

SPIS TREŚCI

1.	Cele i zadania polityki mieszkaniowej samorządów lokalnych a odpowiedzialność państwa za rozwój mieszkalnictwa	2
2.	Rola gminy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych swych mieszkańców	7
3.	Gmina w procesie rozwoju (podatki, opłaty, ulgi)	10
4.	Sytuacja mieszkaniowa w gminie – fakty i prognozy	16
	4.1 Zasób mieszkaniowy i warunki mieszkaniowe	16
	4.2 Rozkład terenów i zasobów mieszkaniowych w obszarze miasta, infrastruktura techniczna	21
	4.3 Budownictwo mieszkaniowe i struktura inwestorska	23
5.	Gmina jako właściciel i zarządca	26
6.	Tereny budowlane, uzbrojenie	32
	6.1 Gospodarka gruntami na cele mieszkaniowe	32
	6.2 Dostępność terenów	33
	6.3 Potrzeby terenowe	35
7.	Prognozy rozwoju mieszkalnictwa	36
	7.1 Szacunek potrzeb mieszkaniowych	36
	7.2 Przewidywane kształtowanie się popytu na mieszkania w najbliższych latach	39
8.	Analiza możliwości rozwoju mieszkalnictwa w mieście (analiza SWOT)	42
9.	Misja gminy w zakresie mieszkalnictwa	43
10.	Strategiczne cele mieszkaniowe	44
	10.1 Cel 1 - rozwój budownictwa mieszkaniowego	48
	10.2 Cel 2 - zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych gospodarstw domowych	52
	10.3 Cel 3 - polepszenie standardu zasobów mieszkaniowych i jakości zamieszkania	55
11.	Źródła finansowania zadań	61
12.	Gmina jako animator	63
13.	System wdrażania, monitorowania i komunikacji społecznej	64
14.	Podsumowanie i wnioski	68

1. CELE I ZADANIA POLITYKI MIESZKANIOWEJ SAMORZĄDÓW LOKALNYCH A ODPOWIEDZIALNOŚĆ PAŃSTWA ZA ROZWÓJ MIESZKALNICTWA

Mieszkalnictwo należy do jednych z ważniejszych obszarów interwencjonizmu publicznego. Interwencje są niezbędne w sektorze mieszkaniowym z uwagi na funkcję ekonomiczną i społeczną mieszkania, jak również na skutek występowania tak w gospodarce, jak i w tym konkretnym sektorze różnorodnych zakłóceń. Specyfika dobra, jakim jest mieszkanie powoduje, że nie jest możliwe całkowite zaniechanie interwencji. Z jednej strony jest to dobro kapitałochłonne, a z drugiej zaspokaja podstawowe potrzeby ludzkie, zwłaszcza potrzebę schronienia.

W żadnym kraju nie stać wszystkich obywateli na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych z własnych dochodów. Z rezolucji Zgromadzenia Ogólnego ONZ wynika, że „(...) każdy człowiek ma prawo do poziomu życia zapewniającego (...) mieszkanie (...)”, co nakłada na państwo i samorządy terytorialne pewne obowiązki względem obywateli. Również Konstytucja RP ustanawia, że: „władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, a w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania”.

Ogólny kierunek i metody działania stosowane przez państwo do osiągnięcia określonych celów w dziedzinie mieszkalnictwa i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wyznacza polityka mieszkaniowa. Polityka mieszkaniowa to zespół decyzji i poczynań prowadzących do osiągnięcia założonego modelu warunków i stosunków mieszkaniowych oraz zasad funkcjonowania gospodarki mieszkaniowej. Polityka mieszkaniowa realizowana jest na szczeblu państwa i samorządów terytorialnych. Interwencje publiczne w sektorze mieszkaniowym przyjmować mogą postać: środków prawnych i administracyjnych, pomocy finansowej i (lub) bezpośrednich działań.

Głównym celem publicznej polityki mieszkaniowej jest więc tworzenie warunków zapewniających gospodarstwu domowemu możliwość zaspokajania potrzeb mieszkaniowych zgodnie z własnymi preferencjami, aspiracjami i możliwościami ekonomicznymi poprzez obniżenie kosztów konsumpcji mieszkaniowej, jak również zmniejszenie kosztów produkcji. Celami szczegółowymi polityki mieszkaniowej są m.in.:

- zapewnienie schronienia najuboższym,
- poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego,
- rozwój budownictwa na wynajem,
- zwiększenie efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego.

Panuje przekonanie, że interwencje na obszarze mieszkalnictwa przynoszą korzyści społeczeństwu poprzez tzw. zewnętrzne efekty konsumpcji. Do efektów tych zalicza się:

- funkcje społeczne - uwarunkowane ilością zasobu, powszechnym i progresywnym systemem pomocy socjalnej;
- funkcje motywacyjne mieszkania;
- mobilność siły roboczej, która wymaga elastycznej podaży nieruchomości.

Politykę mieszkaniową można rozpatrywać w aspekcie ekonomicznym, socjalnym i technicznym. Problematyka ekonomiczna obejmuje metody określania potrzeb mieszkaniowych i poziomu ich zaspokojenia przy optymalnym wykorzystaniu dostępnych środków, natomiast problematyka społeczna w polityce mieszkaniowej przejawia się w położeniu nacisku na warunki mieszkaniowe ludności. Aspekty techniczne polityki mieszkaniowej obejmują powiązania gospodarki mieszkaniowej z budownictwem, działalność remontową oraz procesy przebudowy i modernizacji zasobów mieszkaniowych.

Uznaje się, że w gospodarce rynkowej polityka mieszkaniowa winna kierować się następującymi zasadami¹:

1. Celowością – pomoc skierowana powinna być do osób najbardziej potrzebujących, a nie do tych, którzy są w stanie sami zrealizować własne potrzeby mieszkaniowe.
2. Przejrzystością – polityka dotacyjna powinna być przejrzysta i zrozumiała dla wszystkich.
3. Sprawiedliwością – polityka sprawiedliwa dla większości uczestników – czy ma to być polityka progresywna (korzyści maleją, gdy rosną dochody), czy też regresywna (wszystkim po równo).
4. Maksymalnym wykorzystaniem środków sektora prywatnego - wybranie takich rozwiązań, które pozwolą na maksymalne wykorzystanie środków gospodarstw domowych i sektora prywatnego – większość wydatków na mieszkalnictwo winno pochodzić ze środków prywatnych.
5. Polityką zachęcania i podtrzymywania rozwoju prywatnego rynku - polityka, która nie konkuruje z mechanizmami rynkowymi, przede wszystkim z komercyjnymi możliwościami finansowania inwestycji mieszkaniowych, a jest w stosunku do nich komplementarna.
6. Ekonomiczną wydajnością poprzez osiąganie rezultatów przy minimalnych wydatkach budżetu.
7. Administracyjną wydajnością poprzez minimalizację czasu i kosztów administracyjnych.

W przypadku mieszkalnictwa zakres interwencji może obejmować podaż mieszkań bądź popyt na mieszkania, wpływając na proces zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Państwo poprzez politykę mieszkaniową może oddziaływać więc na wzrost podaży mieszkań i (lub) na wzrost popytu mieszkaniowego. Interwencje po stronie popytu są dopłaty do stopy procentowej kredytów, gwarantowanie przez państwo stałego oprocentowania kredytów mieszkaniowych. Celem interwencji po stronie podaży jest zwiększenie elastyczności cenowej i dochodowej podaży, tak by wzrost popytu nie powodował jedynie wzrostu cen. Interwencjonizm po stronie podaży dąży do zwiększenia elastyczności rynku terenów budowlanych poprzez preferencyjne kredyty do budowy infrastruktury technicznej. Zwiększenie elastyczności podaży realizowane jest również poprzez preferencyjne kredyty dla budownictwa na wynajem. Pozytywnym efektem tej polityki jest wzrost mobilności społeczeństwa, co przekłada się również na sytuację na rynku pracy. Innymi narzędziami wspierającymi stronę podażową może być uproszczenie procedur administracyjnych oraz proinwestycyjna polityka podatkowa.

Problematyka dotycząca polityki mieszkaniowej może być także rozpatrywana w ujęciu trzech faz, tj.:

1. polityka mieszkaniowa w fazie tworzenia obiektów o funkcji mieszkalnej,
2. polityka mieszkaniowa w fazie obrotu tych obiektów,
3. polityka mieszkaniowa w fazie użytkowania nieruchomości mieszkaniowych.

Polityka mieszkaniowa w fazie tworzenia przejawia się głównie poprzez:

- wspieranie przez państwo rozbudowy infrastruktury technicznej związanej z budownictwem mieszkaniowym,
- wspieranie rozwoju budownictwa mieszkaniowego,
- wspieranie socjalnego programu mieszkaniowego,
- wspieranie budownictwa czynszowego.

Przykładem instrumentu wspierania przez państwo rozbudowy infrastruktury technicznej jest nisko oprocentowany kredyt z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Przedmiotem wspierania jest również socjalne budownictwo mieszkaniowe. Na mocy ustawy z dnia 8 grudnia

¹ S.Merrill, P.Hendershott, S.Mayo, M.Lea, D.Diamond, Housing and the Macro Economy: Tax Reform and Alternative Subsidy Policies for Housing, East European Regional Housing Sector Assistance Project, April 1999, s.32

2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych finansowego wsparcia udziela się gminie na pokrycie części kosztów przedsięwzięć polegających na tworzeniu zasobu lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych. Instrumentem wspierania budownictwa czynszowego jest również nisko oprocentowany kredyt z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

W fazie obrotu polityka mieszkaniowa przejawia się przykładowo poprzez:

- pomoc w spłacie kredytów spółdzielczych, tzw. starego portfela i refundację wypłat premii gwarancyjnej dla właścicieli książeczek mieszkaniowych,
- gwarantowanie przez państwo stałego oprocentowania kredytów mieszkaniowych
- dopłaty do oprocentowania kredytów udzielanych na zakup lokalu mieszkalnego, budowę i zakup domu jednorodzinnego albo wniesienie wkładu budowlanego do spółdzielni mieszkaniowej

Instrumentem pomocy ze strony państwa w spłacie kredytów spółdzielczych, tzw. starego portfela, jest umarzanie części zobowiązań, natomiast instrumentem interwencjonizmu państwa w stosunku do właścicieli książeczek mieszkaniowych z czasów PRL jest wypłata premii gwarancyjnych ze środków budżetowych. W przypadku kredytu o stałej stopie procentowej, państwo dopłaca bankom różnice pomiędzy rynkowymi stopami procentowymi a ustaloną przez państwo stałą stopą. Państwo stosuje dopłaty z Funduszy Dopłat do oprocentowania kredytów udzielanych na zakup lokalu mieszkalnego, budowę i zakup domu jednorodzinnego albo wniesienie wkładu budowlanego do spółdzielni mieszkaniowej w wysokości 50% kwoty odsetek naliczonych od podstawy naliczenia dopłaty przez okres 8 lat od dnia pierwszej spłaty odsetek.

W fazie użytkowania polityka mieszkaniowa przejawia się głównie poprzez:

- politykę czynszową,
- wspieranie przedsięwzięć termomodernizacyjnych,
- pomoc państwa w sytuacjach losowych (powodzie, klęski żywiołowe).

Polityka mieszkaniowa na obszarze polityki czynszowej realizowana jest poprzez system dodatków mieszkaniowych, a także politykę regulacji czynszów. Wspomaganie remontów budynków mieszkalnych realizowane jest poprzez przyznawanie nisko oprocentowanych kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Wspieranie przedsięwzięć termomodernizacyjnych odbywa się poprzez przyznawanie premii termomodernizacyjnej (25% wykorzystanego kredytu na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego) w przypadku inwestycji mającej na celu zmniejszenie zużycia energii dostarczanej do budynków mieszkalnych. Instrumentem pomocy państwa w sytuacjach losowych są preferencyjne kredyty kierowane do osób poszkodowanych z powodu powodzi i innych klęsk żywiołowych.

Polityka mieszkaniowa realizowana jest, zarówno na szczeblu państwa, jak i na szczeblu samorządów terytorialnych. Instrumenty polityki mieszkaniowej na szczeblu państwa to przede wszystkim, w przypadku budowy infrastruktury technicznej i przedsięwzięć termomodernizacyjnych, nisko oprocentowany kredyt z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Również dotacje przyznawane w przypadku powodzi czy też klęsk żywiołowych zaliczane są do instrumentów na szczeblu państwa. Na szczeblu państwa następuje również pomoc w spłacie kredytów spółdzielczych, tzw. starego portfela i refundację wypłat premii gwarancyjnej dla właścicieli książeczek mieszkaniowych, gwarantowanie przez państwo stałego oprocentowania kredytów mieszkaniowych, dopłaty do oprocentowania kredytów udzielanych na zakup lokalu mieszkalnego, budowę i zakup domu jednorodzinnego albo wniesienie wkładu budowlanego do spółdzielni mieszkaniowej.

Na szczeblu samorządu terytorialnego polityka mieszkaniowa realizowana jest poprzez zapewnianie mieszkań socjalnych, zmiennych i komunalnych, gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy, wypłata dodatków mieszkaniowych.

Alokacja środków pieniężnych wydatkowanych z budżetu państwa i budżetów samorządów terytorialnych na mieszkalnictwo powinna odbywać się więc za pomocą instrumentów, które zapewniają maksymalne, efektywne i wydajne wykorzystanie owych środków. Niezbędne są zharmonizowane, długookresowe, stabilne i przejrzyste działania

między państwem a samorządami terytorialnymi. Niepożądane są ciągłe zmiany priorytetów ekonomicznych państwa oraz polityki mieszkaniowej, gdyż przekładają się one na wahania popytu, a te z kolei na podstawowe wskaźniki ekonomiczne.

W Polsce ustawodawca deleguje obowiązek zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych najbiedniejszych gospodarstw domowych na gminy, a także nakłada na nie, w określonych przypadkach, obowiązek zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych. Dlatego też polityka subwencjonowania mieszkalnictwa środkami publicznymi przyjmuje często charakter socjalny w postaci pomocy finansowej dla najbiedniejszych gospodarstw domowych. W myśl zasad gospodarki rynkowej państwo ma tworzyć założenia i ramy prawne polityki mieszkaniowej, a jej realizacja spoczywa na gminach.

Tabela 1 **POZIOMY ODPOWIEDZIALNOŚCI W ZASPOKAJANIU POTRZEB MIESZKANIOWYCH NAJUBOŻSZYCH**

Poziom odpowiedzialności	Aspekty i rodzaje działań			
	prawne	ekonomiczne	organizacyjne	techniczne
Państwo	<ul style="list-style-type: none"> regulacje prawne (ustawy i rozporządzenia) 	<ul style="list-style-type: none"> współfinansowanie programów mieszkaniowych 	<ul style="list-style-type: none"> organizowanie programów i ocena efektów 	
Gmina	<ul style="list-style-type: none"> podejmowanie uchwał ustanawianie prawa lokalnego w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego 	<ul style="list-style-type: none"> finansowanie przedsięwzięć finansowanie dodatków mieszkaniowych gospodarowanie zasobem mieszkaniowym 	<ul style="list-style-type: none"> opracowywanie wieloletnich programów realizacja uchwał 	<ul style="list-style-type: none"> budowa adaptacja remont

Zródło: Kierunki rozwoju państwowych instrumentów wsparcia budownictwa dla najuboższych w oparciu o doświadczenia tzw. Programu pilotażowego i badań IRM, Instytut Rozwoju Miast, Warszawa 2005, s. 77.

W Polsce zasadniczy krok w przekazaniu kompetencji do prowadzenia lokalnej polityki mieszkaniowej z państwa na gminy, a zatem odpowiedzialności gminy za rozwój mieszkalnictwa, dokonany został z początkiem lat 90-tych ubiegłego wieku. Wprowadzono wówczas w życie kilka ustaw, które nałożyły na gminy obowiązek rozwiązywania problemów mieszkaniowych na swoim terenie, ale też stwarzały pewne instytucjonalne możliwości gospodarowania własnymi zasobami oraz oddziaływania na rozwój pozostałych sektorów lokalnego mieszkalnictwa. Do przedmiotowych aktów prawnych należały:

1. ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (art. 7, ust. 1) w myśl której „zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, w szczególności zadania własne obejmują sprawy (...) gminnego budownictwa mieszkaniowego”.
2. ustawa z dnia 29 listopada 1990 roku o pomocy społecznej² (art. 10, ust. 2) określa, że „do zadań własnych z zakresu pomocy społecznej o charakterze obowiązkowym, realizowanych przez gminy, należy (...) udzielenie schronienia (...) osobom tego pozbawionym”. Ustawa ta została uchylona ustawą z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej³.
3. ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali ma największy wpływ na zmiany w systemie zarządzania zasobami mieszkaniowymi.
4. ustawa z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (art. 4) stanowi, że „zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy”. Ustawa stworzyła podstawy ochrony osób najuboższych przed skutkami rynkowych zasad gospodarowania zasobami mieszkaniowymi. Została

² Dz.U. 1990, Nr 87, poz. 605

³ Dz.U. 2004, Nr 64, poz 593 z późn. zm.

uchylona ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁴.

5. ustawa z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw daje gminom możliwość zwiększania dostępności mieszkań dla rodzin o średnich dochodach.

⁴ Dz.U. 2001, Nr 71, poz. 732

2. ROLA GMINY W ZASPOKAJANIU POTRZEB MIESZKANIOWYCH SWYCH MIESZKAŃCÓW

Zgodnie z Ustawą o samorządzie gminnym „zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy”. Z kolei Ustawa o pomocy społecznej określa, że do zadań własnych z zakresu pomocy społecznej o charakterze obowiązkowym, realizowanych przez gminy, należy udzielanie schronienia osobom tego pozbawionym, w tym bezdomnym. Zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw zadaniami własnymi gminy w dziedzinie mieszkalnictwa są:

- gospodarka terenami,
- budownictwo komunalne,
- budownictwo socjalne,
- finansowanie dodatków mieszkaniowych,
- rozwój przestrzenny gmin,
- realizacja komunalnej infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu,
- remonty budynków mieszkalnych będących w gestii gminy,
- ustalanie zasad polityki czynszowej.

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego obowiązkiem gminy jest:

- dostarczanie lokali socjalnych,
- dostarczanie lokali zamiennych.

Dla realizacji niniejszych zadań gmina wykorzystuje mieszkaniowy zasób gminy lub realizuje je w inny sposób, np. może wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je gospodarstwom domowym, spełniającym ustawowe kryteria dochodowe.

Zapisy ustawy zobowiązują także gminy do planowania i realizacji wieloletnich działań dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym także na rzecz członków wspólnoty o niższych dochodach. Art. 21 p.1 zobowiązuje gminę do opracowania i uchwalenia wieloletniego programu mieszkaniowego, opracowania zasad wynajmowania lokali oraz opracowania prognozy wielkości i stanu technicznego zasobu gminy z wyodrębnieniem lokali socjalnych (w art. 21 określone są kryteria przyznawania tych lokali).

Rolą gminy jest aktywna pomoc w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, skierowana do najbardziej potrzebujących, poprzez umożliwienie im bytowania w warunkach odpowiadających godności człowieka. Wyrazem tych działań jest zapewnienie schronienia osobom pozbawionym mieszkań, w tym bezdomnym oraz prowadzenie domów pomocy społecznej. Gminy powinny posiadać w swoim zasobie również lokale socjalne, przeznaczane na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych oraz na wykonanie wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego; w przypadku takowych postanowień sądu. Mieszkania socjalne przyznawane są również osobom z domów dziecka, opuszczającym zakłady karne i osobom dotkniętym klęską żywiołową.

Należy podkreślić, że rola gminy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych uzależniona jest w głównej mierze od:

- jej możliwości finansowych,
- stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności,
- siły nabywczej gospodarstw domowych,
- lokalnych tradycji w tym zakresie,
- lansowanej polityki władz gminy.

Celami szczegółowymi polityki mieszkaniowej na poziomie gminy są m.in.:

- zapewnienie schronienia najuboższym (lokale socjalne, noclegownie),
- subsydiowanie i stymulowanie wzrostu podaży tanich mieszkań dla gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- zwiększenie podaży uzbrojonych gruntów pod budownictwo mieszkaniowe,
- zwiększenie efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego poprzez wspomaganie rozwoju budownictwa prywatnego,
- dążenie do poprawy warunków mieszkaniowych, standardu zabudowy oraz ładu przestrzennego,
- promowanie remontów i modernizacji oraz działań prowadzących do oszczędności w zużyciu energii cieplnej w budynkach komunalnych i należących do innych właścicieli,
- poprawa jakości usług mieszkaniowych, w tym zwiększenie efektywności zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy,
- upowszechnienie systemu dodatków mieszkaniowych,
- określenie właściwych zasad prywatyzacji zasobu komunalnego,
- prowadzenie właściwej polityki czynszowej, zapewniającej odpowiednie środki na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, przy zachowaniu koniecznej ochrony dla ekonomicznie słabych grup ludności,
- wytworzenie klimatu wspólnoty interesów pomiędzy właścicielami i najemcami mieszkań czynszowych (we wszystkich grupach własności zasobu).

