Wiejska 4
49.	Wiejska 5
50.	Wiejska 6
51.	Wiejska 7
52.	Wiejska 9
53.	Wiejska 10
54.	Wyspiańskiego 24
55.	Zamiejska 21
56.	im. Warszawy Centrum 1
57.	im. Warszawy Centrum 2
58.	im. Warszawy Centrum 3
59.	im. Warszawy Centrum 4
60.	im. Warszawy Centrum 5
61.	im. Warszawy Centrum 6
62.	im. Warszawy Centrum 7
63.	im. Warszawy Centrum 8
64.	im. Warszawy Centrum 9
65.	im. Warszawy Centrum 10
66.	im. Warszawy Centrum 11
67.	im. Warszawy Centrum 12
68.	im. Warszawy Centrum 13
69.	im. Warszawy Centrum 14
70.	im. Warszawy Centrum 15
71.	im. Warszawy Centrum 16
72.	im. Warszawy Centrum 17
73.	im. Warszawy Centrum 18
74.	im. Warszawy Centrum 19
75.	im. Warszawy Centrum 20
76.	im. Warszawy Centrum 21
77.	im. Warszawy Centrum 22
78.	im. Warszawy Centrum 23
79.	im. Warszawy Centrum 24
80.	im. Warszawy Centrum 25
81.	Grunwaldzka 18
82.	Grunwaldzka 19
83.	Korfantego 11
84.	Rodzinna 114

**WIELOLETNI
PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ KŁODZKO**

**w latach 2008 – 2012
(CZĘŚĆ OPISOWA)**

Opracowanie wykonane przez:



**Instytut Gospodarki Nieruchomościami
40-013 Katowice; ul. Staromiejska 21/4**

Kłodzko, październik/listopad 2007r.

Uwagi wstępne- wprowadzenie do uchwały

Kłodzko w liczbach

Kłodzko miasto powiatowe w województwie dolnośląskim w Kotlinie Kłodzkiej nad Nysą Kłodzką i jej dopływami na wysokości 280-300m.

Jest ośrodkiem przemysłowo-turystycznym i usługowym ziemi kłodzkiej, ma bogato rozwinięty przemysł spożywczy, elektrotechniczny, lekki, drzewny, ponadto fabrykę domów, cegielnię, zakłady graficzne, chemii gospodarczej.

Kłodzko jest węzłem kolejowym i drogowym z dobrze rozwiniętą turystyką, bazą noclegową i gastronomiczną.

Jedna z najstarszych miejscowości na Dolnym Śląsku. Prawa miejskie miasto uzyskało ok.1275 roku. Od XIV w. jest ośrodkiem rzemiosła i handlu. Rozkwit Kłodzka nastąpił w XVI wieku, wtedy pojawiły się wodociągi i wieża ciśnień.

Miasto mnóstwa zabytków z licznymi kamienicami i najokazalszym zabytkiem Twierdzą Kłodzką. Miasto interesujące dla turystów, do pobytu w nim zachęcają cenne zabytki, pomniki architektury oraz piękno dzielnicy staromiejskie.

Położenie Kłodzka na strategicznym szlaku z Czech do Polski było w kolejnych wiekach przyczyną niszczenia miasta w czasie licznych wojen i sporów polsko-czeskich.

W Kłodzku krzyżują się wpływy aż trzech kultur: polskiej, czeskiej i niemieckiej.

Kłodzko posiada sprzyjające warunki rozwoju społecznego i gospodarczego.

Warunki te tworzą m.in. walory położenia- znajduje się na międzynarodowych szlakach do wielkich stolic europejskich, oraz w sąsiedztwie znanych uzdrowisk i licznych terenów wycieczkowych.

Miasto Kłodzko obejmuje obszar o pow.25 km².

Według stanu na 31 grudnia 2006 roku Kłodzko liczy ogółem 28.360 mieszkańców z czego kobiet 15.081 i mężczyzn 13.279.

Na koniec 2006 roku liczba osób pracujących w Kłodzku wynosiła 9.174 osób z czego 4.450 to kobiety a 4.724 mężczyźni.

Według stanu na 31 grudnia 2006 roku w zarejestrowanych było 5322 podmiotów gospodarczych z czego 372 podmioty działające w sektorze publicznym i 4950 w sektorze prywatnym.