Ze względu na cechy nieruchomości i rynku nieruchomości, tj. kapitałochłonność, niską elastyczność cenową podaży i popytu, długi cykl inwestycyjny niezbędne było, dla szybkiego rozwoju mieszkalnictwa w Mieście Kłodzko, stworzenie odpowiedniej strategii mieszkalnictwa, która uwzględniać będzie następujące aspekty:

- ekonomiczny – koszt budowy i cena za mieszkanie musi uwzględniać możliwości różnych grup społecznych mających potrzeby mieszkaniowe,
- przestrzenny – odpowiednia lokalizacja nowych inwestycji mieszkaniowych,
- czasowy – podaż mieszkań musi być dostosowana do popytu w danym czasie,
- jakościowy – podaż mieszkań musi uwzględniać pożądaną wielkość mieszkania, technologię, standard wykończenia, formę zabudowy,
- społeczny – pomoc publiczna powinna objąć wszystkie grupy społeczne, które nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych w oparciu o mechanizm rynkowy.

Gmina poprzez politykę mieszkaniową może oddziaływać więc na wzrost podaży mieszkań i (lub) na wzrost popytu mieszkaniowego. Celem interwencji po stronie podaży jest zwiększenie elastyczności cenowej i dochodowej podaży, tak by wzrost popytu nie powodował jedynie wzrostu cen. Interwencjonizm po stronie podaży dąży do zwiększenia elastyczności rynku terenów budowlanych poprzez budowę infrastruktury technicznej, tworzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Innymi narzędziami wspierającymi stronę podażową może być uproszczenie procedur administracyjnych oraz prowadzenie proinwestycyjnej polityki podatkowej.

Nadmierna regulacja sektora mieszkaniowego może spowodować lub utrwać już istniejące zakłócenia na rynku budowlanym i rynku nieruchomości. Podobne skutki może wywołać również niedostateczny poziom interwencji. **Uznaje się, że gmina nie powinna zastępować, lecz wspomagać obywateli w ich wysiłkach zmierzających do pozyskania mieszkania.** Środki gminy powinny być jedynie dopełnieniem środków gospodarstw domowych oraz środków pochodzących z rynku kapitałowego.

Reasumując, strategia mieszkaniowa gminy musi mieć długi horyzont czasowy, powinna być skorelowana z potrzebami mieszkaniowymi, możliwościami budżetu gminy, siłą nabywczą gospodarstw domowych oraz procesami rozwoju gminy. Polityka mieszkaniowa obejmować powinna zarówno problematykę zagospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, jak

i pozostałymi nieruchomościami w gminie, tak by nie pomijać żadnej grupy społecznej zamieszkującej na terenie gminy Kłodzko. Ponadto należy dążyć do zagwarantowania optymalnej efektywności organizacyjnej lokalnemu rynkowi mieszkaniowemu i budowlanemu.

Adresatami Strategii mieszkalnictwa są mieszkańcy Miasta Kłodzka, którzy mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz zarządcy zasobów mieszkaniowych. Duża skala niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o różnym statusie dochodowym wymaga od gminy wszechstronnych działań na obszarze mieszkalnictwa w Kłodzku - od tworzenia warunków dla realizacji budownictwa mieszkaniowego dla osób będących w stanie samodzielnie zrealizować potrzeby mieszkaniowe, po zapewnienie przez gminę lokali dla najuboższej grupy społeczeństwa. Niezbędne do realizacji postawionych celów jest nadanie problematyce rozwoju mieszkalnictwa odpowiedniej rangi w gospodarce miasta i środowisku samorządowym.

Strategia Mieszkalnictwa dla Miasta Kłodzka na lata 2007-2013 jest spójna z:

- Strategią Rozwoju Miasta
- Strategią Rozwoju Województwa Dolnośląskiego
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kłodzka
- Miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego Miasta Kłodzko.

3. GMINA W PROCESIE ROZWOJU

Przywrócenie z początkiem lat 90-tych samorządu terytorialnego na szczeblu gminnym do życia publicznego spowodowało, że samorząd terytorialny przestał być wykonawcą dyrektyw i ustaleń planowych, określanych na szczeblu centralnym, a stał się samodzielnym podmiotem gospodarującym. W myśl rozwiązań ustawowych gmina dysponuje określonym zakresem swobody w decydowaniu o sobie, wspólnym majątku oraz zaspokajaniu zbiorowych potrzeb społecznych. Status gminy zakłada dominującą jej rolę w sterowaniu procesami rozwoju, co winno wyrażać się w aktywnych działaniach planistycznych i realizacyjnych na rzecz tworzenia możliwie jak najlepszego środowiska życia dla mieszkańców.

Nadrzędnym celem funkcjonowania samorządu terytorialnego jest, więc tworzenie możliwie jak najlepszych walorów użytkowych zamieszkania, działalności gospodarczej, usług społecznych, komunalnych, administracyjnych, zagospodarowania przestrzennego, środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego. Główna rola w jego realizacji przypada władzom samorządowym (uchwałodawczym i wykonawczym), które stanowią ośrodek decyzyjny, realizując określone funkcje regulacyjne, inicjujące i stymulacyjne.

Podstawowymi celami rozwoju lokalnego są:

- wykształcenie optymalnej społeczno-ekonomicznej struktury przestrzennej obszaru gminy, gwarantującego najkorzystniejszy dla mieszkańców rozwój gospodarki lokalnej oraz warunków życia,
- ukształtowanie jak najlepszego układu funkcjonalnego, w ramach którego zostaną zaspokojone podstawowe potrzeby gospodarki i mieszkańców oraz zagwarantowana zostanie optymalna dostępność przestrzenna miejsc zamieszkania, pracy, usług i wypoczynku,
- prowadzenie efektywnej gospodarki terenami,
- ochrona zasobów i walorów środowiska przyrodniczego oraz dziedzictwa kulturowego.

Gminy dla realizacji niniejszych celów mogą wykorzystywać różnorakie instrumenty wspierające procesy rozwoju lokalnego. Są nimi instrumenty planistyczne i realizacyjne. Do instrumentów planistycznych należą:

- instrumenty strategiczne,
 - strategia rozwoju gminy,
 - wieloletni plan inwestycyjny,
 - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- instrumenty operacyjne,
 - miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Wśród instrumentów realizacyjnych wyodrębnia się:

- instrumenty prawno-administracyjne,
 - prawo pierwokupu,
 - prawo wywłaszczenia,
 - służebność gruntowa,
- ekonomiczno-finansowe,
 - podatki,
 - opłaty.

Instrumenty prawno-administracyjne umożliwiają gminie uzyskanie terenów niezbędnych dla realizacji celów publicznych, zaś ekonomiczno-finansowe zapewniają gminie stałe wpływy do budżetu.

Politykę przestrzenną oraz kierunki zagospodarowania miasta Kłodzka określają:

1. "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kłodzka" (Uchwała nr XLI/331/2006 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 25 sierpnia 2005r.),
2. "Strategia rozwoju Miasta Kłodzka" (Uchwała nr XXVII/153/2000 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 23 marca 2000 r.).

Dokumenty te określają cele i zadania przestrzennego zagospodarowania miasta. Studium określa kierunki kształtowania ładu funkcjonalno – przestrzennego miasta. Strategia natomiast respektując zasady zrównoważonego rozwoju formułuje program, cele i zadania strategiczne dla rozwoju miasta. Szczegółowe ustalenia zawierają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą nr II/8/2006 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 1 grudnia 2006r. stawki podatku od nieruchomości w 2007r. na terenie Gminy Miejskiej Kłodzko wynoszą:

- **od gruntów:**
 - związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - **0,69 zł od 1m²** powierzchni,
 - pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych - **3,65 zł od 1 ha** powierzchni,
 - pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **0,34 zł od 1 m²** powierzchni,
- **od budynków lub ich części:**
 - mieszkalnych – **0,57 zł od 1 m²** powierzchni użytkowej,
 - związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – **17,60 zł od 1m²** powierzchni użytkowej,
 - zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – **8,66 zł od 1 m²** powierzchni użytkowej,
 - zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych – **3,75 zł od 1 m²** powierzchni użytkowej,
 - pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **6,23 zł od 1m²** powierzchni użytkowej.
- **od budowli - 2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.**

Na mocy Uchwały nr II/10/2006 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 1 grudnia 2006r. zwalnia się od podatku od nieruchomości:

- budynki i grunty stanowiące własność (współwłasność) gminy, o ile nie są we władaniu osób fizycznych, osób prawnych lub jednostek organizacyjnych nie mających osobowości prawnej, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt. 3 i 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych;
- budynki i grunty stanowiące własność lub będące w posiadaniu lub trwałym zarządzie instytucji kultury oraz gminnych jednostek budżetowych.

Zwolnienia, o których mowa nie obejmują budynków i gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Istotna dla rozwoju lokalnego, w tym lokalnego mieszkalnictwa, jest aktywna gospodarka nieruchomościami, głównie nieruchomościami gruntowymi. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami mówi, że gminny zasób nieruchomości może być wykorzystywany na cele rozwojowe gmin i zorganizowanej działalności inwestycyjnej,

a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej(...).

Gmina jako ważny właściciel nieruchomości winna przeprowadzić w procesach rozwoju zagospodarowania. Władze samorządowe Miasta Kłodzko będą kontynuować prowadzoną od kilku lat działalność w zakresie tworzenia warunków i zwiększania dostępności terenów dla potencjalnych inwestorów, m.in. poprzez odroblnianie, scalanie i dokonywanie wtórnych podziałów posiadanych terenów na odpowiednie działki pod budownictwo mieszkaniowe, uzbrajanie terenów.

Aktywna polityka gmin w zakresie gospodarki nieruchomościami to również realizacja zasady racjonalnego gospodarowania, czyli ciągłego analizowania możliwości wykorzystania swego majątku w sposób najbardziej korzystny (stałe rozważanie czy w przyszłości bardziej korzystne będzie pobieranie podatku od nieruchomości, czy opłat dzierżawnych albo opłat za użytkowanie wieczyste gruntów). Gmina tworzyła będzie rezerwy zasobów nieruchomości i lepiej wykorzystywała dostępne instrumenty ekonomiczno-finansowe, m.in. opłatę adiacencką, rentę planistyczną.

Wobec pełnionej przez gminę roli właściciela i animatora rozwoju lokalnego mieszkalnictwa, a także odpowiedzialności za zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej niezbędne jest przeanalizowanie wpływów i wydatków Miasta Kłodzko na cele mieszkaniowe oraz ich udział w dochodach i wydatkach ogółem gminy (tabela 4).

Tabela 3 **DOCHODY I WYDATKI BUDŻETU GMINY MIEJSKIEJ KŁODZKO W LATACH 2002-2006**

Wyszczególnienie	Lata				
	2002	2003	2004	2005	2006
Dochody [zł]	43 615 471	38 367 799	42 851 264	46 837 774	53 539 736
Wydatki [zł]	40 648 149	38 906 112	42 808 634	49 559 815	53 175 527
Nadwyżka / niedobór	2 967 322	-538 313	42 630	- 2 722 041	364 209

Źródło: dane Urzędu Miasta w Kłodzku

Tabela 4 **WPŁYWY I WYDATKI MIASTA KŁODZKO NA CELE MIESZKANIOWE W LATACH 2002-2006**

Wyszczególnienie	Lata				
	2002	2003	2004	2005	2006
Wpływy	710 213	1 770 698	1 310 539	917 131	1 452 838
Sprzedaż lokali mieszkalnych	-	1 364 444	1 102 086	589 121	982 431
Sprzedaż gruntów na cele mieszkaniowe	207 030	254 215	33 491	137 447	257 951
Opłaty za grunty budowlane oddane w wieczyste użytkowanie pod mieszkalnictwo	-	-	-	-	-
Podatek do nieruchomości mieszkalnych	135 896	152 039	174 962	190 563	212 456
Dodatki mieszkaniowe – dotacje	367 287	-	-	-	-
Renta planistyczna od nieruchomości na cele mieszkaniowe	-	-	-	-	-
Opłaty adiacenckie od nieruchomości na cele mieszkaniowe	-	-	-	-	-
Wydatki	2 379 362	1 744 184	1 504 759	1 826 904	2 172 117
Budowa infrastruktury technicznej dla celów mieszkaniowych	-	-	153 527	452 909	987 435
Adaptacje budynków i lokali	-	-	-	-	-
Budownictwo komunalne	-	-	-	-	-
Dodatki mieszkaniowe	2 379 362	1 744 184	1 351 232	1 373 995	1 184 682
Zakup terenów budowlanych pod mieszkalnictwo	-	-	-	-	-

Źródło: dane Urzędu Miasta w Kłodzku

Podstawowym źródłem wpływów z sektora mieszkaniowego są dochody uzyskiwane ze sprzedaży lokali mieszkalnych, które wahały się od 589 tys. zł w 2005r. (64% wpływów) do 1,36 mln zł w 2003r. (77% wpływów) osiągając w 2006r. poziom 982 tys. zł (67,7% wpływów). Miasto Kłodzko czerpie również dochód ze sprzedaży gruntów na cele mieszkaniowe. Wpływy z tego tytułu wahały się w analizowanym okresie od 33 tys. w 2004r. do 258 tys. w roku 2006 (17,7% wpływów). Kolejnym źródłem wpływów jest podatek od nieruchomości (14,6% wpływów w 2006r.). Wysokość wpływów z tego tytułu w analizowanym okresie z roku na rok wzrasta – z 136 tys., zł w 2002r. do 212 tys. zł w 2006r. Miasto nie realizuje wpływów z renty planistycznej oraz opłat adiacenckich od nieruchomości na cele mieszkaniowe, jak również z opłat za grunty budowlane oddane w wieczyste użytkowanie pod mieszkalnictwo (brak takich gruntów). Do końca 2002 roku gminy otrzymywały również dotacje z budżetu państwa do wypłaty dodatków mieszkaniowych (stąd w 2002r. po stronie wpływów znalazła się kwota 367 287 zł). Niestety, od 2003r. wypłata dodatków mieszkaniowych, z racji tego, że jest zadaniem własnym gmin, finansowana jest w całości z budżetów lokalnych.

Wysokość wpływów z sektora mieszkaniowego w Mieście Kłodzko uwarunkowane jest skalą prywatyzowanych lokali mieszkalnych. W analizowanym okresie 2002-2006 Gmina Miejska Kłodzko sprzedała 1021 lokali mieszkalnych, osiągając z tego tytułu wpływy w wysokości 4,6 mln zł (por. tabela 5). Najwięcej lokali sprzedano w 2003r. – 304 lokale, najmniej w 2002r. – 57 lokali. W 2006r. sprzedano 203 lokale, a przychód ze sprzedaży wyniósł 936 tys. zł, co daje 88 zł za 1m² sprzedanej powierzchni użytkowej. Tak niski dochód jednostkowy wynika ze stosowania wysokich bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców. Zgodnie z uchwałą nr XXXI/258/2004 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 30 grudnia 2004r. w sprawie sprzedaży mieszkań gminnych w przypadku jednorazowej zapłaty całości ceny, nabywcy lokalu udziela się bonifikaty łącznej w wysokości 95% ceny. Najemcy wykupującemu lokal mieszkalny i ubiegającemu się o zwrot kaucji mieszkaniowej udziela się bonifikaty w wysokości 85% ceny lokalu. Na mocy uchwały nie podlegają sprzedaży:

- pojedyncze lokale w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego,
- pojedyncze lokale w budynkach przeznaczonych do wyburzenia,
- pojedyncze lokale w budynkach, w których przewidywana jest zmiana funkcji,
- lokale socjalne.

Lokale znajdujące się w budynkach nowowyprowadzonych przez gminę tj. po 1 stycznia 1995r. oraz lokale w budynkach, w których został przeprowadzony po 31.12.1995r. remont kapitalny są zbywane bez zastosowania ulg. Gmina może odmówić sprzedaży lokalu także w innych przypadkach, uzasadnionych potrzebami publicznymi.

Obok lokali mieszkalnych gmina sprzedawała również lokale użytkowe. W analizowanym okresie 5 lat sprzedano 69 lokale za kwotę 2,48 mln zł. W 2006r. sprzedano 11 lokali użytkowych osiągając wpływy na poziomie 720 tys. zł, co daje 1544 zł za 1 m².

Tabela 5 **SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH W LATACH 2002-2006**

Wyszczególnienie	Lata				
	2002	2003	2004	2005	2006
Ilość sprzedanych lokali ogółem [szt.]	77	321	310	173	214
Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych [szt.]	57	304	295	162	203
Łączna powierzchnia sprzedanych lokali mieszkalnych [m ²]	3 537	16 628	18 053	9 211	10 633
Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych [zł]	662 853	1 126 178	1 303 848	575 225	936 394
Ilość sprzedanych lokali użytkowych [szt.]	15	17	15	11	11
Łączna powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali użytkowych [m ²]	688	831	734	439	466
Wpływy ze sprzedaży lokali użytkowych [zł]	286 756	537 488	389 983	543 411	719 626

Zródło: dane Urzędu Miasta w Kłodzku

Podstawowym źródłem wydatków na sferę mieszkaniową są wypłaty dodatków mieszkaniowych (od 100% w latach 2002-2003 do 55% w 2006r.). Pozytywnym trendem jest jednak fakt, iż maleją kwoty obciążeń Miasta z tego tytułu – z 2,38 mln zł w 2002r. do 1,18 mln zł w 2006 (spadek o 50%). Drugim źródłem wydatków są środki przeznaczone na budowę infrastruktury technicznej dla celów mieszkaniowych. Istotne jest, iż wydatki na ten cel rosły z 153 tys. zł w 2004r. poprzez 453 tys. w 2005r. do 987 tys. zł w 2006r. W analizowanym okresie Miasto Kłodzko nie przeznaczyło żadnych środków na budownictwo komunalne oraz adaptację budynków i lokali dla potrzeb najuboższych. Miasto nie wydatkuje także środków na zakup terenów budowlanych pod mieszkalnictwo.

Tabela 6 LICZBA I KWOTY WYPŁACONYCH DODATKÓW MIESZKANIOWYCH

Wyszczególnienie	jednostka miary	Lata		
		2004	2005	2006
OGÓLEM				
liczba	szt	14 664	10 780	10 558
kwota	zł	1 639 525	1 373 994	1 184 682
W ZASOBIE GMINNYM				
liczba	szt	9 455	8 658	7 162
kwota	zł	1 020 476	1 099 293	810 180
kwota	% ogółu	62,2%	80,0%	68,4%
W ZASOBIE SPÓŁDZIELCZYM				
liczba	szt	3 183	843	2 112
kwota	zł	369 084	96 282	242 230
kwota	% ogółu	22,5%	7,0%	20,4%
W ZASOBIE WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH				
liczba	szt	1 174	507	888
kwota	zł	83 006	40 227	59 318
kwota	% ogółu	5,1%	2,9%	5,0%
W ZASOBIE PRYWATNYM				
liczba	szt	24	36	48
kwota	zł	2 951	2 083	3 487
kwota	% ogółu	0,2%	0,2%	0,3%
W ZASOBIE TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO				
liczba	szt	0	0	0
kwota	zł	0	0	0
W ZASOBIE POZOSTAŁYM				
liczba	szt	828	736	348
kwota	zł	164 008	136 109	69 467
kwota	% ogółu	10,0%	9,9%	5,9%

Źródło: Zasoby mieszkaniowe, dane GUS za odpowiednie lata

Z analizy liczby i kwoty wypłaconych dodatków mieszkaniowych w latach 2004-2006 wynika, że zarówno liczba, jak i kwota wypłaconych dodatków mieszkaniowych uległa znacznemu zmniejszeniu (por. tabela 6). Zjawisko to dotyczy zasobu gminnego, gdzie liczba wypłaconych dodatków w analizowanym okresie uległa zmniejszeniu o 24%, a kwotowo o 21%. W zasobie spółdzielczym liczba wypłaconych dodatków gwałtownie zmalała w 2005r. w stosunku do roku 2004, jednakże w 2006r. liczba dodatków mieszkaniowych gwałtownie wzrosła. Jednakże liczba i kwota wypłaconych dodatków w 2006r. w stosunku do roku 2004r. zmalała o 34%. Podobny zjawisko wystąpiło w zasobie wspólnot mieszkaniowych, ale podobnie jak w zasobie spółdzielni mieszkaniowej, liczba wypłaconych dodatków w 2006r. w stosunku do roku 2004r. zmalała o 24%, kwotowo o 29%. Rośnie kwota (o 18%) i liczba (o 50%) wypłaconych dodatków mieszkaniowych w zasobie prywatnym. Średni dodatek mieszkaniowy w 2006r. wyniósł 112 zł i był niższy niż w 2005r., kiedy to wynosił 127 zł. Najwięcej kwotowo

dotatków mieszkaniowych trafia do zasobu gminnego (68,4% w 2006r. i 80% w 2005r ogółu wypłaconych dodatków mieszkaniowych). Wypłacone dodatki w zasobie spółdzielczym w 2006r. stanowiły 20,4% ogółu wypłaconych dodatków. Do zasobu wspólnot mieszkaniowych i do zasobu pozostałego trafiło w 2006r. odpowiednio 5,0% i 5,9% ogółu dodatków mieszkaniowych. Dodatki wypłacone właścicielom prywatnym (domów jednorodzinnych) stanowiły jedynie 0,3% ogółu wypłaconych dodatków mieszkaniowych w 2006r.

Reasumując, Gmina Miejska Kłodzko wydatkuje coraz więcej środków finansowych na mieszkalnictwo. W 2004 roku udział wydatków na cele mieszkaniowe w wydatkach ogółem kształtował się na poziomie 3,5%, w 2005r. wzrósł do 3,7 % a w 2006r. osiągnął poziom 4,1%. Dochody osiągane z sektora mieszkaniowego zasilały budżet gminy w 3,1% w 2004r., 2,0% w 2005r. i w 2,7% w 2006r. Z analizy bilansu wpływów i wydatków Miasta Kłodzko na cele mieszkaniowe wynika, iż w latach 2002-2006 wydatki na mieszkalnictwo są wyższe niż dochody osiągane z mieszkalnictwa, głównie na skutek konieczności wypłaty dodatków mieszkaniowych oraz znacznych nakładów przeznaczanych na budowę infrastruktury technicznej dla celów mieszkaniowych.

4. SYTUACJA MIESZKANIOWA W GMINIE – FAKTY I PROGNOZY

Oceny rozwoju mieszkalnictwa dokonuje się najczęściej poprzez ocenę sytuacji mieszkaniowej, tj. warunków zamieszkiwania całego społeczeństwa lub tworzących je mniejszych grup społecznych. Składają się na nią takie czynniki, jak:

- stan ilościowy i jakościowy zasobów mieszkaniowych,
- struktura własności zasobu,
- przyrost nowego zasobu mieszkaniowego.

Na sytuację mieszkaniową wpływają również czynniki kształtujące popyt oraz potrzeby mieszkaniowe, do których zalicza się zjawiska demograficzne, tj. przyrost ludności, zmiany liczby gospodarstw domowych oraz dynamikę procesów migracyjnych.

4.1 ZASÓB MIESZKANIOWY I WARUNKI MIESZKANIOWE

Ilość i stan techniczny zasobów mieszkaniowych świadczy o poziomie cywilizacyjnym lokalnego społeczeństwa, jakości życia i stopniu rozwoju gospodarki danej gminy. Zasoby mieszkaniowe będące w posiadaniu osób fizycznych, spółdzielni mieszkaniowej, gminy, zakładów pracy, pozostałych podmiotów na koniec grudnia 2005r. obejmowały 10 832 mieszkania, w których było 36 649 izb o powierzchni użytkowej 660 445 m². Na 1000 mieszkańców przypadało w Gminie Kłodzko 382 mieszkania, przy średniej dla Polski 335 mieszkań.

Z analizy ilości mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców (por. tabela 7) wynika, że:

- w Kłodzku wskaźnik ten wynosi 382 mieszkań i jest wyższy od średniego wskaźnika dla miast w Polsce (366 mieszkań);
- w wielu porównywanych miastach w województwie dolnośląskim przypada mniej mieszkań na 1000 mieszkańców niż w Kłodzku (w 11 na 13 analizowanych);
- w dwóch porównywanych miastach przypada więcej mieszkań na 1000 mieszkańców niż w Kłodzku.

Tabela 7 POWIERZCHNIA, LUDNOŚĆ I LICZBA MIESZKAŃ W KŁODZKU I W WYBRANYCH MIASTACH WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO W 2005r.

Miasto	Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	Liczba mieszkań	powierzchnia w km ²	Liczba mieszkańców	ludność na 1 km ²
Duszniki Zdrój	401	2052	22	5 123	230
Dzierżoniów	386	13424	20	34 809	1 734
Kłodzko	382	10 832	25	28 361	1 134
Polanica Zdrój	379	2626	17	6 928	402
Nowa Ruda	378	9218	37	24 397	659
Zgorzelec	372	12315	16	33 082	2 086
Kudowa Zdrój	368	3724	34	10 227	301
Kamienna Góra	367	7904	18	21 535	1 194
Świebodzice	367	8500	31	23 172	761
Polska miasta	366	8580205		23423740	
Kowary	363	4308	37	11 881	318
Bolesławiec	362	14855	23	40 984	1 797
Lubań	360	8019	16	22 287	1 381
Oława	351	10840	28	30 903	1 130
Polska ogółem	335	12776140		38157055	
Oleśnica	334	12340	21	36 928	1 763

Źródło: „Gospodarka mieszkaniowa w 2005r”. GUS, Wrocław 2006

Podstawowymi wskaźnikami pozwalającymi określić warunki mieszkaniowe w gminie są wskaźniki ilustrujące przeciętną: liczbę izb w mieszkaniu, liczbę osób przypadającą na mieszkanie oraz powierzchnię użytkową mieszkania. Warunki zamieszkania w Kłodzku na tle innych miast są następujące (por. tabela 8):

- przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę w Kłodzku wynosi 23,3 m² i jest wyższa od średniej dla miast w Polsce oraz od 10 pozostałych analizowanych miast;
- w Kłodzku przeciętnie na 1 mieszkanie przypadają 2,62 osoby i jest to lepszy wskaźnik niż średni dla miast w Polsce, który wynosi 2,73 oraz w porównaniu z 12 analizowanymi miastami;
- przeciętna liczba izb w mieszkaniu w Kłodzku wynosi 3,38 i jest mniejsza od średniej dla polskich miast (3,50) oraz od średniej w 8 analizowanych miastach;
- przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania jest w Kłodzku wynosi 61 m² i jest niższa od przeciętnej dla miast w Polsce (61,5m²) i 5 innych porównywanych miast.

Tabela 8 **WARUNKI MIESZKANIOWE W KŁODZKU I W WYBRANYCH MIASTACH WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO W 2005R.**

Wyszczególnienie	Liczba mieszkań	Przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 osobę [m ²]	Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie [szt.]	Przeciętna liczba izb w mieszkaniu [szt.]	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania [m ²]
Polanica Zdrój	2626	28,4	2,64	3,93	75,0
Kudowa Zdrój	3724	23,9	2,75	3,56	65,5
Zgorzelec	12315	23,5	2,69	3,58	63,0
Kłodzko	10 832	23,3	2,62	3,38	61,0
Polska ogółem	12776140	23,2	2,99	3,69	69,3
Duszniki Zdrój	2052	23,0	2,50	3,20	57,4
Polska miasta	8580205	22,5	2,73	3,50	61,5
Kowary	4308	22,4	2,76	3,43	61,7
Oława	10840	21,1	2,85	3,52	60,2
Bolesławiec	14855	22,1	2,76	3,52	60,9
Lubań	8019	22,0	2,78	3,52	61,2
Dzierżoniów	13424	21,9	2,59	3,28	56,7
Nowa Ruda	9218	21,7	2,65	3,24	57,4
Świebodzice	8500	21,4	2,73	3,27	58,3
Oleśnica	12340	19,9	2,99	3,52	59,4
Kamienna Góra	7904	19,4	2,72	3,02	53,0

Źródło: „Zasoby mieszkaniowe w 2005r”. GUS, Wrocław 2006

Według danych GUS przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w Kłodzku wynosi 61 m², przy czym największe mieszkania występują w zasobie pozostałych podmiotów (114,8 m²) oraz w zasobie osób fizycznych – średnio 76,2 m². Średnia powierzchnia mieszkań w zasobie osób fizycznych uległa na przestrzeni czterech lat zmniejszeniu, pomimo dominacji inwestorów indywidualnych w strukturze inwestorskiej budownictwa mieszkaniowego. Wpływ na tą sytuację miał intensywny proces prywatyzacji mieszkań komunalnych, w wyniku którego ustanawiano odrębną własność lokalu. Najmniejsza przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań występuje w zasobie mieszkaniowym gminy (49,4 m²), spółdzielni mieszkaniowej (49,9 m²) i w zasobie zakładów pracy (50,6 m²). W Kłodzku brak jest mieszkań należących do Skarbu Państwa, jak również do zasobu Towarzystw Budownictwa Społecznego.

Stan techniczny obiektów mieszkaniowych w Kłodzku jest zróżnicowany. Obiekty najnowsze, przede wszystkim zrealizowane przez inwestorów indywidualnych w postaci domów jednorodzinnych posiadają współczesny poziom wyposażenia we wszystkie media oraz bardzo dobry i dobry stan techniczny. Zasoby najstarsze, (w większości zabytkowe) zlokalizowane najczęściej w centrum miasta, wymagają przeprowadzenia remontów bieżących, kapitalnych,

oraz wymiany infrastruktury technicznej. Ponadto wiele budynków odczuwa do dnia dzisiejszego negatywne skutki powodzi z lipca 1997r.

Tabela 9 STRUKTURA WŁASNOŚCI I POWIERZCHNIA MIESZKAŃ W ZASOBIE MIESZKANIOWYM W GMINIE KŁODZKO

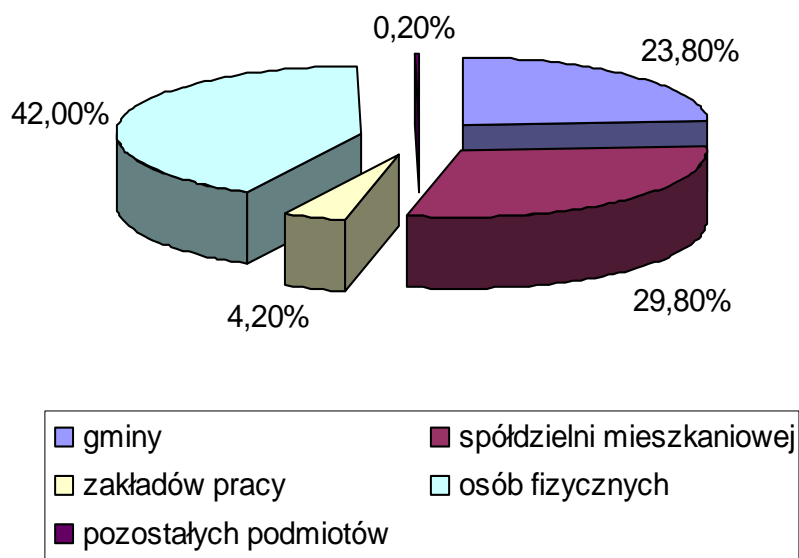
Wyszczególnienie	jednostka miary	lata			
		2002	2003	2004	2005
OGÓŁEM					
mieszkania	mieszkanie.	10 345	10 773	10 795	10 832
mieszkania	na 1000 mieszkańców	355	372	376	382
izby	izba	34 923	36 340	36 481	36 649
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	624 796	652 640	656 332	660 445
przeciętna powierzchnia 1 mieszkania	m2	60,4	60,6	60,8	61,0
ZASOBY GMIN (KOMUNALNE)					
mieszkania	mieszkanie	3 140	2 848	2 842	2 582
udział w zasobie ogółem	%	30,4	26,4	26,3	23,8
izby	izba	8 582	7 680	7 668	6 898
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	164 975	144 396	144 150	127 593
przeciętna powierzchnia 1 mieszkania	m2	52,5	50,7	50,7	49,4
ZASOBY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ					
mieszkania	mieszkanie	3 222	3 227	3 227	3 227
udział w zasobie ogółem	%	31,1	10,0	29,9	29,8
izby	izba	10 759	10 784	10 784	10 784
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	160 769	161 106	161 106	161 106
przeciętna powierzchnia 1 mieszkania	m2	49,9	49,9	49,9	49,9
ZASOBY ZAKŁADÓW PRACY					
mieszkania	mieszkanie	576	576	576	455
udział w zasobie ogółem	%	5,6	5,3	5,3	4,2
izby	izba	1 766	1 766	1 766	1 426
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	29 186	29 186	29 186	23 033
przeciętna powierzchnia 1 mieszkania	m2	50,7	50,7	50,7	50,6
ZASOBY OSÓB FIZYCZNYCH					
mieszkania	mieszkanie	3 773	4 101	4 129	4 547
udział w zasobie ogółem	%	36,5	38,1	38,2	42,0
izby	izba	14 903	16 028	16 181	17 459
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	289 554	315 542	319 480	346 303
przeciętna powierzchnia 1 mieszkania	m2	76,7	76,9	77,4	76,2
ZASOBY TOWARZYSTW BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO (TBS)					
mieszkania	mieszkanie	0	0	0	0
ZASOBY POZOSTAŁYCH PODMIOTÓW					
mieszkania	mieszkanie	3	21	21	21
udział w zasobie ogółem	%	0	0,2	0,2	0,2
izby	izba	12	82	82	82
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	461	2 410	2 410	2 410
przeciętna powierzchnia 1 mieszkania	m2	153,7	114,8	114,8	114,8

Źródło: Zasoby mieszkaniowe” dane GUS za odpowiednie lata

Struktura własności zasobu mieszkaniowego miasta w ostatnich latach ulega stopniowej zmianie. W dalszym ciągu przeważa własność prywatna, która z każdym rokiem zwiększa udział w zasobie mieszkaniowym ogółem (z 36,5% w 2002r. do 42% w 2005r.). Wynika to z faktu, iż to właśnie jedynie inwestorzy indywidualni w ostatnich latach realizują proces budowy mieszkań w formie domów jednorodzinnych. Ponadto zwiększa się liczba mieszkań nabywanych przez dotychczasowych najemców od gminy, które również zaliczane są do zasobu osób fizycznych. Na przestrzeni ostatnich kilku lat zmniejszył się udział zasobu spółdzielczego (z 31,1% do 29,9%), zasobu mieszkaniowego gminy (z 30,4% do 23,8) oraz zasobu zakładów pracy (z 5,6%

do 4,2%). Zmniejszanie się udziału własności spółdzielczej w zasobie mieszkaniowy ogółem wynika z faktu, iż spółdzielnia mieszkaniowa nie buduje już nowych mieszkań. Zmniejszanie się udziału zasobu mieszkaniowego gminy w zasobie mieszkaniowym ogółem jest wynikiem prywatyzacji zasobu na rzecz dotychczasowych najemców, a także braku budownictwa komunalnego w ostatnich latach. Na koniec 2005r. zasób mieszkaniowy gminy Kłodzko wynosił 2582 lokale, co stanowiło 23,8% zasobu mieszkaniowego w gminie, natomiast na koniec 2006 zmniejszył się do poziomu 2343 lokali mieszkalnych.

Wykres 1 STRUKTURA WŁASNOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO W KŁODZKU



Źródło: Źródło: „Zasoby mieszkaniowe” dane GUS za odpowiednie lata

Analizując udział gminy i spółdzielni mieszkaniowych w zasobie mieszkaniowym w wybranych miastach województwa dolnośląskiego zauważa się duży udział zasobu mieszkaniowego gminy Kłodzko w zasobie ogółem (por. tabela 10). Tylko 2 gminy na 8 analizowanych miały większy odsetek mieszkań komunalnych od gminy Kłodzko. Udział zasobu spółdzielczego w Kłodzku w zasobie ogółem na poziomie 29,8% jest wyższy niż w Kamiennej Górze, Lubaniu, Zgorzelcu, Oleśnicy, ale niższy niż w Świebodzicach, Bolesławcu, Oławie, Dzierżoniowie.

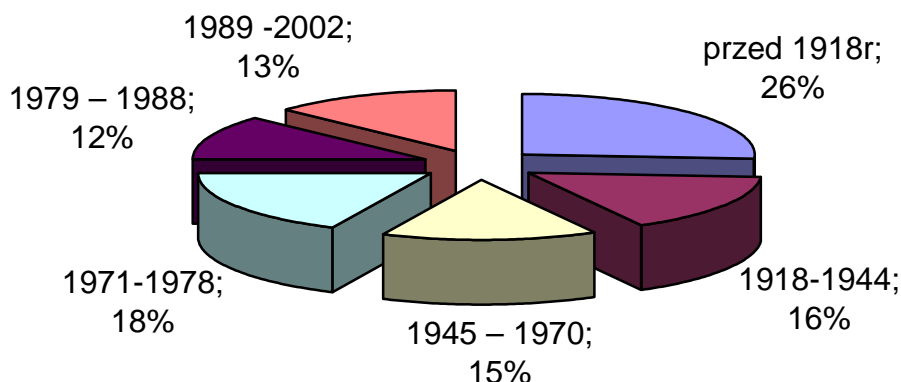
Tabela 10 STRUKTURA WŁASNOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO W KŁODZKU I W WYBRANYCH MIASTACH WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO W 2005r.

Miasto	Liczba mieszkań ogółem	w tym:			
		Gminy		spółdzielni mieszkaniowych	
		ilość	% zasobu ogółem	ilość	% zasobu ogółem
Kamienna Góra	7904	3138	39,7	2045	25,9
Świebodzice	8500	2875	33,8	3133	36,9
Kłodzko	10 832	2582	23,8	3227	29,8
Lubań	8019	1771	22,1	2001	24,9
Bolesławiec	14855	2926	19,7	4568	30,8
Oleśnica	12340	2382	19,3	3649	29,6
Oława	10840	1933	17,8	4970	45,8
Dzierżoniów	13424	2281	17,0	4600	34,3
Zgorzelec	12315	1214	9,9	2316	18,8

Źródło: „Infrastruktura komunalna i gospodarka mieszkaniowa w województwie dolnośląskim w latach 2003-2005”. GUS Wrocław 2006

Strukturę wiekową zasobu mieszkaniowego według danych Narodowego Spisu Powszechnego z 2002r. była następująca:

- wybudowane przed 1918r. – 2692 mieszkania
- wybudowane w latach 1918-1944 – 1661 mieszkań
- wybudowane w latach 1945 – 1970 – 1573 mieszkania
- wybudowane w latach 1971-1978 – 1883 mieszkania
- wybudowane w latach 1979 – 1988 – 1196 mieszkań
- wybudowane w latach 1989 -2002 – 1340 mieszkań



Z analizy struktury wiekowej zasobu mieszkaniowego w Gminie Miejskiej Kłodzko wynika, iż zasób wybudowany przed 1944r. stanowi 42% mieszkań ogółem. Zasób współczesny, czyli wybudowany po 1989r. to jedynie 13% mieszkań, według stanu z 2002r. Ponadto należy pamiętać, iż wiele mieszkań zostało wybudowanych w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych w technologii przemysłowej (bloki spółdzielni mieszkaniowej), które już dziś wymagają znacznych nakładów na remonty i termomodernizacje. Ze względu na wiek zasobu (znaczny odsetek mieszkań wybudowanych ponad 60 lat temu, a w 26% nawet ponad 90 lat temu) zauważalny jest duży stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego.

Pozytywnie należy ocenić standard zasobu mieszkaniowego w Kłodzku pod względem ilości mieszkań wyposażonych w wodociąg (99,2% mieszkań), ustęp spłukiwany (92,7% mieszkań), gaz sieciowy (90,7% mieszkań) oraz centralne ogrzewanie (79,8% mieszkań) – tabela 11.

Tabela 11 WYPOSAŻENIE MIESZKAŃ W INSTALACJE TECHNICZNO-SANITARNE

Wyszczególnienie	jednostka miary	Lata			
		2002	2003	2004	2005
wodociąg	mieszkania	10 619	10 681	10 705	10 746
	% ogółu		99,1	99,2	99,2
ustęp spłukiwany	mieszkania	9 901	9 970	9 996	10 039
	% ogółu		92,5	92,6	92,7
łazienka	mieszkania	9 321	9 395	9 423	9 469
	% ogółu		87,2	87,3	87,4
centralne ogrzewanie	mieszkania	8 502	8 575	8 603	8 649
	% ogółu		79,6	79,7%	79,8
gaz sieciowy	mieszkania	9 740	9 778	9 791	9 821
	% ogółu		90,8	90,7	90,7

Źródło: „Zasoby mieszkaniowe” dane GUS za odpowiednie lata

4.2 ROZKŁAD TERENÓW I ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W OBSZARZE MIASTA, INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

W strukturze powierzchni użytkowanej w Gminie Miejskiej Kłodzko przeważają użytki rolne (43,8% powierzchni gminy) oraz tereny komunikacyjne (17,3% powierzchni gminy). Tereny mieszkaniowe stanowią 10,3 % użytkowanej w gminie powierzchni (por. tabela 12).

Tabela 12 UŻYTKOWANIE POWIERZCHNI PRZEZ GMINĘ WEDŁUG ZESTAWIENIA ZBIORCZEGO WYDZIAŁU GEODEZJI I KARTOGRAFII (na dzień 1.01.2007r.)