Liczba bezrobotnych w Kłodzku wg stanu na 31 grudnia 2006 roku wynosiła 2513 osób z czego 1295 to kobiety. Stopa bezrobocia w tym samym czasie w powiecie Kłodzkim to 27,7%, w województwie dolnośląskim 16,8% a w kraju 14,9%.

Zasoby mieszkaniowe wg stanu na 31.12.2006r. przedstawiały się następująco: ogółem w mieście było 10.874 mieszkania z 36.852 izbami o powierzchni użytkowej 665,8 tyś.m² z czego własność gminy stanowiły 2566 mieszkania z 6863 izbami o powierzchni 126,0 tyś.m²

Przeważająca liczba mieszkań to mieszkania prywatne i spółdzielcze.

Rozpoczęcie prac nad przygotowaniem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kłodzko poprzedziła analiza możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez gminę oraz dyskusja nad sposobem realizacji tego zadania.

Dyskusja ta umożliwiła opracowanie w roku bieżącym dokumentu strategicznego dla Gminy jakim jest Strategia Mieszkalnictwa dla Miasta Kłodzka na lata 2007-2013. Dokument ten zdiagnozował potrzeby mieszkaniowe wszystkich mieszkańców miasta w jego różnych obszarach natomiast program wieloletni gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy odnosi się tylko do lokali stanowiących własność gminy.

Zapisy Konstytucyjne zobowiązują władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa socjalnego oraz popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.

Konstytucja RP (art. 75) oraz ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminy obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych

wspólnoty samorządowej (art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. nr 31 poz.266)). Z powyższych założeń wynikają liczne uregulowania oraz rozstrzygnięcia ustawodawcze, zobowiązujące samorzady do podejmowania różnych działań.

Realizacja tego zadania i warunki stworzone przez władzę gminy powinny umożliwić mieszkańcom swobodne pozyskiwanie mieszkań o standardzie zapewniającym właściwy poziom warunków życiowych oraz kosztach nabycia i eksploatacji odpowiadających ich możliwościom finansowym.

Działania gminy winny być zatem skierowane tak do gospodarstw domowych posiadających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego (najemcy, właściciele), jak i do osób, rodzin nie posiadających mieszkania (mieszkających „kątem” przy rodzinie lub podnajmujących pokoje w różnych zasobach).

Działania te obejmować winny bardzo zróżnicowane pod względem dochodowym grupy ludności (od budujących luksusowe rezydencje po bezrobotnych).

Przykładowo, działania te można pogrupować w sposób następujący:

- Udostępnianie terenów budowlanych poprzez:
 - odpowiednie zapisy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, preferujące budownictwo mieszkaniowe,
 - rozwój sieci uzbrojenia miejskiego i infrastruktury komunikacyjnej,
 - finansowanie lub współfinansowanie z dotacji Unii Europejskiej oraz ze środków budżetowych budowy infrastruktury technicznej, towarzyszącej nowym inwestycjom mieszkaniowym oraz rozwoju i uzupełnienia infrastruktury istniejącej zabudowy mieszkaniowej (przykładem takich działań są programy Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych realizowane w różnych miastach).
 - sprzedaż lub oddanie w wieczyste użytkowanie gminnych terenów budowlanych w drodze przetargów, również ograniczonych .

- pozyskiwanie prywatnych inwestorów do budowy obiektów kubaturowych w tym wielorodzinnych budynków mieszkalnych również w ramach ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.
- pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli lokali na rynku wtórnym lub od spółdzielni mieszkaniowych .
- Działania organizacyjne, polegające na:
 - uproszczeniu procedur wydawania decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji mieszkaniowych,
 - występowaniu do wojewody z wnioskami o komunalizację terenów budowlanych na terenie gminy, będących własnością Skarbu Państwa,
 - prowadzeniu procedur zmierzających do wykupu i scalania gruntów budowlanych.
- Tworzenie własnego stałego zasobu mieszkaniowego – dla realizacji ustawowych obowiązków gminy w zakresie dostarczania lokali socjalnych i zamiennych, jak i udzielanie pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym o niskich dochodach, uprawnionym do takiej pomocy, wg zasad określonych w odrębnej uchwale Rady Miasta.
- Utrzymywanie mieszkaniowego zasobu gminy na zadawalającym poziomie technicznym, funkcjonalnym i estetycznym pomimo niewystarczających środków, pochodzących głównie z czynszów; pośrednio jest to element wspomagania części mieszkańców miasta (niekoniecznie najbiedniejszych) ze środków finansowych gminy.