Przeznaczenie	Powierzchnia [ha]	Struktura [%]
Użytki rolne	332	43,8
Użytki leśne oraz grunty zadrzewione	23	3,0
Tereny mieszkalne	78	10,3
Tereny przemysłowe	18	3,7
Inne tereny zabudowane	60	5,0
Zurbanizowane tereny niezabudowane	16	2,1
Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	67	8,8
Tereny komunikacyjne	131	17,3
Grunty pod wodami	13	1,7
Nieuzytki	3	0,4
Tereny różne	17	2,2
Ogółem	758	100

Zródło: dane Urzędu Miasta w Kłodzku

Największą ilość przestrzeni zabudowanej stanowi substancja mieszkaniowa. Obszar zabudowy mieszkaniowej obejmuje tereny położone po obu stronach rzeki Nysy Kłodzkiej tj.: Stare Miasto, Śródmieście, osiedle Owcza Góra, Osiedle Zacisze, Nysa, G. Morcinka, Dąbrówki, L. Kruczkowskiego, Św. Wojciecha oraz północną część miasta położoną wzdłuż dróg relacji Kłodzko – Wrocław i Kłodzko – Wałbrzych.

Cały obszar śródmieścia, tereny położone przy ul. Partyzantów, Okrzei jak również prawostronna zabudowa Nysy Kłodzkiej to budynki mieszkalne stare, dziewiętnastowieczne, pochodzące z okresu lat 20 - 30 -tych XX w.. Pozostałe zabudowania mieszkaniowe (wielorodzinne osiedla) wybudowane po 1945r. to: L. Kruczkowskiego; Św. Wojciecha; Dąbrówki; G. Morcinka; Nysa; Zacisze oraz zespoły domów jednorodzinnych - osiedle Owcza Góra.

Na terenie miasta znajdują się 3 parki spacerowo –wypoczynkowe o powierzchni ogółem 18,6 ha oraz 9 zieleńce o powierzchni ogółem 6,5 ha. Zieleń uliczna stanowi 2,3 ha natomiast tereny zieleni osiedlowej 35 ha. Dodatkowo lasy gminne zajmują powierzchnię 17 ha.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

WODOCIĄGI (stan na 31.12.2006r.)

- Długość czynnej sieci rozdzielczej (bez połączeń do budynków i innych obiektów) – 64,1 km²
- Połączenia prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania - 2182 szt
- Sieć rozdzielcza na 100 km²- 258,1 km
- Woda dostarczona gospodarstwom domowym (w ciągu roku) – 1030,4 dam³
- Zużycie wody na 1 mieszkańca – 36,6 m³
- Zużycie wody na 1 odbiorcę – 38,1 m³
- Ludność korzystająca z sieci wodociągowej – 27 026 (96% ogółu ludności).

Miasto jest zaopatrywane w wodę z ujęć (studni) zlokalizowanych w południowej części miasta (tzw. obszaru wodonośnego). Ze względu na zróżnicowanie wysokości położenia miasta, zlokalizowano trzy zbiorniki wyrównawcze.

KANALIZACJA (stan na 31.12.2006r.)

- Długość czynnej sieci kanalizacyjnej (bez połączeń do budynków i innych obiektów) – 55,0 km
- Połączenia prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania - 1479 szt
- Sieć rozdzielcza na 100 km²- 221,4 km
- Ścieki odprowadzone – 1371,6 dam³
- Ludność obsługiwana przez oczyszczalnię ścieków – 98,7% ludności ogółem
- Ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej – 24 690 (87,7% ogółu ludności).

Kłodzko prawie na całym obszarze zurbanizowanym posiada ogólną sieć kanalizacyjną. Kłodzko posiada również oczyszczalnię ścieków (biologiczną), zlokalizowaną w dzielnicy Ustronie.

SIEĆ GAZOWA (stan na 31.12.2005r.)

- Długość czynnej sieci ogółem – 83 km
- Długość czynnej sieci przesyłowej – 16,1 km
- Długość czynnej sieci rozdzielczej – 66,9
- Czynne połączenia do budynków mieszkalnych – 1920 szt.
- Sieć rozdzielcza na 100 km² – 267,6 km
- Odbiorcy gazu – 9596 gospodarstw domowych
- Odbiorcy gazu ogrzewający mieszkania gazem – 1736 gospodarstw domowych
- Zużycie gazu - 3 799,80 tys. m³
- Zużycie gazu na ogrzewanie mieszkań - 2 302,1 tys. m³
- Zużycie gazu z sieci na 1 mieszkańca – 133,4 m³
- Zużycie gazu z sieci na 1 odbiorcę – 396,0 m³
- Ludność korzystająca z sieci gazowej – 25 731 osób (90,7%)

Przez teren miasta przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia. Poprzez stacje redukcyjne I i II stopnia, gaz rozprowadzony jest po obszarze miasta. W północnej części Kłodzka znajduje się Zakład Gazowniczy.

ENERGIA ELEKTRYCZNA (stan na 31.12.2005r.)

- Odbiorcy energii elektrycznej na niskim napięciu – 12935
- Zużycie energii elektrycznej na niskim napięciu – 20086 MW*h
- Zużycie energii elektrycznej na 1 mieszkańca – 705,1 MW*h
- Zużycie energii elektrycznej na 1 odbiorcę – 1552,8 MW*h
- Z sieci energetycznej korzysta 99% ludności miasta.

Przez obszar miasta przebiegają napowietrzne linie energii elektrycznej prowadzące do GPZ zlokalizowanego przy ul. Dusznickiej. Są to linie 110 kV i 20 kV.

GOSPODARKA CIEPLNA

Gospodarka ciepła miasta Kłodzko opiera się w większości na własnych, indywidualnych, lokalnych kotłowniach (tj. domowych piecach grzewczych opalanych węglem kamiennym). Jedyne niewielka część zasobów mieszkaniowych zasilana i ogrzewana jest z istniejącego Zakładu Energetyki Ciepłej.

ODPADY KOMUNALNE

W północnej części miasta (okolice ul. Sierpowej) zlokalizowane jest składowisko odpadów komunalnych i przemysłowych o poj. 740 tys. m³. Odpady komunalne z gospodarstw domowych w 2005r. wyniosły 6013 ton. Rozpatrywane są propozycje budowy poza terenem miejskim nowego wysypiska odpadów wraz ze spalarnią.

4.3 BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE I STRUKTURA INWESTORSKA

W Kłodzku dominującym inwestorem w budownictwie mieszkaniowym są inwestorzy indywidualni, realizujący budowę domów jednorodzinnych, najczęściej systemem gospodarczym (por. tabela 13). Ich udział w budownictwie mieszkaniowym wahał się od 62,5% w 2003r. do 100% w 2004 i 2005r. (średni udział w okresie lat 2002-2006 wynosił 88%). W latach 2002-2006 niewielką rolę odgrywało budownictwo przeznaczone na sprzedaż i wynajem (deweloperskie), gdyż w tym okresie w tej formie powstały 22 mieszkania na 248 (9% udziału w budownictwie mieszkaniowym). Znaczącą rolę odegrali deweloperzy jedynie w 2003r., gdy oddali do użytkowania 18 mieszkań. Od 2004r. inwestorem w budownictwie mieszkaniowym nie jest już również spółdzielnia mieszkaniowa, która w latach 2002-2003 oddała do użytkowania 6 mieszkań. W całym analizowanym okresie nie wybudowano ani jednego mieszkania na wynajem w formie Towarzystwa Budownictwa Społecznego oraz przez zakłady pracy. W całym analizowanym okresie efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego w Kłodzku były o wiele niższe w porównaniu do średniej w Polsce. W 2006r. w Kłodzku wybudowano statystycznie 2,12 mieszkania na 1000 mieszkańców, podczas gdy średnio w Polsce 2,96 mieszkania. W latach 2002-2005 rozpiętość pomiędzy skalą budownictwa mieszkaniowego w Kłodzku i w Polsce była jeszcze wyższa.

Tabela 13 STRUKTURA INWESTORSKA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Inwestor		jednostka miary	Lata					
			2002	2003	2004	2005	2006	
Spółdzielnie mieszkaniowe		szt.	1	5	0	0	0	
		% ogółu	3,7%	7,8%	0	0	0	
		izby	6	25	0	0	0	
		pow. użytkowa	84	337	0	0	0	
Zakłady pracy		szt.	0	0	0	0	0	
		% ogółu	0	0	0	0	0	
		izby	0	0	0	0	0	
		pow. użytkowa	0	0	0	0	0	
Gmina		szt.	0	1	0	0	0	
		% ogółu	0	1,6%	0	0	0	
		izby	0	5	0	0	0	
		pow. użytkowa	0	111	0	0	0	
Budownictwo indywidualne		szt.	26	40	45	52	56	
		% ogółu	96,3%	62,5%	100%	100%	93,3%	
		izby	152	231	248	227	232	
		pow. użytkowa	3892	5538	6099	5 395	5 906	
Przeznaczone na sprzedaż i wynajem (deweloperskiej)		szt.	0	18	0	0	4	
		% ogółu	0	28,1%	0	0	6,7%	
		izby	0	70	0	0	16	
		pow. użytkowa	0	1 949	0	0	440	
Społeczne czynszowe (w tym TBS)		szt.	0	0	0	0	0	
		% ogółu	0	0	0	0	0	
		izby	0	0	0	0	0	
		pow. użytkowa	0	0	0	0	0	
Razem	Kłodzko	mieszkań	szt. na 1000 mieszkańców	27 0,92	64 2,20	45 1,56	52 1,81	60 2,12
		izb	szt.	158	331	248	227	248
		powierzchnia użytkowa	m2	3 976	7 935	6099	5 395	6346
	Polska	na 1000 mieszkańców	2,56	4,26	2,8	2,96	2,96	

Źródło: Roczniki Statystyczne GUS województwa dolnośląskiego za odpowiednie lata

Udział nowych budynków mieszkaniowych oddanych do użytkowania w budynkach oddanych do użytkowania ogółem kształtuje się od 48% w 2006r. do 72% w 2005r (por. tabela 14). Najwięcej budynków mieszkalnych oddano do użytkowania w 2003r. – 37 budynków, a najmniej w 2005r. – 21 budynków. W budownictwie w Kłodzku dominuje budownictwo indywidualne (od 65% w 2006r. do 97% w 2005r.) zarówno, jeżeli chodzi o budownictwo mieszkaniowe, jak i niemieszkaniowe.

Tabela 14 NOWE BUDYNKI ODDANE DO UŻYTKOWANIA W KŁODZKU

Inwestor		Lata				
		2002	2003	2004	2005	2006
budynki ogółem		41	60	64	29	54
w tym:						
▪	mieszkalne	22 (54%)	37 (62%)	32 (50%)	21 (72%)	26 (48%)
▪	niemieszkalne	19 (46%)	23 (38%)	32 (50%)	8 (28%)	28 (52%)
budownictwo indywidualne ogółem		37 (90%)	48 (80%)	50 (78%)	28 (97%)	35 (65%)
w tym:						
▪	mieszkalne	21	36	32	21	25
▪	niemieszkalne	16	12	18	7	10

Źródło: Roczniki Statystyczne GUS województwa dolnośląskiego za odpowiednie lata

Poddając analizie intensywność budownictwa mieszkaniowego w Kłodzku na tle innych miast w województwie dolnośląskim w 2005 r. zauważyć należy (por. tabela 15), że:

- w 2005r. w Kłodzku wybudowano jedynie 52 mieszkania, wszystkie przez inwestorów indywidualnych
- wskaźnik ilości wybudowanych mieszkań na 1000 mieszkańców w Kłodzku jest bardzo niski i wynosi 1,8 mieszkania, podczas gdy średni wskaźnik dla Polski wyniósł 2,96, a dla Polanicy Zdroju 6,8 mieszkania, Oławy 5,9 mieszkania
- przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wybudowanego w 2005r. wyniosła 103,8 m²
- przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wybudowanego w 2005r. przez inwestorów indywidualnych była najniższa na tle 13 analizowanych miast.

Tabela 15 MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKU W 2005r. W KŁODZKU I W WYBRANYCH MIASTACH WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wyszczególnienie	Ogółem			w tym inwestorzy indywidualni	
	Mieszkania	na 1000 mieszkańców	przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	Mieszkania	przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania
Polanica Zdrój	47	6,8	87,9	39	155,9
Oława	181	5,9	79,9	66	133,9
Dzierżoniów	104	3,0	76,8	28	165,4
Polska ogółem	114391	2,96			
Duszniki Zdrój	12	2,3	125,3	12	125,3
Bolesławiec	87	2,1	81,9	39	126,0
Kłodzko	52	1,8	103,8	52	103,8
Kudowa Zdrój	17	1,7	140,1	17	140,1
Zgorzelec	49	1,5	117,6	32	153,8
Świebodzice	29	1,3	99,3	14	147,9
Oleśnica	40	1,1	147,7	40	147,7
Kowary	7	0,6	159,3	7	159,3
Lubań	12	0,5	146,9	12	146,9
Nowa Ruda	11	0,5	143,8	11	143,8
Kamienna Góra	9	0,4	141,0	9	141,0

Źródło: Budownictwo mieszkaniowe w 2005r., Rocznik statystyczny województwa dolnośląskiego, GUS Wrocław 2006

5. GMINA JAKO WŁAŚCICIEL I ZARZĄDCA

Poprzez zasób mieszkaniowy gminy realizowana jest społeczna polityka mieszkaniowa. Udział mieszkań należących do gminy Kłodzko wynosił na koniec 2005r. 23,8 ogółu mieszkań w mieście, podczas gdy średni odsetek w Polsce kształtuje się na poziomie około 9,8%.

Cele dotyczące zasobów mieszkaniowych gminy są następujące:

- dostarczanie lokali gospodarstwom domowych, które same nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych,
- realizacja wyroków sądowych o eksmisji z prawem do lokalu socjalnego,
- utrzymywanie budynków w odpowiednim stanie technicznym i funkcjonalnym,
- maksymalizowanie dochodów czynszowych z lokali użytkowych,
- minimalizowanie kosztów utrzymania lokali poprzez racjonalną gospodarkę remontową zmniejszającą koszty eksploatacji,
- prywatyzacja lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych (stopniowa likwidacja współwłasności),

Zasobem mieszkaniowym gminy zarządza Zakład Administracji Mieszkaniem Gminy Miejskiej Kłodzko Spółka z o.o. Zakład Administracji Mieszkaniem Gminy Miejskiej Kłodzko Spółka z o.o. powstał w 2001r. w wyniku przekształcenia Zakładu Administracji Mieszkaniem Gminy Miejskiej Kłodzko działającego w formie zakładu budżetowego w jednoosobową spółkę z o.o. w celu zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym oraz lokali użytkowych w budynkach stanowiących wyłącznie własność Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W 2006r. Zakład Administracji Mieszkaniem Gminy Miejskiej Kłodzko zarządzał powierzchnią lokalową ogółem 310 966,42 m², w tym :

- zasoby gminne – 143 193,02 m² (46%)
- zasoby prywatne – 167 773,40 m² (54%).

Tabela 16 ZASOBY MIESZKANIOWE GMINY ORAZ LOKALE UŻYTKOWE

Wyszczególnienie	Lata				
	Stan na dzień 31.12.2002	Stan na dzień 31.12.2003	Stan na dzień 31.12.2004	Stan na dzień 31.12.2005	Stan na dzień 31.12.2006
Liczba budynków mieszkalnych [szt.]	636	619	597	591	575
Liczba lokali mieszkalnych [szt.]	3147	2847	2560	2582	2343
w tym:					
- lokali z najmem na czas nieoznaczony	3105	2790	2487	2465	2193
- lokali zamiennych	-	-	-	-	-
- lokali socjalnych	42	57	73	117	150
Liczba lokali użytkowych [szt.]	166	159	146	132	122
Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu z najmem na czas nieoznaczony [m ²]	51	51	51	50	51
Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu socjalnego [m ²]	34	34	34	37	38

Źródło: dane Zakładu Administracji Mieszkaniem Gminy Miejskiej Kłodzko Spółka z o.o.

Z roku na rok zmniejsza się liczba budynków i lokali należących do Gminy Miejskiej Kłodzko (por tabela 16). W głównej mierze jest to wynikiem prywatyzacji zasobu. Na przestrzeni lat 2002-2006 liczba lokali z najmem na czas nieoznaczony zmniejszyła się o około 30 % z 3105 lokali do 2193 lokali. Pozytywnym trendem w analizowanym okresie jest 3,5-krotny wzrost zasobu lokali socjalnych - z 42 lokali do 150 lokali. Niestety, nawet tak znaczący przyrost liczby lokali socjalnych nie pokrywa potrzeb w tym zakresie. Gmina nie posiada w zasobie mieszkaniowym lokali zamiennych. Na przestrzeni ostatnich 5 lat maleje

również, z powodu prywatyzacji, zasób lokali użytkowych. W 2002r. gmina posiadała 166 lokali użytkowych, a w 2006 liczba lokali użytkowych zmniejszyła się do poziomu 122 lokali (spadek o 27%).

Na tle zmniejszania się liczby lokali z najmem na czas nieoznaczony, na przestrzeni lat 2002-2006 rośnie liczba mieszkań wykupionych przez najemców na odrębną własność (por. tabela 17). W ciągu 5 lat liczba lokali mieszkalnych wykupionych przez najemców wzrosła z 1813 do 2763 (o 950 lokali). Sytuacja ta jest wynikiem stopniowej prywatyzacji zasobu mieszkaniowego gminy na rzecz dotychczasowych najemców, którzy wykupując lokal przejmują od gminy obowiązek utrzymania technicznego lokalu oraz części wspólnych nieruchomości.

Tabela 17 **LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH GMINY I WYKUPIONYCH PRZEZ NAJEMCÓW**

Wyszczególnienie	Liczba mieszkań w latach				
	2002	2003	2004	2005	2006
Liczba lokali mieszkalnych gminy	3147	2847	2560	2582	2343
Liczba lokali wykupionych przez najemców Gminy	1813	2116	2410	2571	2763

Źródło: dane Zakładu Administracji Mieszkaniem Gminy Miejskiej Kłodzko Spółka z o.o.

Zasób mieszkaniowy gminy Kłodzko wykazuje, na skutek znacznego stopnia zużycia technicznego budynków i lokali, znaczne zapotrzebowanie finansowe na remonty i modernizacje. Niski poziom czynszów nie wystarcza na przeprowadzenie remontów kapitalnych, modernizacji oraz termorenowacji. W analizowanym okresie lat 2002-2006 wykonywano jedynie remonty bieżące (por. tabela 18). Sytuacja ta może skutkować w kolejnych latach powiększaniem się potrzeb remontowych, a nawet koniecznością wyburzeń. Kolejnym niepokojącym zjawiskiem są coraz niższe środki przeznaczone na remonty bieżące w porównaniu z rokiem 2002 (pomimo wzrostu cen materiałów i usług), w którym przeznaczono na ten cel 1,86 mln zł, podczas gdy w 2005r. już jedynie 1,22 mln zł, a w 2006r. 1,42 mln zł. Z drugiej strony należy wziąć pod uwagę zmniejszanie się zasobu mieszkaniowego gminy z powodu jego prywatyzacji na rzecz dotychczasowych najemców. Remonty bieżące finansowane są w 100% z wpływów z tytułu czynszów za lokale.

Tabela 18 **WYDATKI NA REMONTY ZASOBÓW GMINNYCH [W ZŁ]**

Wyszczególnienie	Lata				
	2002	2003	2004	2005	2006
Remonty bieżące	1 864 331	1 591 283	1 646 310	1 222 854	1 422 474
Remonty kapitalne	-	-	-	-	-
Modernizacje	-	-	-	-	-
Termorenowacje	-	-	-	-	-

Źródło: dane Zakładu Administracji Mieszkaniem Gminy Miejskiej Kłodzko Spółka z o.o.

Wśród remontów bieżących dominowały roboty związane z wymianą stolarki budowlanej, remonty dachów oraz wymiany instalacji (por. tabela 19). Niekorzystnym zjawiskiem jest zmniejszanie się skali wymienionych robót w 2005r. w porównaniu z rokiem 2003r., pomimo starzenia się zasobu i znacznych potrzeb remontowych w tym zakresie. Efekt rzeczowy robót związanych z wymianą instalacji zmalał na przestrzeni lat 2003-2005 o 34%, robót związanych z remontem dachów o 94%, a robót związanych z wymianą stolarki budowlanej o 91%.

Tabela 19 REMONTY I MODERNIZACJE KOMUNALNYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

wyszczególnienie	lata	
	2003	2005
Remonty kapitalne i roboty remontowe mieszkań		
Remonty kapitalne		
mieszkania	0	0
mieszkania, których remont bezpośrednio dotyczył	0	0
Roboty remontowe - wymiana instalacji		
mieszkania	250	166
mieszkania, których remont bezpośrednio dotyczył	182	71
R remontowe - remont dachu		
mieszkania	543	30
mieszkania, których remont bezpośrednio dotyczył	131	14
Roboty remontowe - wymiana stolarki budowlanej		
mieszkania	765	68
mieszkania, których remont bezpośrednio dotyczył	124	9
Instalacje nowo doprowadzone do mieszkań		
wodociąg	0	0
kanalizacja	0	0
centralne ogrzewanie	0	0
ciepła woda	0	0
gaz sieciowy	0	0
Ocieplenie budynków		
mieszkania w budynkach wyremontowanych	16	0
mieszkania, których remont bezpośrednio dotyczył	6	0

Zródło: Zasoby mieszkaniowe” dane GUS za odpowiednie lata

Obok zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy w budynkach stanowiących wyłącznie własność Gminy, Zakład Administracji Mieszkaniami Gminy Miejskiej Kłodzko Spółka z o.o. pełni również rolę zarządcy w 404 wspólnotach, w których gmina ma udziały (por. tabela 20). Na przestrzeni lat 2002-2006 wzrasta liczba wspólnot zarządzanych przez Zakład Administracji Mieszkaniami Gminy Miejskiej Kłodzko Spółka z o.o, głównie z powodu tworzenia kolejnych współwłasności (na skutek stosowania prywatyzacji rozproszonej) z 357 w 2002r. do 404 wspólnot w 2006r. (wzrost o 13 %).

Tabela 20 WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE W GMINIE, W KTÓRYCH ZAMG PEŁNI FUNKCJĘ ZARZĄDCY I W KTÓRYCH GMINA POSIADA UDZIAŁ

Wyszczególnienie	Lata					
	2002	2003	2004	2005	2006	
Liczba wspólnot mieszkaniowych [szt.]	357	364	374	393	404	
Liczba budynków wspólnotowych [szt.]					435	
Wspólnoty do 7 lokali (tzw. małe)	92	94	98	111	116	
Wspólnoty 8 więcej lokali (tzw. duże)	265	270	276	282	288	
Liczba lokali użytkowych w budynkach wspólnotowych [szt.]	gminne	166	159	146	132	122
	prywatne	234	241	249	263	274
Udział Gminy we własności lokali w budynkach wspólnotowych [%]	67	63	59	49	42	
Liczba wspólnot, w których Gmina ma więcej niż 50% udziału	208	201	181	170	159	
Liczba wspólnot, w których Gmina ma mniej niż 50% udziału	149	163	183	223	245	
Ilość wspólnot z większościowym udziałem Gminy, w których właściciele mniejszościowi posiadający co najmniej 20% udziałów wprowadzili zasadę głosowania 1 właściciel – 1 głos	-	-	-	-	-	

Zródło: dane Zakładu Administracji Mieszkaniami Gminy Miejskiej Kłodzko Spółka z o.o.

Przeważają wspólnoty duże (8 i więcej lokali), których jest 288, natomiast wspólnot małych (do 7 lokali) jest jedynie 116. Udział gminy we własności lokali w budynkach wspólnotowych wynosił w 2006r. 42%. Za korzystny trend można uznać zmniejszanie się udziału gminy w budynkach wspólnotowych, gdyż jeszcze w 2002r. wynosił on 67%. W analizowanym przedziale czasowym maleje we wspólnotach liczba lokali użytkowych będących własnością Gminy przy jednoczesnym wzroście liczby lokali użytkowych będących własnością prywatną (z powodu prowadzonej prywatyzacji lokali użytkowych najczęściej na rzecz dotychczasowych najemców). Obecnie gmina w 159 wspólnotach (39% ogółu wspólnot z udziałem gminy) ma więcej niż 50% udziałów, a w 245 wspólnotach ma mniej niż 50% udziałów (61% wspólnot). W latach 2002-2006 w żadnej wspólnoty z większościowym udziałem Gminy właściciele mniejszościowi, posiadający co najmniej 20% udziałów, nie wprowadzili zasady głosowania: 1 właściciel – 1 głos, mogąc w ten sposób w każdej uchwale przegłosować gminę, pomimo, że jest ona większościowym udziałowcem we wspólnoty.

Na przestrzeni lat 2002-2007 nie podnoszono stawek czynszu w budynkach komunalnych w Kłodzku (por. tabela 21). Stawka bazowa czynszu wynosi 3,30 zł/m², najniższy czynsz to 1,16 zł/m², a średni poziom czynszu wynosi 2,77 zł/m². Czynsz dla lokali socjalnych nie może być wyższy niż 50% najniższego poziomu czynszu dla lokali komunalnych. Z tego też powodu w latach 2002-2006r. w lokalach socjalnych obowiązuje stawka czynszu 0,58 zł/m². Stawka ta dotyczy 150 najemców.

Poziom stawki bazowej czynszu w latach 2002-2006 wahał się od 1,10 % wartości odtworzeniowej w 2002r do 2,15 % w 2002r., osiągając w 2006r. poziom 1,63% wartości odtworzeniowej. Zjawisko to, tj. nie wykorzystywania przez gminy przez wiele lat możliwości podnoszenia czynszów do poziomu 3% wartości odtworzeniowej, jest typowe dla większości miast w Polsce.

Tabela 21 **STAWKI CZYN SZU ORAZ TERMINY DOKONANIA PODWYŻKI**

Lata	Termin dokonania podwyżki	Wzrost w stosunku do ostatniej podwyżki	Stawki czynszu [zł/m ² /m-c]			% wartości odtworzeniowej	Czynsz równy 3 % wartości odtworzeniowej [zł/m ²] p. u.
			najniższe	średnie	najwyższa		
2001	1.03.2001 r.	18%	1,99	2,21	3,09	1,1	6,02
2002	1.04.2002	7%	1,16	2,77	3,30	2,15	4,61
2003			1,16	2,77	3,30	1,69	5,87
2004			1,16	2,77	3,30	1,66	5,97
2005			1,16	2,77	3,30	1,65	6,00
2006			1,16	2,77	3,30	1,63	6,06
2007			1,16	2,77	3,30		

Źródło: dane Zakładu Administracji Mieszkaniami Gminy Miejskiej Kłodzko Spółka z o.o.

Niskie stawki czynszu wynikają najczęściej ze złego stanu technicznego lokali i budynków, braku wyposażenia w podstawowe media oraz trudnej sytuacji materialnej wielu najemców. Znaczna część lokali w zasobie mieszkaniowym gminy, na skutek obniżonego standardu, powinna zostać przekwalifikowana na lokale socjalne, które z założenia mają mieć niższy standard.

W latach 2002-2006 czynsze za lokale mieszkalne stanowiły od 65% % w 2004 r. do 71% w 2002 r. środków na utrzymanie zasobu, osiągając w 2006r. udział blisko 67% (por. tabela 22). Pozostałe środki pochodzą z opłat za lokale użytkowe, choć ich udział od 2005 r. maleje na skutek kurczenia się liczby lokali użytkowych - z 16,5% w 2004r. do 15,7% w 2006r. Źródłem finansowania zasobu są również dodatki mieszkaniowe przyznawane najuboższemu gospodarstwom domowych (udział 17,4% w 2006r.). Dzięki przekształceniu w 2001r. Zakładu Administracji Mieszkaniami Gminy Miejskiej Kłodzko z zakładu budżetowego w spółkę z o.o. Gmina Kłodzko nie musi dotować utrzymania zasobów komunalnych.

Tabela 22 **ŹRÓDŁA ŚRODKÓW NA UTRZYMANIE ZASOBÓW KOMUNALNYCH W LATACH 2002-2006**

Lata	ogółem		z opłat za lokale mieszkalne		z opłat za lokale użytkowe		dodatki mieszkaniowe		dotacje	
	[zł/m ² p.u.]	[%]	[zł/m ² p.u.]	[%]	[zł/m ² p.u.]	[%]	[zł/m ² p.u.]	[%]	[zł/m ² p.u.]	[%]
2002	33,19	100	26,12	71,48	52,76	14,56	6,74	13,96	-	-
2003	35,11	100	27,58	69,91	51,80	15,18	7,37	14,91	-	-
2004	34,32	100	24,98	65,01	53,10	16,53	8,56	18,46	-	-
2005	31,84	100	23,48	66,37	50,78	15,93	8,40	17,70	-	-
2006	33,45	100	24,82	66,89	53,40	15,75	9,68	17,37	-	-

Źródło: dane Zakładu Administracji Mieszkaniem Gminy Miejskiej Kłodzko Spółka z o.o.

Istotnym problemem w zarządzaniu zasobem mieszkaniowym gminy jest zagadnienie zaległości w opłatach za mieszkania (por. tabela 23). Niepokojącym zjawiskiem w Kłodzku jest rosnący odsetek lokatorów zalegających z opłatami z 54% w 2002r. do 70% w 2006r., pomimo nie podnoszenia w tym okresie wysokości czynszów. Rozpatrując zaległości w opłatach trwające powyżej 3 miesięcy sytuacja jest podobna, jak przy zaległościach ogółem – odsetek lokatorów zalegających z opłatami rośnie od 2002r. z 42% do 59% w 2006r. W sumie na koniec 2006r. zaległości wynosiły 6 745 tys. zł, z czego zaległości powyżej 3 miesięcy stanowiły 6 666 tys. zł. (98,8%). Od 2002r. wysokość zaległości zwiększyła się o 1877 tys. zł (o 38,5%) Wzrasta również przeciętna wysokość zaległości przypadająca na 1 lokatora – z 2842 zł w 2002r. do 4070 zł w 2006r. (wzrost o 43%) oraz przeciętna kwota zaległości powyżej 3 miesięcy z 3579 zł w 2002r. do 4772 zł w 2006r. (wzrost o 33%)

Tabela 23 **ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA MIESZKANIA W ZASOBIE MIESZKANIOWYM GMINY W LATACH 2002-2006**

Lata	Mieszkania ogółem [szt.]	Liczba lokatorów zalegających z opłatami za mieszkania				Wysokość zaległości w [tys. zł]		Przeciętna wysokość zaległości przypadająca na 1 lokatora [zł]	
		Ogółem	% zasobu	Powyżej 3 miesięcy	% zasobu	ogółem	Powyżej 3 miesięcy	ogółem	Powyżej 3 miesięcy
2002	3147	1713	54	1324	42	4868	4738	2842	3579
2003	2847	1640	57	1354	47	5732	5639	3495	4164
2004	2560	1509	59	1279	50	5949	5877	3943	4595
2005	2582	1580	61	1325	51	6600	6515	4177	4917
2006	2343	1657	70	1397	59	6745	6666	4070	4772

Źródło: dane Zakładu Administracji Mieszkaniem Gminy Miejskiej Kłodzko Spółka z o.o.

Na wzrost zadłużenia, pomimo braku podwyżek stawek czynszowych, wpłynęły takie czynniki, jak: zmniejszenie się dochodów gospodarstw domowych zamieszkujących zasób komunalny lub ich całkowita utrata, wzrastające koszty usług mieszkaniowych, głównie mediów energetycznych, a także zła wola najemców.

Na skutek zaległości w opłatach za mieszkania, nie tylko w zasobie mieszkaniowym gminy, ale również w zasobie spółdzielni mieszkaniowej, z roku na rok rośnie liczba toczących się w sądzie postępowań eksmisyjnych (por. tabela 24). W 2005r. sąd orzekł ogółem 48 eksmisyj, z czego w 44 przypadkach powodem były zaległości w opłatach za mieszkania (92%). W tym samym czasie wykonano jedynie 9 eksmisyj. Różnica pomiędzy liczbą orzeczonych eksmisyj a liczbą wykonanych eksmisyj wynika z faktu, iż znakomita większość wyroków eksmisyjnych orzekana jest z prawem do lokalu socjalnego, który dostarczyć musi gmina. Ze względu na ograniczone możliwości lokalowe, a przede wszystkim finansowe gminy, wiele wyroków eksmisyjnych realizowanych jest z opóźnieniem.

Tabela 24 **POSTĘPOWANIE EKSMISYJNE I EKSMISJE Z LOKALI MIESZKALNYCH**

Wyszczególnienie	Lata	
	2003	2005
Toczące się w sądzie postępowania eksmisyjne		
ogółem	12	26
z powodu zaległości w opłatach za mieszkanie	10	24
Orzeczone przez sąd eksmisje		
ogółem	50	48
z powodu zaległości w opłatach za mieszkanie	42	44
Wykonane eksmisje		
ogółem	9	9
z powodu zaległości w opłatach za mieszkanie	5	7

Źródło: Zasoby mieszkaniowe” dane GUS za odpowiednie lata

Reasumując, niska skala realizowanych remontów i modernizacji przez ostatnie lata spowodowała przyspieszoną dekapitalizację techniczną i funkcjonalną części zasobu mieszkaniowego gminy. Wpływ na ten stan rzeczy miał niski poziom czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy oraz wysoki odsetek lokatorów zalegających z opłatami. Czynniki te spowodowały, iż środki z czynszów za lokale mieszkalne przeznaczane są głównie na pokrycie kosztów eksploatacji zasobu, nie wystarczają natomiast na realizację nagromadzonych potrzeb remontowych i modernizacyjnych.

6. TERENY BUDOWLANE, UZBROJENIE

6.1 GOSPODARKA GRUNTAMI NA CELE MIESZKANIOWE

Na przestrzeni 2002-2006r. gmina (por. tabela 25):

- sprzedała 43 działki pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (por. tabela 28), najwięcej w 2002 i 2006r. – po 11 działek
- nie sprzedała ani jednej działki pod budownictwo wielorodzinne
- średnia cena sprzedaży gruntu pod budownictwo jednorodzinne kształtowała się od 11,19 zł/m² w 2004r. do 19,56 zł/m² w 2003r., osiągając w 2006r. średnią cenę 17,55 zł/m²
- sprzedała działki wyłącznie osobom fizycznym
- sprzedała tereny poprzez przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (głównie na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, w mniejszym stopniu na rzecz osób fizycznych).

Tabela 25 **SPRZEDAŻ GRUNTÓW GMINNYCH W LATACH 2002-2006**

Wyszczególnienie	Lata				
	2002	2003	2004	2005	2006
Ilość sprzedanych działek pod budownictwo jednorodzinne [szt.]	11	13	2	6	11
Łączna powierzchnia sprzedanych działek pod budownictwo jednorodzinne [m ²]	11 306	12 998	2 993	6 053	14 694
Wpływy ze sprzedaży działek pod budownictwo jednorodzinne [zł]	207 030	254 215	33 491	137 447	257 951
Średnia cena 1m ² sprzedanej działki [zł]	18,31	19,56	11,19	22,70	17,55
Ilość sprzedanych działek pod budownictwo wielorodzinne [szt.]	-	-	-	-	-
Łączna powierzchnia sprzedanych działek pod budownictwo wielorodzinne [m ²]	-	-	-	-	-
Wpływy ze sprzedaży działek pod budownictwo wielorodzinne [zł]	-	-	-	-	-
Powierzchnia sprzedanych gminnych terenów poprzez przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności [m²] w tym:					
▪ spółdzielniom mieszkaniowym	-	-	-	160 899	-
▪ TBS	-	-	-	-	-
▪ innym osobom prawnym	-	-	-	-	-
▪ osobom fizycznym	25 279	34 110	14 081	290	8.025

Źródło: dane Urzędu Miasta w Kłodzku

6.2 DOSTĘPNOŚĆ TERENÓW

Według stanu na 1 maja 2007. gmina posiada 19 nieruchomości gruntowych niezabudowanych, które przewidziane są do zbycia pod zabudowę mieszkaniową. Przeważają grunty o powierzchni od 1000 do 1292 m² (18 nieruchomości) oraz jedna o powierzchni 6813 m². Szacunkowa wartość terenu to, w zależności od powierzchni, 28.000 – 50.000 zł.

Tabela 26 TERENY GMINY KŁODZKO PRZEZNACZONE DO ZBYCIA POD ZABUDOWĘ MIESKZANIOWĄ

Lp	Położenie (ulica)	Powierzchnia w m ²	cena / wartość szacunkowa
1.	Rakowa	1292	40 000
2.	Rakowa	1089	35 000
3.	Wiśniowa	1000	30 000
4.	Wiśniowa	1000	30 000
5.	Wiśniowa	1000	30 000
6.	Wiśniowa	1000	30 000
7.	Wiśniowa	1000	30 000
8.	Wiśniowa	1000	30 000
9.	Wiśniowa	1000	30 000
10.	Podgrodzie	1200	40 000
11.	Podgrodzie	1200	40 000
12.	Podgrodzie	1200	40 000
13.	Podgrodzie	1200	40 000
14.	Podgrodzie	1200	40 000
15.	Podgrodzie	1200	40 000
16.	Dębowa	1149	30 000
17.	Nadrzeczna	6813	50 000
18.	Ostatnia	1117	28 000
19.	Ostatnia	1117	28 000

Źródło: dane Urzędu Miasta w Kłodzku

Aktualnie kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego rozwoju miasta w zakresie zabudowy mieszkaniowej określają następujące plany miasta:

1. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowo – mieszkaniowej przy ul. Dusznickiej 3 – 9 w Kłodzku, powierzchnia 2,6708 ha.
2. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej przy ul. Dusznickiej 38 – 42 w Kłodzku, powierzchnia 3,0892 ha.
3. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Korytowskiej w Kłodzku, powierzchnia 1,2970 ha.
4. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Wyspiańskiego w Kłodzku”, powierzchnia 13,94 ha.
5. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu prawobrzeżnego przedmieścia miasta Kłodzka w rejonie ulic: Chełmońskiego i Śląskiej, powierzchnia: 2,2580ha.
6. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla budownictwa mieszkaniowego przy ul. Nowy Świat w Kłodzku, powierzchnia: 5,5 ha.
7. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnicy staromiejskiej miasta Kłodzka – Wyspa Piasek, powierzchnia: 11,9097 ha.
8. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru południowo - zachodniej części miasta Kłodzka (Os. Kruczkowskiego i teren bezpośrednio przyległy), powierzchnia: 160 ha.
9. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Wyspiańskiego w Kłodzku w zakresie terenów położonych przy ul. Myśliwskiej i Śnieżnej, powierzchnia: ok. 7,85 ha.

10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego między ulicami: Spółdzielcza, Rodzinna, Łąkowa i Objazdowa w Kłodzku, powierzchnia: ok. 4,4 ha.
11. Zmiana w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego obszar południowo zachodniej części miasta kłodzka dla terenu położonego przy ul. Korczaka, powierzchnia: ok. 1,0 ha.
12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego staromiejskiej dzielnicy miasta kłodzka położonej między ulicami: Kościuszki, Zawiszy Czarnego, Nad Kanałem, terenami położonymi poniżej ulicy Łukasińskiego, ulicą Kolejową, rzeką Nysą Kłodzką, ulicą Skośną, Półwiejską, Nowy Świat i Noworudzką, powierzchnia: ok. 81,0 ha.
13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między ulicą T. Kościuszki, rzeką Nysą Kłodzką, terenami wodonośnymi, ulicą j. Korczaka i ulicą Bohaterów Getta w Kłodzku, powierzchnia: ok. 57,0 ha.
14. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między: rzeką Nysą, ul. Śląską, terenami kolei, ul. Korfantego, rzeką Nysą, ul. Podgrodzie, granicami fortu Owcza Góra, zabudową przy ul. Śląskiej, ul. Karola Miarki, ul. Sienkiewicza, ul. Kwiatową, potokiem Jawornik, granicami miasta, terenami wojskowymi i ul. Wyspiańskiego w Kłodzku, powierzchnia: ok. 120,0 ha.
15. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego między ul. Piłsudskiego, rzeką Nysą, ul. Podgrodzie i ul. Warty w Kłodzku, powierzchnia: ok. 95,0 ha.
16. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnicy staromiejskiej miasta Kłodzka Wyspa Piasek dla obszaru położonego między ul. Wita Stwosza, ul. Matejki, ul. Zofii Stryjeńskiej i Nad Kanałem, powierzchnia: ok. 0,5 ha.
17. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między ulicami Śląską, Karola Miarki, Sienkiewicza, Kwiatową, Potokiem Jawornik, granicami miasta i ul. Mariańską w Kłodzku, powierzchnia ok. 160 ha,
18. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej obszaru osiedla "Owcza Góra" w Kłodzku, powierzchnia ok. 130 ha.
19. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w pół. zachodniej części miasta Kłodzka ul. Zajęczej, powierzchnia ok. 26,93 ha

Trwają prace nad opracowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla następujących obszarów :

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru południowo – wschodniej części miasta Kłodzka, obejmujący osiedle przy ul. Wyspiańskiego, tereny wodonośne i tereny rolniczo – rekreacyjne nad rzeką Nysą Kłodzką w Kłodzku, powierzchnia ok. 270 ha.
2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu prawobrzeżnego przedmieścia miasta Kłodzka w rejonie ulic: J. Chełmońskiego i Śląskiej, powierzchnia 2,258 ha

Opracowywane plany są spójne z polityką i kierunkami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kłodzka oraz Strategią Rozwoju Miasta Kłodzka. W projektach wyżej wymienionych planów zaproponowane zostaną ustalenia które:

- będą podstawą do rewaloryzacji i rewitalizacji starówki i innych zdegradowanych obszarów,
- zabezpieczą tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Analizując możliwości dalszego rozwoju mieszkalnictwa w Kłodzku można stwierdzić duże rezerwy w terenach przeznaczonych pod mieszkalnictwo. W związku z dużymi oczekiwaniami społecznymi, co do poprawy warunków mieszkaniowych i upatrywanie szans na realizację tego zadania poprzez udostępnienie licznych terenów pod zabudowę, wyznaczono znaczne obszary dla tej funkcji. Dotychczasowe zainwestowanie nie wyczerpało tych terenów.