■ Wspomaganie utrzymania zasobów stanowiących współwłasność miasta poprzez:

- finansowanie z budżetu miasta remontów budynków wspólnot mieszkaniowych (dążenie do zminimalizowania skutków nieprzemyślanej prywatyzacji mieszkaniowego zasobu gminy),
- wypłacanie dodatków mieszkaniowych,

Proces udostępniania terenów budowlanych w mieście, jak i działania organizacyjne, powinny być skierowane do wszystkich inwestorów realizujących budownictwo mieszkaniowe. Efektem takich działań będzie zwiększenie podaży mieszkań, jak również pewne obniżenie kosztów budowy. Jest to więc pomoc udzielana tym osobom, które chcą w gminie mieszkanie kupić lub wynająć. Obejmuje ona nie tylko członków wspólnoty samorządowej, ale również potencjalnych kandydatów na mieszkańców i nie zależy od zamożności adresatów pomocy.

Taki sposób wydawania środków publicznych jest zgodny z szeroko pojętym interesem gminy, bo tworzy nowe miejsca pracy i to nie tylko w budownictwie. Nie podnosi natomiast jej zamożności, gdyż podatki od nieruchomości bez względu na ich wartość, są wciąż niskie, a napływ nowych mieszkańców, nawet o wysokich dochodach, przynosi także obciążenia dla gospodarki komunalnej (np. poprzez wzrost liczby samochodów) nie równoważąc ich przez wpływy z podatków od osób fizycznych.

Proces wspomaganie mieszkańców poprzez dofinansowanie ponoszonych przez nich wydatków mieszkaniowych skierowany jest z kolei do osób ubogich, o ściśle określonych dochodach, ale o już zaspokojonych potrzebach mieszkaniowych. Nie tworzy on nowych mieszkań, jedynie zapobiega ich utracie na skutek groźby eksmisji.

Natomiast dla rodzin i osób o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i niskich dochodach najistotniejszy jest kształtowany przez gminę proces tworzenia lub współtworzenia zasobów mieszkaniowych, które następnie będą udostępniane wyżej wspomnianym.

Przy ogromnym deficycie lokali mieszkalnych oraz spodziewanym wzroście potrzeb na lokale socjalne i zamienne, a także związanym z tym wzrostem roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych na podstawie wyroków sądowych orzekających eksmisję, gmina zmuszona jest do intensyfikacji swoich działań w zakresie pozyskiwania lokali mieszkalnych.

Przedstawione powyżej różne sposoby realizacji zadania własnego gminy, jakim jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gminy, powinny wynikać ze strategii gminy i być rozpisane w postaci programów średniokresowych. Są to programy stanowiące ostatni etap realizacji ustaleń przyjętej przez gminę strategii, a tym samym podstawę do opracowania kolejnych, rocznych planów realizacyjnych oraz planowania wydatków budżetowych gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest w zasadzie takim właśnie średniokresowym programem lokalnej strategii mieszkaniowej.

Obowiązki władz samorządowych w dziedzinie mieszkalnictwa sprecyzowane zostały w ustawach:

Przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym stanowią iż : zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmujące sprawy:

1. ładu przestrzennego, gospodarki terenami i ochrony środowiska,
2. pomocy społecznej, w tym ośrodków i zakładów opiekuńczych,
3. komunalnego budownictwa mieszkaniowego”.

„W Art. 4. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku ponownie zapisano:

„Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy”.

Celem realizacji zadań w tym zakresie, opracowany został niniejszy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłodzko jako 5-cio letni program.

Program powstał w wyniku współpracy Urzędu Miasta i Zakładu Administracji Mieszkaniem Gminnymi - spółka z o.o.

Mieszkaniowy zasób gminy

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób np.: poprzez tworzenie warunków dla inwestycji mieszkaniowych, współpracę z gminami ościennymi.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kłodzko zawiera prognozy działań Gminy w latach 2008-2012 zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu oraz działań nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego.

Stosownie do przepisu art.20 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego mieszkaniowy zasób

Gminy stanowią lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego.

Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kłodzko tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność i współwłasność gminy.

Tabela nr 1. Budynki i lokale mieszkalne stanowiące 100% własności Gminy Miejskiej Kłodzko

Ilość budynków	96
Ilość lokali mieszkalnych	596
Powierzchnia w m ²	25.350

Tabela nr 2. Lokale mieszkalne gminy w budynkach stanowiących przedmiot współwłasności

Wyszczególnienie	Gminy Miejskiej Kłodzko i Wspólnot Mieszkaniowych
Ilość budynków	479
Ilość lokali mieszkalnych	1747
Powierzchnia w m ²	91.315

Łącznie mieszkaniowy zasób gminy (stan na 31.12.2006r.) to 2343 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 116.665m²

Środki finansowe na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy to przychody z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz dodatkowe środki finansowe pochodzące z budżetu Gminy przeznaczone na remonty i poprawę stanu technicznego zasobu.

Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko winien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.

Zaległości remontowe winny być realizowane poprzez działania zarządzającego zasobem i jego zaangażowanie w zakresie bieżących remontów zasobu. Mając na uwadze bezpieczeństwo użytkowników lokali mieszkalnych zarządzający zasobem powinien kierować się priorytetami wynikającymi z okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz oraz protokołów pokontrolnych i nakazów instytucji zewnętrznych.

Celem polityki remontowej winno być określenie priorytetowych kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu Gminy, a także stworzenie podstaw działalności dla podmiotów odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu oraz poziom świadczonych usług w zakresie mieszkalnictwa, pozwalających na optymalizację wydatkowania ograniczonych środków finansowych.

Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków realizowane będą w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

Założenie standardów jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kłodzko.

Okresowe przeglądy w zakresie wymaganym przez prawo budowlane i inne przepisy dotyczące bezpieczeństwa użytkowania lokali, dokonywane przez administratorów zasobu nie są wystarczające do określenia aktualnego standardu budynku mieszkalnego, gdyż polegają one na ocenie tylko niektórych elementów budynku. Prawidłowe zbilansowanie potrzeb remontowo-modernizacyjnych wymaga ustawienia standardów docelowych, które będzie można osiągnąć na przestrzeni lat.

Pożądany standard budynków i lokali mieszkalnych z zastrzeżeniem, iż w niektórych punktach odnosi się on do budynków wyposażonych w wymieniowe

instalacje i dotyczy sytuacji przewidzianych w odrębnych przepisach prawa a w przeważającej części uzależniony jest od posiadanych przez gminę środków finansowych , powinien przedstawiać się następująco:

Zakładany standard budynku:

1. Instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności , badania kontrolne co rok.
2. Sprawna instalacja odgromowa, badania kontrolne co 5 lata.
3. Elementy konstrukcji budynku bez zagrożeń, badania kontrolne co 5 lat.
4. Elewacja bez ubytków tynków i okładzin, odnawiana nie rzadziej niż co 10 lat.
5. Sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego, badania kontrolne co 5 lat.
6. Sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacje, badania kontrolne co rok.
7. Malowanie klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami nie rzadziej niż co 7 lat.
8. Kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów.
9. Sprawne zamki i domofony w wejściu głównym.

Zakładany standard lokalu mieszkalnego:

1. Sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła
2. Sprawna wentylacja w kuchni i łazience.
3. Sprawna stolarka okienna i drzwiowa.
4. Sprawne instalacje gazowe i elektryczne.
5. Wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne (w.c. łazienka).

Osiągnięcie wyżej określonych standardów zarówno w zakresie stanu technicznego budynków jak i lokali wymaga wydatkowania przez władze gmin określonych środków finansowych co obecnie z uwagi na sytuację polskich gmin jest niemożliwe aczkolwiek nie nierealne przy założeniu pozyskania dodatkowych zewnętrznych źródeł finansowania i dobrze prowadzonej polityce remontowej.

Jednocześnie nie bez znaczenia na podejmowane w tym zakresie decyzje ma fakt, iż tak wysokie wymagania dotyczą budynków nowych. Żaden przepis prawa nie nakłada wyposażenie budynku w instalacje, których nie posiada gdyż często jest to niemożliwe z uwagi na warunki techniczne.

Lokale mieszkalne w zasobie Gminy Miejskiej Kłodzko wynajmowane są na czas nie oznaczony i na czas oznaczony.

Gmina w miarę posiadanych środków finansowych powinna stwarzać warunki dla realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych w celu pozyskiwania lokali mieszkalnych.