W przyszłości nie należy powiększać terenów budowlanych poprzez zmiany punktowe, gdyż prowadzi to do ich rozproszenia, a w konsekwencji do zwielokrotnienia nakładów na uzbrojenie i uporządkowanie chaotycznie zagospodarowanych terenów.

6.3 POTRZEBY TERENOWE

Szacunek statystycznych potrzeb mieszkaniowych w Kłodzku na koniec 2006r. wyniósł 76 mieszkania (por. punkt 7.1). Zakładając, iż:

- struktura inwestorska budownictwa mieszkaniowego nie ulegnie znaczącym zmianom do 2013, tj. w znakomitej większości dominować będą inwestorzy indywidualni budujący, najczęściej w systemie gospodarczym, domy jednorodzinne,
- powierzchnia nieruchomości gruntowej niezabudowanej pod budownictwo mieszkaniowe wyniesie 1000 m²

aby zrealizować potrzeby mieszkaniowe według stanu na koniec 2006r. potrzeba następującej powierzchni gruntów pod budownictwo mieszkaniowe:

$$\mathbf{76 \text{ jednostek mieszkalnych} \times 1000 \text{ m}^2 = 76\ 000 \text{ m}^2 = 7,6 \text{ ha}}$$

Na dzień 1.05.2007r. Gmina Kłodzko posiada 18 nieruchomości gruntowych, które przewidziane są do zbycia pod zabudowę mieszkaniową o powierzchni od 1000 m² do 1292 m² oraz 1 nieruchomość o powierzchni 6813 m². Pozostałe tereny pod zabudowę mieszkaniową znajdują się w rękach osób fizycznych.

Dodatkowo w latach 2007-2013 potrzeby mieszkaniowe zwiększą się na skutek przewidywanego przyrostu liczby gospodarstw domowych do 185 mieszkań. Do realizacji potrzeb mieszkaniowych do 2013r. potrzeba zatem:

$$\mathbf{185 \text{ jednostek mieszkalnych} \times 1000 \text{ m}^2 = 185\ 000 \text{ m}^2 = 18,5 \text{ ha}}$$

Należy podkreślić, iż obliczone potrzeby terenowe zakładają jedynie realizacji potrzeb mieszkaniowych poprzez budowę domów jednorodzinnych. W przypadku realizacji w najbliższych latach na terenie gminy inwestycji deweloperskich w postaci budynków wielolokalowych, potrzeby terenowe mogą być mniejsze.

W uchwalonych i obecnie tworzonych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego znajduje się wystarczające ilość terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

7. PROGNOZY ROZWOJU MIESZKALNICTWA

7.1 SZACUNEK POTRZEB MIESZKANIOWYCH

Z analizy stanu ludności i ruchu naturalnego wynika, że w Gminie Miejskiej Kłodzko w okresie lat 2002-2006 liczba ludności zmniejszyła się o 802 osoby (2,75%) z 29 162 osób do 28 360 (por. tabela 27). Średniorocznie ubywało około 160 ludności. Sytuacja ta spowodowana była czynnikami:

- ujemnym przyrostem naturalnym
- ujemnym saldem migracji wewnętrznej
- ujemnym saldem migracji zagranicznej.

Na przestrzeni lat 2002-2006 obserwuje się spadek udziału ludności w wieku przedprodukcyjnym z 19,0% do 17,2%, przy jednoczesnym wzroście udziału ludności w wieku poprodukcyjnym z 16,9% do 18,2%.

Tabela 27 STAN LUDNOŚCI I RUCH NATURALNY W KŁODZKU W LATACH 2002-2006

Wyszczególnienie	Lata				
	2002	2003	2004	2005	2006
LICZBA LUDNOŚCI					
▪ ogółem	29 162	28 954	28 716	28 361	28 360
▪ mężczyźni	13 673	13 544	13 419	13 208	13 279
▪ kobiety	15 489	15 410	15 297	15 153	15 081
PRZYROST NATURALNY					
▪ ogółem	- 79	- 100	- 85	- 73	- 67
▪ na 1000 ludności	- 2,7	- 3,4	- 2,9	- 2,5	- 2,4
SALDO MIGRACJI					
▪ ogółem	- 141	- 108	- 153	- 85	- 131
▪ w ruchu wewnętrznym	- 133	- 111	- 147	- 80	- 82
▪ zagranica	- 8	3	- 6	- 5	- 49
LICZBA ZAWARTYCH MAŁŻEŃSTW	139	148	144	143	165
UDZIAŁ LUDNOŚCI (w %)					
▪ w wieku przedprodukcyjnym	19,0	18,3	17,9	17,4	17,2
▪ w wieku produkcyjnym	64,1	64,6	65,0	64,9	64,6
▪ W wieku poprodukcyjnym	16,9	17,1	17,2	17,7	18,2
LUDNOŚĆ NA 1 km²	1 161	1 147	1 142	1 134	1 133

Zródło: Stan ludności i ruch naturalny, dane GUS za odpowiednie lata

Według Narodowego Spisu Powszechnego z 2002r. w gminie Kłodzko ludność tworzyła 11 221 gospodarstw domowych. Średnio gospodarstwo domowe składało się z 2,60 osoby. Zakładając, że liczba osób przypadająca na gospodarstwo domowe w kolejnych latach nie uległa zmniejszeniu ani zwiększeniu oszacowano, że w 2007r. na skutek zmniejszenia się liczby ludności w gminie w stosunku do roku 2002, z poziomu 29 162 osób do wysokości 28 360 osób, zmniejszyła się jednocześnie liczba gospodarstw domowych z 11 221 do 10 908.

Prognozując, że w Kłodzku w latach 2007- 2013r. liczba ludności maleć będzie w tempie podobnym jak w latach 2002 -2006 oszacowano, iż w 2013r. liczba ludności wynieść może 27 240. Zakładając, że liczba osób przypadająca na gospodarstwo domowe (2,60) w kolejnych latach nie ulegnie zmniejszeniu ani zwiększeniu oszacowano, że w 2013r. liczba gospodarstw domowych w Kłodzku może wynieść 10 477. Może się zdarzyć, iż pomimo zmniejszania się liczby ludności w Kłodzku zwiększy się liczba gospodarstw domowych (według prognozy Głównego Urzędu Statystycznego, nawet o około 1%), głównie ze względu na strukturę wieku ludności (zwiększy się udział osób starszych) oraz rozwoju gospodarczego. Zwiększy się liczba gospodarstw domowych 1-osobowych oraz 2-osobowych, a zmaleje liczba gospodarstw domowych 3-osobowych, 4-osobowych i 5 i więcej osobowych. Rozpatrując prognozę

Głównego Urzędu Statystycznego założono, że w stosunku do roku 2006 na przestrzeni lat 2007-2013, pomimo zmniejszenia się ludności, liczba gospodarstw domowych zwiększy się z szacunkowo przyjętych 10 908 w 2006r. do 11 017 w 2013r. (przyrost o 109 gospodarstw domowych).

Bilans ilościowy potrzeb mieszkaniowych

- przyjmuje się, że na każde gospodarstwo domowe powinno przypadać 1 mieszkanie,
- przyjęto, że do 2013r. nie nastąpią żadne wyburzenia zasobu mieszkaniowego,
- przyjęto za prognozą Głównego Urzędu Statystycznego, że w stosunku do roku 2006 na przestrzeni lat 2007-2013, pomimo zmniejszenia się ludności, liczba gospodarstw domowych zwiększy się o 1% z szacunkowo przyjętych 10 908 w 2006r. do 11 017 w 2013r.
- przyjęto, że liczba ludności w latach 2007-2013 maleć będzie w tempie podobnym, jak w latach 2002-2006

Szacunkowa liczba gospodarstw domowych na koniec 2006r.	10 908
Liczba mieszkań w Kłodzku na koniec 2006r.	10 832
Statystyczny deficyt mieszkań na koniec 2006r.	= 76
Przyrost gospodarstw domowych do 2013r.	+ 109
Potrzeby mieszkaniowe do końca 2013r.	= 185

Szacunek statystycznych potrzeb mieszkaniowych w Kłodzku na koniec 2006r. wyniósł 76 mieszkania. Dodatkowo w latach 2007-2013 potrzeby mieszkaniowe zwiększą się na skutek przewidywanego przyrostu liczby gospodarstw domowych. Wybudowanie około 185 mieszkań do 2013r. zwiększyłoby zasób mieszkaniowy do poziomu około 11 017 mieszkań i na 1000 mieszkańców przypadłoby, przy założeniu że liczba mieszkańców Kłodzka w 2013r. kształtować się będzie na poziomie około 27 240 osób, **404 mieszkania** wobec około 384 w 2006r. Z analizy ilości mieszkań oddawanych do użytkowania w latach poprzednich (52 mieszkania w 2005r. oraz 60 mieszkań w 2006r.) wynika, że nie powinno być problemów z realizacją potrzeb mieszkaniowych.

Istotny udział w bilansie ilościowym potrzeb mieszkaniowych zajmują potrzeby osób najuboższych oraz z wyrokami eksmisyjnymi. Dlatego też istotną rolę w zaspokajaniu potrzeb w latach 2007-2013 odgrywać będzie gmina, poprzez dostarczanie lokali socjalnych. W celu określenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych do 2013r. przyjęto dane szacunkowe na podstawie liczby składanych rocznie wniosków (por. tabela 29). Na tej podstawie określono, że do końca 2013r., uwzględniając również listy osób oczekujących na wskazanie lokali zamiennych, socjalnych i komunalnych na dzień 31.12.2006r., potrzeby mieszkaniowe wynieść mogą około **600 lokali**, z czego na lokale socjalne zapotrzebowanie może wynieść około **400** lokali.

Tabela 28 **DZIAŁANIA W ZAKRESIE ADAPTACJI POSIADANYCH ZASOBÓW NA LOKALE SOCJALNE**

Wyszczególnienie	Lata				
	2002	2003	2004	2005	2006
Niezrealizowane wyroki sądowe na koniec roku	53	111	129	141	191
Liczba wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego	20	64	72	97	127
Adaptacja budynków na lokale socjalne (ilość lokali)	-	-	-	-	-
Odzysk lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy	12	16	14	24	20
Budowa lokali socjalnych	-	-	-	-	-
Najem lokali w innym zasobie	-	-	-	-	1

Źródło: dane Urzędu Miasta w Kłodzku

Tabela 29 REALIZACJA LIST OSÓB ZAKWALIFIKOWANYCH DO ZAWARCIA UMÓW NAJMU W GMINNYM ZASOBIE MIESZKANIOWYM

Rodzaj listy	Lista osób zakwalifikowanych na lokale zamienne*	Lista osób zakwalifikowanych na lokale socjalne	Lista osób zakwalifikowanych na najem lokalu	Lista osób zakwalifikowanych na zamianę z urzędu	Razem
Pość osób umieszczonych na liście w 2002r.	brak listy	46	33	brak listy	79
Pość zawartych umów najmu w 2002r.	1	12	36	9	58
Pość osób oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2002	23				
Pość osób umieszczonych na liście w 2003r.	brak listy	49	27	brak listy	76
Pość zawartych umów najmu w 2003r.	4	16	35	5	60
Pość osób oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2003	18				
Pość osób umieszczonych na liście w 2004r.	brak listy	29	23	brak listy	52
Pość zawartych umów najmu w 2004r.	5	14	26	4	49
Pość osób oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2004	14				
Pość osób umieszczonych na liście w 2005r.	brak listy	31	38	brak listy	69
Pość zawartych umów najmu w 2005r.	0	24	37	25	86
Pość osób oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2005	13				
Pość osób umieszczonych na liście w 2006r.	brak listy	45	19	brak listy	64
Pość zawartych umów najmu na 31.12.2006	0	20	26	5	51
Pość osób oczekujących na wskazanie lokalu w 2006r.	9				

* dotyczy osób otrzymujących lokale zamienne na podstawie art. 11 ust.9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

Źródło: dane Urzędu Miasta w Kłodzku

Potrzeby mieszkaniowe dotyczące zasobu Gminy

a) według stanu na 31.12.2006r.:

- dla osób posiadających ustawowe prawo do lokali zamiennych 9 lokali
 - niezrealizowane wyroki sądowe z prawem do lokalu socjalnego 191 lokali
- RAZEM 200 lokali**

b) prognozowane roczne potrzeby mieszkaniowe w zasobie Gminy w latach 2007-2013

- średnia roczna liczba wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego 30 lokali x 7 lat = 210 lokali
- średnie roczne zapotrzebowanie na najem lokalu na czas nieoznaczony 28 lokali x 7 lat = 196 lokali

RAZEM POTRZEBY 606 lokali

Z analizy potrzeb wynika, że wskazane byłoby wygospodarowanie około 600 mieszkań poprzez dostarczenie przez gminę lokali komunalnych, zamiennych i socjalnych.

Pozostałe potrzeby mieszkaniowe mogą zostać zaspokojone poprzez:

- budowę nowych mieszkań przez inwestorów indywidualnych
- nabycie mieszkania na rynku pierwotnym od dewelopera (zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna)
- nabycie mieszkania na rynku wtórnym w zasobie spółdzielni mieszkaniowej
- nabycie mieszkania na rynku wtórnym w zasobie wspólnot mieszkaniowych
- najem lokalu

7.2 Przewidywane kształtowanie się popytu na mieszkania w najbliższych latach

Popyt to część ujawnionych na rynku potrzeb (przy każdej cenie), które mają poparcie w sile nabywczej ludności (popyt efektywny). Wraz ze wzrostem dochodów oraz spadku cen rośnie obszar popytu efektywnego, lecz nigdy nie zrówna się z popytem potencjalnym, gdyż potrzeby ludzkie są nieograniczone.

Cechami popytu na nieruchomości są:

- silna intensywność jego ujawniania się
- mała substytucyjność
- słaba reakcja wielkości popytu na ceny
- znaczna rozbieżność pomiędzy popytem potencjalnym a efektywnym.

Popyt mieszkaniowy uzależniony jest od następujących zmiennych:

- dochodów (sytuacji materialnej gospodarstwa domowego)
- posiadano lub użytkowanego mieszkania
- cen mieszkań lub poziomu czynszów
- kosztów utrzymania mieszkania
- wielkości rodziny
- możliwości pozyskania określonego mieszkania,
- cen innych towarów oraz stopnia zaspokojenia innych potrzeb.

Przy obecnych cenach nieruchomości i ich relacji w stosunku do przeciętnych płac miesięcznych, w Kłodzku za miesięczne wynagrodzenie netto możemy nabyć średnio około 0,8 – 1,0 m² mieszkania w obrocie wtórnym.

Pozytywny wpływ na kształtowanie się wysokości popytu mieszkaniowego odgrywać będą w najbliższych latach w Kłodzku następujące czynniki:

- malejące bezrobocie
- wzrost dochodów per capita ludności
- rozwój gospodarczy regionu
- wejście na rynek budowlany deweloperów
- zwiększenie się dostępności terenów budowlanych, uzbrojonych i pokrytych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego
- dostępność zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji w nieruchomości mieszkaniowe (kredytów hipotecznych)

Negatywny wpływ na kształtowanie się wysokości popytu mieszkaniowego odgrywać będą takie czynniki, jak:

- wzrost cen gruntów na cele budowlane
- wzrost cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym

W gminie Kłodzko istnieją ograniczone możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Strukturę inwestorską budownictwa mieszkaniowego tworzą jedynie inwestorzy indywidualni budujący domy jednorodzinne, przy braku w ostatnich latach jakichkolwiek inwestycji deweloperskich, spółdzielczych czy też komunalnych. Gospodarstwa domowe mają, więc do wyboru dwie możliwości: albo budowę domu albo nabycie mieszkania na rynku wtórnym w spółdzielni mieszkaniowej bądź wspólnocie mieszkaniowej. Niestety, na budowę domu mogą pozwolić sobie jedynie osoby o co najmniej średnich i wysokich dochodach. Sytuacja ta skutkuje zwiększaniem się potrzeb mieszkaniowych. Osoby o dochodach poniżej średniej krajowej skazane są w zasadzie, przy obecnej strukturze inwestorskiej, na poszukiwanie mieszkań na rynku wtórnym bądź dalsze wielopokoleniowe współzamieszkiwanie pod jednym dachem. Również osoby o niskich dochodach napotykają na niemożność zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, gdyż niska podaż lokali w zasobie mieszkaniowym gminy skutkuje wydłużeniem się czasu oczekiwania na przydział lokalu.

Niekorzystną sytuację potęguje zjawisko bezrobocia. Obserwując poziom rejestrowanego bezrobocia w okresie lat 2003- 2006r. zauważa się stopniowy spadek bezrobocia zarówno wśród kobiet, jak i mężczyzn z 3413 osób do 2 513 osób. Zjawisko bezrobocia zmniejsza szansę na samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przez część gospodarstw domowych dotkniętych tą sytuacją. Należy spodziewać się w tej sytuacji, że część osób dotkniętych brakiem pracy zgłosi zapotrzebowanie na mieszkania w zasobie mieszkaniowym gminy lub też, na skutek nieregulowania opłat w zasobie spółdzielni mieszkaniowych, trafi do lokali socjalnych na mocy sądowego wyroku eksmisyjnego.

Tabela 31 RYNEK PRACY W KŁODZKU W LATACH 2003-2006

Wyszczególnienie	Lata			
	2003	2004	2005	2006
PRACUJĄCY W GŁÓWNYM MIEJSCU PRACY				
Pracujący wg płci				
ogółem	8 819	8 652	8 731	b.d
mężczyźni	4 166	4 074	4 243	b.d
kobiety	4 653	4 578	4 488	b.d
BEZROBOCIE				
Bezrobotni zarejestrowani wg płci				
ogółem	3 413	3 266	3 027	2 513
mężczyźni	1 760	1 633	1 494	1 218
kobiety	1 653	1 633	1 533	1 295

Źródło: Rynek pracy, dane GUS za odpowiednie lata

Ocenę możliwości finansowych lokalnej społeczności można również dokonać poprzez analizę ilości wydanych decyzji o warunkach zabudowy (por. tabela 32), a przede wszystkim wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w kolejnych latach (por. tabela 33). Wydaje się, że w najbliższych latach nastąpi wzrost popytu na mieszkania zarówno na rynku wtórnym, jak i pierwotnym (głównie budownictwo indywidualne). W latach 2005-2006 znacząco wzrosła liczba, w porównaniu z latami 2003-2004, decyzji o pozwoleniu na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych – z 12 do 21 w 2005r. oraz 25 w 2006r. Dodatkowo w 2006r. udzielono 8 pozwoleń na rozbudowę budynków oraz 6 pozwoleń na przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych, prowadzących do powstania nowych mieszkań.

Tabela 32 **DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY**

Lata	Wszystkie decyzje	Nowe budynki mieszkalne [%]
2002	127	13
2003	83	19
2004	52	11
2005	57	11
2006	35	7

Źródło: dane Urzędu Miasta w Kłodzku

Tabela 33 **DECYZJE O POZWOLENIU NA BUDOWĘ W LATACH 2003-2006**

Wyszczególnienie	Ilość pozwoleń				Liczba mieszkań			
	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006
Budynki mieszkalne jednorodzinne	12	12	21	25				
Budynki z 2 mieszkaniami i więcej	-	-	-	-	-	-	-	-
Rozbudowa budynków*	6	8	9	8	6	9	9	8
Przebudowa pomieszczeń niemieszkalnych**	8	2	8	6	8	2	9	7
OGÓŁEM	26	22	38	39	26	23	39	40

*mieszkalnych i niemieszkalnych (prowadząca do powstania nowych mieszkań)

**prowadząca do powstania nowych mieszkań

Źródło: dane Urzędu Miasta w Kłodzku

Czynnikami determinującymi zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w najbliższych latach będą przede wszystkim czynniki makroekonomiczne, takie jak tempo wzrostu dochodu narodowego, dochodów realnych ludności, wysokość inflacji, wysokość stóp procentowych a także dostępność kredytów hipotecznych, zakres wsparcia dla mieszkalnictwa ze strony budżetu państwa i gminy. **Skuteczna, dobrze ukierunkowana polityka mieszkaniowa gminy przyczyni się do przekształcenia potrzeb mieszkaniowych w popyt efektywny.**

8. ANALIZA MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIESZKALNICTWA W MIEŚCIE (ANALIZA SWOT)

MOCNE STRONY (+)	SZANSE (+)
<ul style="list-style-type: none"> • stabilna gospodarka miasta • proinwestycyjna polityka gminy • wysokie środki przeznaczane przez gminę na budowę infrastruktury technicznej • właściwa infrastruktura miejska • wyposażenie zasobu mieszkaniowego w podstawową infrastrukturę techniczną. • rezerwy terenów pod budownictwo mieszkaniowe w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego • duży odsetek powierzchni gminy pokryty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego • prywatyzacja lokali gminnych we wspólnotach mieszkaniowych • przeciętnie większa liczba mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców w odniesieniu do innych miast i do średniej dla miast w Polsce • wysoka przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę • dzięki przekształceniu w 2001r. Zakładu Administracji Mieszkaniem Gminy Miejskiej Kłodzko z zakładu budżetowego w spółkę z o.o. Gmina Kłodzko nie musi dotować utrzymania zasobów komunalnych 	<ul style="list-style-type: none"> • duże zapotrzebowanie na mieszkania prywatne • rosnąca liczba decyzji pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych • sprzedaż gruntów gminnych na cele mieszkaniowe • zwiększenie roli sektora mieszkaniowego w polityce gospodarczej miasta • przygotowanie i uzbrojenie atrakcyjnych terenów pod budownictwo mieszkaniowe • istnienie dużej ilości niezabudowanych, atrakcyjnie położonych terenów budowlanych • zwiększenie zakresu prac remontowych i modernizacyjnych • partnerstwo różnych grup właścicieli na obszarze gospodarki mieszkaniowej • napływ firm deweloperskich • wysokie tempo wzrostu gospodarczego • zwiększająca się dostępność kredytów na cele mieszkaniowe • malejące wydatki z budżetu gminy na wypłatę dodatków mieszkaniowych • możliwość pozyskania środków z budżetu państwa przez gminy na tworzenie lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych
SŁABE STRONY (-)	ZAGROŻENIA (-)
<ul style="list-style-type: none"> • deficyt mieszkań w stosunku do liczby gospodarstw domowych • relatywnie małe zróżnicowanie zasobów mieszkaniowych, • niski udział firm deweloperskich w budownictwie mieszkaniowym • wysoka bonifikata przy sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz dotychczasowych najemców • niekorzystna struktura wiekowa zasobu, • niski poziom czynszów w zasobie mieszkaniowym gminy • trudności w realizacji wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego • brak środków przeznaczanych na remonty kapitalne i termorenowacje w zasobie mieszkaniowym gminy • dekapitalizacja historycznej zabudowy miejskiej • wysoki poziom zaległości w opłatach za mieszkania • niska windykacja należności czynszowych w zasobie mieszkaniowym gminy • brak wieloletniego programu gospodarowania zasobem gruntów gminnych • brak banku informacji o wolnych terenach budowlanych • brak monitoringu rynku nieruchomości mieszkaniowych • niski standard obiektów małej architektury i terenów zielonych na osiedlach mieszkaniowych 	<ul style="list-style-type: none"> • niskie tempo rozwoju budownictwa mieszkaniowego w stosunku do potrzeb • sprzedaż lokali użytkowych należących do gminy • ujemne saldo migracji - odpływ osób młodych i wykształconych • przekazywanie gminom kolejnych zadań bez pokrycia finansowego może skutkować problemami budżetów samorządowych • zmienność przepisów prawa dotyczących gospodarki mieszkaniowej • szybki wzrost cen nośników energii oraz za usług na obszarze gospodarki mieszkaniowej • bezrobocie • wzrost zapotrzebowania na mieszkania socjalne, przy niskich możliwościach ich zaspokojenia przez gminę

9. MISJA GMINY W ZAKRESIE MIESZKALNICTWA

Misją Gminy Kłodzko w zakresie mieszkalnictwa jest stworzenie warunków do dynamicznego i trwałego rozwoju mieszkalnictwa w mieście celem polepszenia warunków i standardu zamieszkania poprzez:

- **stworzenie warunków do zwiększenia efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego**
- **zwiększenie podaży lokali socjalnych**
- **zahamowanie procesów dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego.**

10. STRATEGICZNE CELE MIESZKANIOWE

Na podstawie dokonanej diagnozy sytuacji mieszkaniowej w Kłodzku, oszacowaniu skali potrzeb mieszkaniowych, jak również z przeprowadzonej analizy SWOT, sformułowano następujące cele strategiczne:

CEL 1 ROZWÓJ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Należy stworzyć warunki do rozwoju budownictwa mieszkaniowego poprzez podaż gruntów należących do gminy, uzbrajanie terenów, uchwalanie planów zagospodarowania przestrzennego, uproszczenie procedur administracyjnych.

Zasób mieszkaniowy powinien być zróżnicowany pod względem struktury własności, rodzaju zabudowy, standardu i ceny, tak aby mógł zaspokajać potrzeby mieszkaniowe wszystkich gospodarstw domowych w Kłodzku.

Należy dążyć do rozwoju budownictwa mieszkaniowego zarówno na sprzedaż, jak i na wynajem w formie TBS.

CEL 2 ZASPOKOJENIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH NAJUBOŻSZYCH GOSPODARSTW DOMOWYCH

W najbliższych latach niezbędne jest zapewnienie odpowiedniej ilości mieszkań socjalnych, tak by zaspokoić rosnące potrzeby najuboższych gospodarstw domowych oraz realizować na bieżąco sądowe wyroki eksmisyjne z prawem do lokalu socjalnego.

CEL 3 POLEPSZENIE STANDARDU ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH I JAKOŚCI ZAMIESZKANIA

Niezbędne jest podniesienie standardu znacznej ilości budynków i mieszkań w zasobie do poziomu odpowiadającego współczesnym wymogom technicznym i estetycznym poprzez zwiększenie nakładów na konserwacje, remonty bieżące, kapitalne oraz termorenowacje budynków.

W zasobie mieszkaniowym gminy do realizacji tego celu niezbędna jest ekonomizacja polityki czynszowej oraz zwiększenie środków na remonty kapitalne i termorenowacje.

W przypadku spółdzielni mieszkaniowej i wspólnot mieszkaniowych należy zwiększyć nakłady na remonty poprzez podwyższenie stawki na fundusz remontowy (w zależności od wielkości potrzeb remontowych).

Intensyfikacja działań remontowych polepszy warunki zamieszkania, a także przyczyni się do obniżenia kosztów eksploatacji.

CELE STRATEGICZNE	KIERUNKI DZIAŁAŃ	ZADANIA	JEDNOSTKA REALIZACYJNA
CEL 1 Rozwój budownictwa mieszkaniowego	Stworzenie korzystnych warunków do inwestowania w mieście	<ul style="list-style-type: none"> • stworzenie wykazu gruntów gminy (dostępny dla inwestorów), przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne, a następnie: <ul style="list-style-type: none"> ○ scalenie i wtórny podział geodezyjny terenów (w celu porządkowania i racjonalnego wykorzystania terenów, z jednoczesnym przygotowaniem terenu pod drogi i ciągi uzbrojenia) ○ wyposażenie terenów w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej ○ opracowanie dla tych terenów planów zagospodarowania przestrzennego ○ odrolnienie terenów nadających się pod budownictwo mieszkaniowe ○ stworzenie oferty nieruchomości ○ ustalenie warunków nabycia ○ dotarcie z ofertą do potencjalnych inwestorów ○ udostępnienie (sprzedaż/ użytkowanie wieczyste) terenów w przetargu inwestorom, chcącym realizować budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne 	<ul style="list-style-type: none"> • Wydział Gospodarki Gminnej i Remontów • Wydział Rozwoju Miasta • Rada Miejska • Burmistrz Miasta
	Prowadzenie racjonalnej gospodarki gruntami w mieście	<ul style="list-style-type: none"> • opracowanie wieloletniego programu gospodarowania zasobem gruntów gminnych, w którym w szczególności określony zostanie plan sprzedaży gruntów w kolejnych latach, pod różne typy zabudowy mieszkaniowej oraz plan działań marketingowych. Każda nieruchomość zostanie zanalizowana i oceniona pod względem potencjału rozwojowego. 	<ul style="list-style-type: none"> • Wydział Gospodarki Gminnej i Remontów • Rada Miejska • Burmistrz Miasta
	Zwiększenie przejrzystości rynku nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> • utworzenie systemu monitoringu rynku nieruchomości mieszkaniowych 	<ul style="list-style-type: none"> • Referat Gospodarki Mieszkaniowej i Wspólnot

CELE STRATEGICZNE	KIERUNKI DZIAŁAŃ	ZADANIA	JEDNOSTKA REALIZACYJNA
<p style="text-align: center;">CEL 2</p> <p style="text-align: center;">Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych gospodarstw domowych</p>	<p style="text-align: center;">Dostarczanie odpowiedniej liczby lokali socjalnych</p>	<ul style="list-style-type: none"> • pozyskiwanie powierzchni na lokale socjalne w zasobie spółdzielni mieszkaniowej, wspólnot mieszkaniowych • adaptacja strychów/poddaszy dla potrzeb mieszkaniowych • adaptacja budynków dla potrzeb mieszkaniowych • wyremontowanie i zasiedlenie pustostanów <ul style="list-style-type: none"> ○ inwentaryzacja pustostanów ○ remont i modernizacja pustostanów ○ zmiana funkcji posiadanych lokali użytkowych, które nie są wynajęte i ich adaptacja na lokale mieszkalne • weryfikacja umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy • stymulowanie zamian w ramach zasobu, tak by gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie zarówno do wielkości rodziny, jak i jej sytuacji materialnej 	<ul style="list-style-type: none"> • Burmistrz Miasta • Prezes spółdzielni mieszkaniowej • Zarządy wspólnot mieszkaniowych • ZAMG • Referat Gospodarki Mieszkaniowej i Wspólnot • ZAMG • Referat Gospodarki Mieszkaniowej i Wspólnot • ZAMG • Referat Gospodarki Mieszkaniowej i Wspólnot • ZAMG • Referat Gospodarki Mieszkaniowej i Wspólnot • ZAMG • Referat Gospodarki Mieszkaniowej i Wspólnot • ZAMG • Referat Gospodarki Mieszkaniowej i Wspólnot

CELE STRATEGICZNE	KIERUNKI DZIAŁAŃ	ZADANIA	JEDNOSTKA REALIZACYJNA
CEL 3 Polepszenie standardu zasobów mieszkaniowych i jakości zamieszkania	Zahamowanie procesu dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego	<ul style="list-style-type: none"> • zwiększenie nakładów na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego gminy • zwiększenie nakładów na remonty i modernizacje przez spółdzielnię mieszkaniową, wspólnoty mieszkaniowe i prywatnych właścicieli domów 	<ul style="list-style-type: none"> • Burmistrz Miasta • Rada Miejska • ZAMG • spółdzielnie mieszkaniowe • wspólnoty mieszkaniowe • prywatni właściciele domów
	Ekonomizacja polityki czynszowej	<ul style="list-style-type: none"> • stopniowe zwiększanie poziomu czynszów tak, aby ich poziom pozwalał na zwiększenie działalności remontowej 	<ul style="list-style-type: none"> • Burmistrz Miasta • Rada Miejska
	Prywatyzacja zasobu	<ul style="list-style-type: none"> • określenie zasobu lokali użytkowych do prywatyzacji (pustostany, niski stan techniczny) • określenie zasobu lokali użytkowych, które wyłączone będą z prywatyzacji • określenie zasobu lokali mieszkalnych do prywatyzacji (wypełnianie wspólnot mieszkaniowych) • określenie lokali mieszkalnych, które wyłączone będą z prywatyzacji 	<ul style="list-style-type: none"> • Burmistrz Miasta • Rada Miejska • ZAMG

CEL 1

ROZWÓJ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Gmina Kłodzko dążąc do stworzenia korzystnych warunków do inwestowania w budownictwo mieszkaniowe w mieście, w miarę możliwości i potrzeb będzie:

1. występowała z ofertą zakupu wybranych gruntów na cele mieszkaniowe od innych właścicieli
2. nabywała grunty nieefektywnie użytkowane, a następnie będzie je wyposażała w infrastrukturę techniczną i sprzedawała inwestorowi chcącemu realizować budownictwo mieszkaniowe
3. wykorzystywała możliwość przejęcia nieruchomości od zalegających względem niej osób fizycznych i prawnych
4. wykorzystywała możliwość przejęcia bądź zamiany nieruchomości Skarbu Państwa
5. realizowała uzbrojenie techniczne lub tworzyła korzystne warunki uzbrojenia obszarów przez inwestorów (sieć wodno-kanalizacyjna, energetyczna, gazowa, drogi) – realizacja z wyprzedzeniem, tak by brak uzbrojenia nie spowodował zmniejszenia efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego
6. uzupełniała infrastrukturę techniczną na terenach zabudowanych
7. uwzględniała problematykę mieszkaniową w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta
8. systematycznie przystępowała do tworzenia kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dążąc do sytuacji, aby jak największy obszar gminy miał aktualne plany
9. w procesie tworzenia planów kolejne tereny na wniosek właściciela odrolniała i w miarę możliwości przeznaczala pod budownictwo mieszkaniowe
10. w kolejnych tworzonych planach uwzględniała zapotrzebowanie na grunty pod budownictwo mieszkaniowe – stworzona zostanie rezerwa terenów budowlanych w planach zagospodarowania przestrzennego
11. analizowała możliwość zmian w przeznaczeniu poszczególnych terenów w planie zagospodarowania przestrzennego
12. kształtowała korzystną strukturę własnościową terenów, z odpowiednio dużym udziałem własności komunalnej, umożliwiającym prowadzenie aktywnej polityki gospodarowania gruntami dla preferowanych form rozwoju mieszkalnictwa
13. podejmowała działania zmierzające do dogęszczania starej zabudowy
14. stymulowała przekształcenia własnościowe rozdrobionych działek rolniczych, w tym inicjowała scalenia i wtórny podział urbanistyczny, w celu maksymalizacji gospodarki gruntami w mieście
15. prowadziła marketing lokalizacji
16. upraszczała procedury administracyjne związane z wydawaniem warunków zabudowy
17. usprawniała procedury wydawania pozwoleń na budowę

Priorytetowym celem strategii jest usuwanie istotnej bariery przyrostu nowych mieszkań, jaką jest brak odpowiednio przygotowanych terenów rozwojowych. Zadaniem gminy jest pozyskiwanie (tworzenie zasobu gruntów gminnych na cele inwestycyjne) i przygotowywanie terenów w celu aktywizacji rynku nieruchomości. Gmina przygotowuje nowe tereny (strona wschodnia i północna miasta) na potrzeby mieszkalnictwa i działalności usługowej. Władze samorządowe zabezpieczą odpowiednią podaż gruntów oraz prowadzić będą aktywną gospodarkę gruntami dla realizacji celów Strategii Mieszkalnictwa dla Miasta Kłodzko na lata 2007-2013.

Ze względu na niską podaż gruntów w mieście i jej wysokie ceny, gmina tworzyć będzie podaż gruntów poprzez stopniową ich sprzedaż z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe. Takie działania pozwolą z jednej strony zahamować wzrost cen na grunty budowlane, jak również zatrzymać proces migracji gospodarstw domowych na tereny ościennych gmin w celu realizacji

potrzeb mieszkaniowych. Komunalny zasób terenów pozwala na kształtowanie wielkości ruchu budowlanego na terenie miast, a więc jest mechanizmem stymulowania rozwoju mieszkalnictwa.

W sytuacji wystąpienia nadwyżki popytu nad podażą terenów budowlanych władze gminy będą wprowadzać grunty na rynek nieruchomości, z kolei w sytuacji wystąpienia nadwyżki podaży gruntów nad popytem na nie, gmina będzie podaż gruntów gminnych minimalizować, tak by nadwyżka podaży nie doprowadziła do zbyt dużego obniżenia ich cen, gdyż może to doprowadzić do usztywnienia podaży gruntów przez prywatnych właścicieli, jak również wywołać niebezpieczne skutki dla rynku kredytowego.

Gmina sprzedawać będzie w pierwszej kolejności te tereny, na których możliwe jest dogęszczenie już istniejącej zabudowy w formie zabudowy plombowej lub budynków wolnostojących. Gmina oferować będzie grunty zarówno w formie przeniesienia prawa własności, jak i prawa użytkowania wieczystego, z jednoczesnym określeniem warunków zabudowy gruntu.

Gmina występować będzie z ofertą zakupu bądź zamiany gruntów będących własnością osób prywatnych oraz spółdzielni mieszkaniowej, a niewykorzystywanych na cele związane z mieszkalnictwem, a następnie sprzedawać grunty zainteresowanym inwestorom, chcącym realizować budownictwo mieszkaniowe.

Gmina stymulować będzie również procesy alokacji zasobów poprzez kojarzenie efektywnych użytkowników z odpowiednimi gruntami, jak również będzie pełnić rolę pośrednika pomiędzy prywatnymi właścicielami niezabudowanych terenów budowlanych, a potencjalnymi inwestorami, zamierzającymi realizować budowę mieszkań. W razie potrzeb gmina będzie zakupywała grunty od innych właścicieli, jak również będzie dokonywała zamian gruntów. Gmina będzie także nabywała grunty za zobowiązania podatkowe właścicieli.

Zabezpieczenie odpowiedniej podaży terenów pod budownictwo mieszkaniowe wymaga wykorzystania wszystkich dostępnych instrumentów, w tym:

- instrumentów planistycznych
 - o charakterze strategicznym
 - strategia rozwoju gminy
 - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
 - o charakterze operacyjnym
 - miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
 - decyzje o warunkach zabudowy
- instrumentów realizacyjnych
 - prawnoadministracyjnych
 - prawo pierwokupu
 - ekonomiczno-finansowych
 - podatki od nieruchomości, leśny, rolny
 - opłaty adiacenckie
 - użytkowanie wieczyste gruntu
 - dzierżawa gruntów
 - renta planistyczna

Gmina nie ma pełnej swobody w zakresie obrotu nieruchomościami stanowiącymi jej własność. Sprzedaż nieruchomości oraz oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, zgodnie z zawartą w art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późn. zm.) zasadą, następuje w drodze przetargu. Wyjątki od tej zasady wyczerpująco wymienia art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej m.in. gdy:

- jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34 tejże ustawy
- zbycie następuje między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami
- zbycie następuje w drodze zamiany lub darowizny
- sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego

- jest zbywana na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną, na której terenie jest położona.

W dalszym ciągu gmina będzie finansowała wydatkowała środki budżetowe na budowę infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu. Dzięki tym działaniom:

- zwiększy się podaż uzbrojonych gruntów nadających się pod budownictwo mieszkaniowe
- zwiększy się elastyczności podaży przy rosnącym popycie na grunty
- tereny gminy staną się atrakcyjne dla działań firm deweloperskich, co zwiększy możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności
- skróci się cykl inwestycyjny
- zwiększy się wartości tych gruntów
- polepszy się „image” gminy.

Rolą gminy jest również tworzenie odpowiedniego ładu przestrzennego, w szczególności opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dlatego też gmina będzie, w miarę możliwości finansowych, przystępowała do tworzenia kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, tak by do 2013r. jak największy obszar gminy posiadał aktualne plany. Na terenach, które gmina przeznaczona pod zabudowę, przepisy będą zabudowie sprzyjać, z kolei na pozostałych terenach zabudowa będzie zakazana.

Wszystkie te działania przyczynia się do:

- likwidacji wolnych terenów powstałych po wyburzeniach budynków,
- zwiększenia podaży gruntów w dobrych lokalizacjach
- racjonalnej gospodarki gruntami w mieście
- wyeliminowania powtarzalnych i typowych rozwiązań architektonicznych, nie uwzględniających specyfiki terenu i lokalnych tradycji budownictwa
- wprowadzenia nowych zespołów zabudowy tak, aby nie przyczyniały się do gruntowych zmian historycznie ukształtowanego krajobrazu poszczególnych jednostek osadniczych
- lokalizacji nowych zespołów zabudowy w ciągach już istniejących struktur, zgodnie z istniejącymi warunkami funkcjonalnymi
- wpisania nowej zabudowy w ciągi ich naturalnej kontynuacji i rozwoju

**DZIĘKI AKTYWNEJ ROLI GMINY MOŻLIWA BĘDZIE REALIZACJA IDEI
MIASTA ZWARTEGO ORAZ CIĄGŁOŚCI ZABUDOWY**

W celu pobudzenia budownictwa mieszkaniowego gmina będzie dążyła do przyciągnięcia na lokalny rynek budowlany firmy deweloperskie. Budownictwo deweloperskie pozwoli na stworzenie alternatywy dla budownictwa indywidualnego. W tym celu gmina zaoferuje w przetargu tereny budowlane, w pełni uzbrojone i z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę wielorodzinną. Aby zmniejszyć koszty inwestycji gmina może tereny pod budownictwo mieszkaniowe oddać również w użytkowanie wieczyste.