Od 10 lipca 2001 roku tj. po wejściu w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U Nr 31, poz.266 z 2005r.) w sytuacji gdy Gmina Miejska Kłodzko posiada niewystarczający w stosunku do potrzeb zasób lokali socjalnych, koniecznym jest założenie w planach inwestycyjnych budowy lub adaptacji budynków mieszkalnych z lokalami przeznaczonymi na lokale socjalne.

Potrzeba taka wynika z obowiązku zapewnienia przez gminę lokali socjalnych osobom wobec których sąd orzekł eksmisję z jednoczesnym przyznaniem prawa do otrzymania lokalu socjalnego – art. 14 w/cytowanej ustawy.

Krąg osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego ustawodawca określił w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie...

Osobami tymi są:

- kobiety w ciąży,
- małoletni, niepełnosprawni w rozumieniu przepisów z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2004 r. Nr 64, poz. 593 z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnieni oraz sprawujący nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,

- obłożnie chorzy,
- emeryci renciści spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- osoby posiadające status bezrobotnego,
- osoby spełniające przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W przypadku nie wywiązywania się przez gminę z obowiązków zapewnia lokali socjalnych nałożonych przez ustawodawcę, gmina narażona zostanie na roszczenia odszkodowawcze ustalane w oparciu o art.417 w związku z art.36 § 2 kodeksu cywilnego.

Takie uregulowania prawne powodują, iż gminy odpowiadają obecnie za straty, które właściciel lokalu poniósł oraz korzyści jakie mógłby osiągnąć, gdyby gmina dostarczyła lokatorowi lokal socjalny. W efekcie im później gmina dostarczy osobie eksmitowanej lokal, tym większe koszty będzie musiała w związku z tym ponieść.

Na podstawie zgromadzonych dotychczas dokumentów można przewidzieć, że w niedługim czasie z roszczeniem odszkodowawczym przeciwko gminie mogą wystąpić właściciele, wobec których gmina nie wywiązała się z obowiązku zrealizowania orzeczeń eksmisyjnych poprzez dostarczenie uprawnionym lokalu socjalnego.

W Gminie Miejskiej Kłodzko skala tego zjawiska jest stosunkowo duża i dotyczy na dziś 228 wyroków eksmisyjnych, należy się jednakże spodziewać wzrostu liczby wyroków a co za tym idzie konieczności zabezpieczenia określonych środków budżetowych.

Ponieważ 216 wyroków z ogólnej ich liczby stanowią wyroki orzeczone z lokali komunalnych z oczywistych względów nie występuje tu „groźba” wypłaty odszkodowań.

Tabela nr 3. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko w latach 2007-2012

Wyszczególnienie	Stan wyjściowy	Lata					
		2007	2008	2009	2010	2011	2012
Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Kłodzko	2343	2260	2240	2190	2140	2090	2040
W tym lokale socjalne	173	195	225	237	240	249	249

Powyższa tabela przedstawia wielkość zasobu mieszkaniowego uwzględniając pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych z uwzględnieniem dalszej prywatyzacji zasobu.

W polityce gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym gmina musi również uwzględnić konieczność wykorzystania jego części na lokale zamienne a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych mających nie zaspokojone potrzeby mieszkaniowe osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie.

Obowiązek dostarczenia lokali zamiennych jednoznacznie wynika z zapisów ustawowych.

Największe jednak oczekiwania społeczne w przedmiocie pomocy Gminy w rozwiązaniu problemów mieszkaniowych dotyczą rodzin nie posiadających własnego mieszkania i osiągających tak niskie dochody, że uzyskanie mieszkania bez pomocy Gminy jest dla nich niemożliwe. Aktualnie pomocy Gminy z tych powodów oczekuje 110 wnioskodawców zakwalifikowanych do przydziału lokalu, należy jednakże spodziewać się, iż grupa tych osób będzie wzrastać

systematycznie, gdyż dodatkowo liczba złożonych w gminie wniosków o przydział lokalu oczekujących na rozpatrzenie wynosi 74 wnioski. Ponadto nie można zapominać o liczbie osób nie umieszczonych na liście, które deklarują wykonanie remontu lokalu we własnym zakresie i oczekują na stosowną propozycje gminy w liczbie 417 wniosków.

Dodatkową grupą osób mogącą się pojawić - a oczekującą pomocy gminy poprzez uzyskanie lokalu zamiennego do którego prawo nabyły lub nabędą w oparciu o odrębne przepisy, będą osoby spełniające warunki ustawowe, które również winni być brani pod uwagę przy określaniu zapotrzebowania gminy na lokale mieszkalne.

Wobec ustawowo nałożonych na gminę obowiązków zabezpieczenia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz w celu sprostania przynajmniej w dostatecznym stopniu oczekiwaniom społecznym w zakresie uzyskania własnego mieszkania, gmina musi przewidzieć powiększenie własnego zasobu mieszkaniowego.

W przypadku gdy gmina decyduje się na realizację budownictwa mieszkaniowego musi uwzględniać normy obowiązujące i przyjęte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2002r. nr 75 poz.690).

Zgodnie bowiem z tymi rozwiązaniami prawnymi, mieszkanie w budynku wielorodzinnym powinno spełniać wymagania dotyczące pomieszczenia przeznaczonego na pobyt ludzi, niezależnie czy będzie przeznaczone na lokal socjalny czy też wynajmowane na czas nie oznaczony. Jedynym zatem dopuszczalnym kryterium zakwalifikowania lokalu jako lokalu socjalnego może być oferowana przez Gminę powierzchnia pokoi w stosunku do ilości osób w kierowanej do tego lokalu rodzinie.

Zasiedlanie budynków zarówno rodzinami uprawnionymi do lokali socjalnych jak również do lokali, których najem nawiązywany jest na czas nie oznaczony, ma społeczne uzasadnienie.

Doświadczenia bowiem wskazują, że uprawnionymi do lokali socjalnych są osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej, mające niski status socjalny.

Rozproszenie lokali socjalnych wśród innych lokali komunalnych zapewni najemcom tych lokali uczestniczenie w normalnym życiu społecznym oraz stworzy dla nich szanse życiowe na poprawę swojego statusu i umożliwi im integrację społeczną.

Tworzenie osiedli budownictwa socjalnego skutkuje protestami właścicieli lub mieszkańców sąsiednich nieruchomości, często uniemożliwiając albo często spowalniając procedury uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Obowiązujące obecnie przepisy gminne umożliwiają najemcy lokalu nabycie na własność zajmowanego przez siebie lokalu po preferencyjnej cenie.

Budynek, z lokalami stanowiącymi przedmiot odrębnej własności tworzy wspólnotę mieszkaniową. Zasady zarządzenia budynkami wspólnot mieszkaniowych określają właściciele lokali.

Praktyka wskazała, że znaczne rozproszenie udziałów gminy we wspólnotach mieszkaniowych i innych współwłasnościach skutkuje zwiększeniem kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu.

Podejmowanie działań polegających na wyprowadzeniu własności gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych pozwoli między innymi na zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.

Polityka prywatyzacyjna gminy nie może jednak pozostawać w kolizji z nałożonymi przez ustawę obowiązkami w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Realizacja tych celów jest możliwa przy utrzymywaniu zasobu mieszkaniowego gminy na poziomie ok. 20% wszystkich lokali mieszkalnych na terenie gminy.

Zasady polityki czynszowej.

Obowiązująca do czerwca 2001r. ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r., Nr. 31, poz. 266) nałożyła na gminy obowiązek ustalenia stawek czynszu regulowanego.

Na samorządy lokalne spadł główny ciężar odpowiedzialności za przygotowanie, realizację strategii i kierunku zmian oraz rozwiązań szczegółowych w zakresie gminnej polityki czynszowej.

Ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych dopuszczała znaczny wzrost stawek czynszu (do 3% wartości odtworzeniowej) i nie ograniczała podwyżek czynszu w skali roku.

Z uwagi na ograniczone możliwości najemców dochodzenie do 3% wartości odtworzeniowej, zostało rozłożone w czasie. Pomimo, że mocą dawnej ustawy o najmie gmina mogła znacznie podwyższyć stawki czynszu regulowanego, to wprowadzane przez gminę stawki były znacznie niższe niż dopuszczał ustawodawca.

Tabela nr 4. Zmiany średniej stawki czynszu w zasobach Gminy Miejskiej Kłodzko
w latach od 2002-2007

Rok	Stawka bazowa czynszu [zł/m ²]	% wartości wzrostu
2002	3,30	6,88%
2003	bez zmian	-
2004	bez zmian	-
2005	bez zmian	-
2006	bez zmian	-
2007	bez zmian	-

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowiła, że do 2004 roku czynsz nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej. Równocześnie ustawa znacznie ograniczyła możliwość podwyższenia czynszu w poszczególnych latach. Dochodzenie zatem do pułapu 3% wartości odtworzeniowej na terenie niektórych gmin stało się w zasadzie nierealne.

Nawet orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z 2 października 2002 r- iż ust.3 art.9 nie jest zgodny z konstytucją w zakresie takim, iż ogranicza możliwości właścicieli do podnoszenia stawek czynszowych nie spowodowało znaczących ruchów w polityce czynszowej gmin.

Ustawa z dnia 17 grudnia 2004r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów.....
oraz ustawa z dnia 22 grudnia 2004r. o takim samym tytule wprowadziły nowe
zasady podwyżek czynszu.

Zasady te były następujące:

- podwyższanie czynszu, nie może być dokonane częściej niż co 6m-cy,
- jeśli poziom rocznego czynszu przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu lub czynsz miałby ten poziom po podwyżce przekroczyć, to podwyżka nie może być większa niż 10% dotychczasowego czynszu.

Oznaczało to, że jedynie w przypadku, gdy czynsz przed podwyżką nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu, to podwyżka czynszu w wyniku której nie zostanie przekroczony ten poziom mogła być wyższa niż 10% dotychczasowego czynszu.

W takich przypadkach obowiązywały inne okresy wypowiedzenia czynszu.

Obecnie z uwagi na orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 maja 2006r. sygn. akt. K33/05(Dz. U. z dnia 23 maja 2006r.nr 86 poz.602), który orzekł, że , **art.8a ust.5 ustawy**, w zakresie w jakim nie określa zasadności podwyżki wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu jest niezgodny z art.2 Konstytucji ;**art.8a ust.6 pkt.1 ustawy** jest niezgodny z art.2 Konstytucji; **art.8a ust.7 pkt.1 ustawy** w zakresie w jakim umożliwia podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynoszących 3% i więcej wartości odtworzeniowej lokalu z pominięciem przepisów art.8a ust.1-6 tej ustawy, jest niezgodny z art.64 ust.1 i 2 w związku z art.31 ust.3 oraz art.76 Konstytucji ;**art.8a ust.7 pk.2 ustawy** jest niezgodny z art.64 ust.1 i 2 w związku z art.31 ust.3 oraz art.76 Konstytucji ;**art.9 ust.1 ustawy** jest niezgodny z art.2 Konstytucji – **dokonano zmian w obowiązujących przepisach**. Ponadto Trybunał orzekł, że **art.8a ust.6 pkt.1 oraz art.9 ust.1 ustawy**- tracą moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2006r.

Orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego wymusiły wprowadzenie zmian do przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego-zmian tych dokonano 15 grudnia 2005r. a opublikowano je w Dz.U.249 z 2006r. poz.1833.

W związku z nowelizacją ustawy od 1 stycznia 2007r. do podwyżek czynszu obowiązują następujące zasady:

- podwyższanie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy,
- podwyżka czynszu wymaga co najmniej trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia,
- podwyżka w wyniku której czynsz nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu nie wymaga wypowiedzenia,
- każda podwyżka w wyniku której czynsz przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej wymaga uzasadnienia, jeżeli lokator tego zażąda.

Na pisemne żądanie lokatora właściciel w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, **pod rygorem nieważności** podwyżki musi przedstawić na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.

Ponadto należy mieć na uwadze zupełnie nowe uregulowanie ustawowe dotyczące obniżek czynszu co zostało uwzględnione w programie.

Nałożone ustawowe ograniczenia podwyższania czynszów spowalniają proces pokrywania kosztów eksploatacji i remontów zasobu mieszkaniowego przychodami z czynszów.

Tabela nr 5. Przewidywane zmiany średniej stawki czynszu w zasobach Gminy
Miejskiej Kłodzko w latach 2008-2012

(wartość odtworzeniowa obowiązująca od 1.10.2007 – 3002 zł/m² – 3% tj 7,50zł)

Rok	Przewidywana stawka bazowa [zł/m ²]	% wartości
2008	3,73	1,49
2009	4,00	1,60
2010	4,35	1,74
2011	4,60	1,86
2012	5,00	2,0

Przedstawione propozycje wymagają zdecydowanych działań władz miasta w kierunku wzrostu stawek czynszowych za lokale mieszkalne a jednocześnie rozsądnego podejścia do tego tematu uwzględniającego dochody najemców lokali, wysokość zadłużenia w nieruchomościach z tytułu braku wnoszenia stosownych opłat jak i wysokość kwot wypłacanych z budżetu miasta na dodatki mieszkaniowe.

Zarządzanie nieruchomościami

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz.2063 z póź, zm.) w art. 185 zdefiniowała zarządzanie nieruchomościami jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji

nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Zmieniające się regulacje prawne w dziedzinie zarządzania nieruchomościami wprowadziły obowiązek odmiennego specjalistycznego zachowania w zarządzie poszczególnymi formami własności.

- w stosunku do budynków stanowiących przedmiot współwłasności

Zarządzanie budynkami, w których gmina posiada ułamkowy udział we własności wymaga współpracy i uwzględniania woli pozostałych współwłaścicieli.

- w stosunku do wspólnot mieszkaniowych

Istotną zmianę w dotychczasowym zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi gminy przyniosła prywatyzacja części zasobów mieszkaniowych w wyniku której w budynkach z lokalami stanowiącymi przedmiot odrębnej własności powstały wspólnoty mieszkaniowe działające w trybie ustawy o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. nr 80 poz.903) w których gmina jest jedynie współwłaścicielem nieruchomości i może tylko współdecydować o wyborze zarządu lub zarządcy na takich samych prawach jak właściciele lokali wyodrębnionych.

- w stosunku do budynków prywatnych czynszowych

Gmina zarządza budynkami czynszowymi stanowiącymi własność osób nieznaną z miejsca pobytu na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Przepisy te obligują do działania na rzecz nieznanego z miejsca pobytu właściciela i zgodnie z jego prawdopodobną wolą.

Gmina może zwolnić się z prowadzenia cudzej sprawy po ustaleniu właściciela nieruchomości i stosownie do okoliczności albo oczekiwać jego zleceń albo prowadzić sprawę, dopóki właściciel nie będzie mógł sam się nią zająć.

W kwestii sposobu zarządzania nieruchomościami gminnymi - w chwili obecnej z uwagi na nieuchronność zmian w przepisach proponowanych przez rząd a dotyczących form zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy- gminy w których zarządzanie zasobem nadal prowadzone jest przez zakład budżetowy muszą bezwzględnie przygotować się do podjęcia działań restrukturyzacyjnych w tym zakresie.

Wprowadzone zmiany w przepisach uniemożliwią prowadzenie zarządzania mieniem gminy poprzez zakład budżetowy.

Podjęcie prawidłowej decyzji co do sposobu zarządzania mieniem gminy, poprzedzać musi dogłębna analiza gospodarki mieszkaniowej na terenie gminy.

Władze Gminy Miejskiej Kłodzko, decyzję dotyczącą zmiany zasad zarządzania zasobem podjęły już w 2001, dokonując przekształcenia zakładu budżetowego w jednoosobową spółkę z o.o gminy, tak więc w chwili obecnej można jedynie doskonalić obecną formę zarządzania w celu sprostanania coraz większym oczekiwaniom mieszkańców.

Działania w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kłodzko.

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.

Zasadne jest przygotowanie i wdrożenie programu pozyskiwania lokali socjalnych.

Gmina podejmuje działania umożliwiające:

1. Pozyskiwanie lokali do mieszkaniowego zasobu przez:

- nowe budownictwo mieszkaniowe realizowane samodzielnie przez gminę, w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego lub w ramach towarzystwa budownictwa społecznego,
- nabywanie wyodrębnionych lokali mieszkalnych,
- adaptacje budynków lub lokali na lokale mieszkalne w tym socjalne,
- przekwalifikowania lokali pełno standardowych lub o obniżonym standardzie na lokale socjalne,
- przeznaczenie terenów gminy pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez podmioty, z którymi gmina podejmuje współpracę.

2. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

- opracowanie i bieżąca aktualizacja informatycznej bazy danych o mieszkaniowym zasobie stanowiącym własność Gminy Miejskiej Kłodzko.
- podjęcia działań zmierzających do intensywnego wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom.

Przyjmuje się następujące kierunki działań w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych:

- współpraca z gminami ościennymi dla realizacji budownictwa mieszkaniowego,
- wspieranie realizacji inwestycji w trybie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych,