Gmina będzie promowała tereny inwestycyjne z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe poprzez:

- udostępnienie informacji w Urzędzie Miasta
- wysyłanie ofert do firm deweloperskich, spółdzielni mieszkaniowych i innych podmiotów
- prezentowanie oferty na targach nieruchomości, konferencjach
- zamieszczenie oferty w prasie
- prezentowanie oferty w biurach obrotu nieruchomościami
- zamieszczenie oferty w bazie danych o projektach inwestycyjnych w państwowej Agencji Inwestycji Zagranicznych, w Fundacji Promocji Gmin Polskich.

Gmina będzie również stymulowała powstawanie spółdzielni mieszkaniowych w celu realizacji przedsięwzięcia budowlanego. Powołana spółdzielnia prowadzić będzie wyłącznie działalność statutową na rzecz członków, polegającą na budowie budynków z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe. W trakcie trwania inwestycji pozyskiwani będą członkowie spółdzielni. Po jej zakończeniu lokale zostaną wyodrębnione i przekazane na własność w formie aktu notarialnego, a nabywcy lokali zrezygnują z członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej i z mocy prawa utworzy się wspólnota mieszkaniowa. Spółdzielnia nie będzie administrowała nieruchomością po zakończeniu inwestycji. Właściciele lokali zdecydują o wyborze zarządcy nieruchomości. Gmina zaoferuje pomoc prawną i administracyjną dla tego typu przedsięwzięć, ułatwiając tym samym realizację inwestycji.

Gmina będzie czyniła starania mające na celu przyciągnięcie na lokalny rynek firm deweloperskich, realizujących budownictwo wielorodzinne w zabudowie szeregowej oraz w budynkach wielolokalowych. Pozwoli to na zwiększenie możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa.

Możliwe są realizacje nowych inwestycji przez spółdzielnie mieszkaniowe (utworzenie spółdzielni jedynie na czas budowy obiektów), jednakże po wybudowaniu przenoszone byłyby prawa własności (a nie ograniczone prawa rzeczowe) i z mocy prawa tworzyłyby się albo wspólnoty mieszkaniowe (w budynku wielolokalowym) albo indywidualne formy użytkowania (w przypadku budowy domów jednorodzinnych).

Dla stopniowej realizacji nagromadzonych potrzeb mieszkaniowych istotna może okazać się aktywność inwestycyjna TBS. Budowa mieszkań na wynajem w formule TBS jest alternatywą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dla gospodarstw domowych o średnich dochodach. Ponadto przyrost mieszkań na wynajem zwiększa możliwości migracji ludności, bez konieczności ponoszenia wysokich nakładów na nabycie mieszkania na własność. Realizacja mieszkań na wynajem w formie TBS musi zostać poprzedzona badaniami ankietowymi lokalnej społeczności, nt. zainteresowania tą formą realizacji potrzeb mieszkaniowych.

Realizacja celu strategicznego przyczyni się do wzrostu ilości projektów inwestycyjnych na obszarze budownictwa mieszkaniowego, powodując przyrost zasobu mieszkaniowego.

Aktywne działania gminy pozwolą także skutecznie przeciwdziałać zjawisku ucieczki zamożnych mieszkańców poza gminę.

Gminne tereny budowlane będą aktywnym narzędziem rozwoju mieszkalnictwa w mieście.

Dlatego też zostaną wykorzystane na realizację przedsięwzięć związanych z rozwojem budownictwa mieszkaniowego. Dostępność terenów budowlanych nie będzie czynnikiem ograniczającym rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Kłodzku.

Zwiększone zostaną nakłady na budowę infrastruktury technicznej oraz opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

GMINA KŁODZKO BĘDZIE AKTYWNYM UCZESTNIKIEM RYNKU NIERUCHOMOŚCI, ZARÓWNO PO STRONIE PODAŻY, JAK I POPYTU NA NIERUCHOMOŚCI.

CEL 2

ZASPOKOJENIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH NAJUBOŻSZYCH GOSPODARSTW DOMOWYCH

Gmina Miejska Kłodzko intensyfikując działania na rzecz zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych gospodarstw domowych oraz realizacji wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego, w miarę możliwości i potrzeb będzie:

1. zasiedlała pustostany
2. przekwalifikowała mieszkania komunalne o niższych walorach użytkowych na lokale socjalne
3. powiększała liczbę lokali socjalnych poprzez rozbudowę budynków już istniejących
4. adaptowała powierzchnie wspólne, tj.: strychy i korytarze na lokale socjalne
5. nabywała nieruchomości nadające się do zmiany sposobu użytkowania i adaptowała na cele mieszkaniowe, np.: obiekty przemysłowe, administracyjne, hotelowe, oświatowe i inne
6. stymulowała zamiany w ramach zasobu, tak by gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie zarówno do wielkości rodziny, jak i sytuacji materialnej
7. przejmowała budynki od dłużników Miasta i adaptowała na lokale socjalne
8. weryfikowała umowy najmu i wypowiadała najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy, w przypadkach wymienionych w art. 11 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów
9. udostępniała powierzchnię najemcom w zamian za przeprowadzenie remontu
10. pozyskiwała lokale w zasobach spółdzielni mieszkaniowych
11. **w razie braku możliwości realizacji potrzeb w zakresie dostarczania lokali socjalnych gmina będzie realizowała budowę nowych lokali mieszkalnych z przeznaczeniem dla najrzetelniejszych dotychczasowych najemców, a zwalniane w ten sposób lokale przeznaczala na potrzeby socjalne.**

Ze względu na znaczne potrzeby mieszkaniowe wśród najuboższych istnieje konieczność pozyskiwania przez gminę nowych powierzchni z przeznaczeniem na lokale socjalne. Do 2013r. potrzeby w tym zakresie wyniosą ogółem około 400 lokali. Dlatego też zapewnienie przez gminę odpowiedniej ilości lokali socjalnych uznane zostało za cel strategiczny w zakresie mieszkalnictwa na obszarze Gminy Kłodzko.

Aktualnie w zasobie mieszkaniowym Gminy Kłodzko znajduje się 150 lokali socjalnych o przeciętnej powierzchni 38 m². Szacuje się, że dla sprawnej realizacji wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego do 2013r. optymalnie byłoby, gdyby gmina dysponowała zasobem lokali socjalnych na poziomie około 550 lokali.

Zaspokajanie potrzeb najuboższych w postaci dostarczania mieszkań socjalnych, będzie integralną częścią polityki społecznej, której głównym celem będzie aktywizacja zawodowa i obywatelska prowadząca do inkluzji społecznej. Istotne w tym wymiarze jest podjęcie współpracy m.in. z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej oraz Powiatowym Urzędem Pracy. Lokale socjalne będą pełnić funkcję tymczasową, a ich lokatorzy powinni traktować zamieszkiwanie w nich jako okres przejściowy.

Na Gminie ciąży ustawowy obowiązek dostarczania lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku. W przypadku nie wywiązywania się z obowiązków zapewnienia lokali socjalnych nałożonych przez ustawodawcę, Gmina narażona zostanie na roszczenia odszkodowawcze. Zgodnie z Wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 23 maja 2006r. (sygn. Akt SK 51/05) dochodzenie przez właściciela lokalu odszkodowania od gminy, która nie dostarczyła lokali socjalnych dla eksmitowanych będzie możliwe w pełnej wysokości, o ile były lokator nadal zamieszkuje lokal. Jednocześnie na Gminie ciąży również obowiązek dostarczania lokali zamiennych dla najemców opłacających do 10 lipca 2001 r. czynsz regulowany, jeżeli powodem wypowiedzenia najmu była konieczność remontu lub rozbiórki budynku. Jest to duże obciążenie dla

gmin, wymuszające poszukiwanie nowych możliwości pozyskiwania lokali mieszkalnych oraz racjonalizacji gospodarowania i poprawy wykorzystania istniejącego zasobu.

Gmina będzie pozyskiwać lokale mieszkalne w wyniku naturalnego ruchu ludności, a także podejmując działania zmierzające do odzyskania mieszkań. Jednakże pozyskiwanie lokali mieszkalnych z ruchu ludności jest niewystarczające dla całościowej realizacji potrzeb.

W razie braku możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych najuboższych oraz realizacji wyroków eksmisyjnych z prawem do takiego lokalu gminna rozpocznie budowę nowych budynków mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale komunalne i zasiedlać je będzie najlepszymi najemcami (płacącymi regularnie czynsz, dbającymi o stan techniczny budynku i lokalu oraz przestrzegającymi porządek domowy). Zwolnione w ten sposób lokale będą oferowane osobom oczekującym na przydział lokalu socjalnego, po uprzedniej zmianie funkcji lokalu (zależnie od stanu technicznego i stopnia wyposażenia w urządzenia techniczne) z lokalu komunalnego na lokal socjalny. Znaczny odsetek lokali komunalnych, ze względu na niski standard nadaje się na lokale socjalne.

Pozyskiwanie lokali socjalnych (wskazane 11 możliwych wariantów) może być finansowane wpływami z prywatyzacji lokali użytkowych i mieszkalnych, jak również poprzez emisję obligacji komunalnych. Gmina korzystała będzie z finansowego wsparcia tworzenia lokali socjalnych z Funduszu Dopłat na mocy ustawy z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, a także noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz.U 2006, Nr 251, poz. 1844). Zgodnie z ustawą (art. 3) finansowego wsparcia udziela się gminie na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia (w wyniku którego powstaną lokale socjalne) polegającego na:

- budowie budynku na nieruchomości stanowiącej własność gminy lub będącej w jej użytkowaniu wieczystym – wysokość finansowego wsparcia do 20% kosztów przedsięwzięcia,
- remoncie lub przebudowie budynku będącego własnością gminy i przeznaczonego na pobyt ludzi albo część takiego budynku - wysokość finansowego wsparcia do 30% kosztów przedsięwzięcia,
- zmianie sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy albo część takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy - wysokość finansowego wsparcia do 30% kosztów przedsięwzięcia,
- kupnie lokali mieszkalnych - wysokość finansowego wsparcia do 20% kosztów przedsięwzięcia,
- kupnie lokali mieszkalnych połączonych z ich kupnem - wysokość finansowego wsparcia do 30% kosztów przedsięwzięcia.

Warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia jest zaangażowanie środków własnych inwestora w wysokości co najmniej 30% przewidywanych kosztów przedsięwzięcia lub przeniesienia własności lokalu. Przed upływem 15 lat od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia gmina nie może zbyć lub zmienić przeznaczenia lokalu socjalnego, chyba że na mieszkanie chronione.

Intensyfikacja budownictwa komunalnego będzie zależała od wielkości potrzeb mieszkaniowych wśród najuboższych z prawem do lokalu socjalnego, a także z ilości lokali pozyskiwanych w inny sposób. Gmina będzie dążyła do sytuacji, aby bieżąca podaż lokali komunalnych, socjalnych i zamiennych odpowiadała potrzebom w danym czasie.

Sposobem na pozyskanie nowych powierzchni mieszkalnych będzie również przebudowa lub adaptacja poddaszy/strychów. Działania te możliwe są w budynkach należących w 100% do gminy, jak również we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy. Przy deficycie mieszkań w Kłodzku dobudowywanie pięt w budynkach zapewni lokale wielu rodzinom.

Rozwiązanie kwestii braku lokali socjalnych możliwe jest poprzez współdziałanie gminy z innymi właścicielami zasobów mieszkaniowych w mieście, w szczególności spółdzielnią mieszkaniową. Gmina będzie pozyskiwać lokale, w miarę możliwości w zasobie spółdzielni mieszkaniowej poprzez umowę najmu a następnie dalsze podnajęcie osobie oczekującej na przydział lokalu.

Gmina, w miarę możliwości, pozyskiwać będzie mieszkania w zamian za nieodpłatne zbycie deweloperowi nieruchomości gruntowej (w formie przetargu). Po wygraniu przetargu przez

dewelопера zawarta zostanie umowa określająca wzajemne relacje między stronami w okresie przejściowym, pomiędzy rozstrzygnięciem przetargu a przeniesieniem własności nieruchomości na rzecz dewelопера.

W celu uzyskania większej jasności wzajemnych relacji pomiędzy gminą a deweloperem, który wygrał przetarg, zasadne będzie zawarcie trzech umów.

Umowa pierwsza będzie umową użyczenia, polegającą na oddaniu do nieodpłatnego korzystania (na czas określony, uzależniony od terminu zawarcia umowy o przeniesienie własności nieruchomości) gruntu gminnego przez dewelопера, z jednoznacznym wyrażeniem zgody przez gminę na zabudowę przez niego nieruchomości gruntowej, co jest niezbędne do uzyskania przez dewelопера pozwolenia na budowę. Obiekty wzniesione na nieruchomości oddanej deweloperowi w użyczenie stanowią własność gminy (zgodnie z zasadą superficies solo cedit), a deweloperowi służyłoby ewentualnie roszczenie wobec gminy o zwrot poniesionych nakładów.

Umowa druga zobowiąże natomiast gminę do przeniesienia na rzecz dewelопера własności nieruchomości i określi warunki dokonania tego przeniesienia. W umowie skonkretyzowane zostaną w szczególności obowiązki dewelопера w zakresie zabudowy nieruchomości, a zwłaszcza termin zakończenia inwestycji, cenę 1 m² wnoszonych obiektów mieszkalnych oraz zasady wzajemnych rozliczeń. Umowa określi, że ustalona w przetargu cena zostanie zapłacona przez dewelопера, zgodnie z art. 70 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność oraz określi sposób zapłaty ceny, poprzez potrącenie wierzytelności z tytułu dokonanych nakładów oraz wierzytelności o zapłatę ceny własności nieruchomości. Przedmiotem potrącenia ze strony dewelопера będzie wierzytelność z tytułu wyodrębnienia własności określonej ilości lokali mieszkalnych na rzecz gminy, dokonanego zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 z późn. zm.), których cena odpowiadać będzie cenie nieruchomości, której własność zostanie przeniesiona z gminy na dewelопера. Wystąpią w tym przypadku dwie wierzytelności: wierzytelność gminy o zapłatę ceny z tytułu zbycia deweloperowi nieruchomości gruntowej oraz wierzytelność dewelопера z tytułu ceny za przeniesienie na rzecz gminy określonej ilości wybudowanych przez niego mieszkań. Ponieważ obie wierzytelności mają charakter pieniężny mogą być, zgodnie z art. 498 k.c., przedmiotem potrącenia.

Trzeci etap to zawarcie dwóch umów o przeniesienie własności: nieruchomości na rzecz dewelопера i wybudowanych przez niego lokali mieszkalnych na rzecz gminy oraz potrącenia wzajemnych wierzytelności z tego tytułu.

Środkiem na obniżenie ilości wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego jest zapewnienie pomocy gospodarstwom mieszkaniowym, w szczególności osobom niezaradnym życiowo w początkowym etapie powstawania zaległości w opłatach za usługi mieszkaniowe. Rozwiązaniem może być zwiększenie roli dodatków mieszkaniowych oraz stosowanie prac interwencyjnych dla dłużników (np. malowanie zsypów, powierzenie sprzątania budynków, roznoszenie wydruków czynszowych, dokonywania odpisów wodomierzy itp.). **Działania zapobiegawcze mogą okazać się mniej kapitałochłonne niż późniejsza konieczność dostarczenia przez gminę lokalu socjalnego.**

CEL 3

POLEPSZENIE STANDARDU ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH I JAKOŚCI ZAMIESZKANIA

Utrzymanie zasobów nieruchomości wymaga ponoszenia nakładów na:

- eksploatację nieruchomości,
- techniczne utrzymanie nieruchomości.

Potrzeby w zakresie utrzymania zasobów są pochodną dużego stopnia fizycznego i ekonomicznego (moralnego) zużycia oraz istnienia przez kilkadziesiąt lat systemu ekonomiczno-finansowego, w którym przychody nie pozwalały na właściwe utrzymanie nieruchomości. W szczególności nie były realizowane potrzebne remonty kapitalne oraz modernizacje dostosowujące zasoby do standardów współczesnych. Priorytetowe potraktowanie działalności remontowej umożliwiłoby zahamowanie dalszej dekapitalizacji budynków, podnosząc jednocześnie standard i warunki zamieszkania.

Ze względu na wiek zasobu, znaczny poziom zużycia fizycznego oraz nagromadzone potrzeby remontowe niezbędne jest opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kłodzko (zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego).

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach
- zasady polityki czynszowej
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach
- wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali
 - planowaną sprzedaż lokali.

W ostatnich latach nakłady na remonty nie wystarczają na pokrycie nagromadzonych potrzeb remontowych, co oznacza, że istniejąca luka remontowa corocznie dalej się pogłębia. Ze względu na ograniczone środki dokonywane są jedynie niezbędne remonty bieżące. Nie wykonuje się natomiast remontów kapitalnych.

Aby zapobiec dalszej dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego gminy optymalnie byłoby przeznaczać z budżetu miasta corocznie dotację na remonty w wysokości co najmniej 0,5 mln zł. Środki te pozwoliłyby do 2013r. przeprowadzić najpilniejsze remonty, zmniejszając tym samym nagromadzone przez dziesięciolecia potrzeby remontowe.

Priorytetowe potraktowanie działalności remontowej pozwoli na zahamowanie dalszej dekapitalizacji budynków, podnosząc jednocześnie standard i warunki zamieszkania.

Znaczny odsetek budynków mieszkalnych w Kłodzku wymaga również termomodernizacji. Koszty ogrzewania i ciepłej wody są bardzo dużym obciążeniem budżetów domowych. Te wysokie koszty są rezultatem dużego zużycia energii (ciepła). W przeszłości nie przywiązywano specjalnej uwagi do ilości zużywanej energii, gdyż była ona tania. Obecnie ceny energii i ciepła są wysokie, a trzeba przewidywać, że będą dalej wzrastać. Znaczny odsetek budynków w Kłodzku jest niedostatecznie zabezpieczony (izolowany) przed ucieczką ciepła z pomieszczeń. Ściany zewnętrzne, stropy najwyższej kondygnacji pod poddaszem lub stropodachy przepuszczają dużą ilość ciepła, podobnie jak nieuszczelnione okna. Drugą ważną przyczyną wysokiego zużycia ciepła jest niska sprawność instalacji grzewczych. W źle izolowanych budynkach, wyposażonych w zużyte i niesprawne instalacje, pomieszczenia mogą być niedogrzone, pomimo bardzo dużego zużycia ciepła i ponoszenia wysokich kosztów. Duże zużycie energii cieplnej jest w pewnym stopniu spowodowane także brakiem rozliczania kosztów ogrzewania pomiędzy poszczególnych odbiorców (lokatorów/użytkowników), a tym samym brakiem zachęty do oszczędnego gospodarowania ciepłem. Tylko budynek właściwie izolowany, wyposażony w prawną instalację grzewczą i wentylację oraz system indywidualnych rozliczeń stwarza warunki komfortu cieplnego w pomieszczeniach, przy jednoczesnym ponoszeniu niższych kosztów ogrzewania.

Termomodernizację można finansować w oparciu o system wspierania przedsięwzięć termomodernizacyjnych (premia termomodernizacyjna) na mocy ustawy o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych z 18.12.1998 r. – Dz. U. nr 162, poz. 1121 z późn. zmianami). Pomoc państwa dotyczy przedsięwzięć termomodernizacyjnych mających na celu:

- zmniejszenie zużycia energii dostarczanej do budynków mieszkalnych, budynków zbiorowego zamieszkania i budynków służących do wykonywania przez jednostki samorządu terytorialnego zadań publicznych na potrzeby ogrzewania oraz podgrzewania wody użytkowej
- zmniejszenie strat energii w lokalnych sieciach ciepłowniczych oraz zasilających je lokalnych źródłach ciepła
- całkowitą lub częściową zmianę konwencjonalnych źródeł energii na źródła niekonwencjonalne, w tym źródła odnawialne.

Kryteria ustalania planów remontów i termomodernizacji powinny być następujące:

- bezpieczeństwo użytkownika nieruchomości
- zabezpieczenia budynków przed dalszą degradacją
- stan techniczny budynku lub jego elementu
- względy oszczędnościowe np. straty ciepła
- względy estetyki
- potrzeby unowocześnień, wykonanie brakujących elementów.

Remonty i modernizacje budynków przyczynią się do:

- obniżenia strat ciepła, a więc i kosztów eksploatacji,
- zwiększenia estetyki i trwałości budynku i jego elementów składowych,
- polepszenia funkcjonalności,
- zwiększenia standardu infrastruktury technicznej.

Niezbędny standard budynku cechować się winien następującymi atrybutami:

- elewacja bez ubytków tynków
- szczelny i zakonserwowany dach budynku
- sprawne elementy konstrukcyjne budynku
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne
- szczelna instalacja gazowa
- sprawna instalacja odgromowa
- szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa
- sprawne dźwigi osobowe
- odmalowane klatki schodowe.

Obok działań remontowych i modernizacyjnych należy dążyć do zwiększenia atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:

- usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych
- remont dróg osiedlowych i chodników
- zwiększenie liczby nasadzeń wieloletnich
- pielęgnację terenów zielonych
- częste kontrolowanie porządku wokół budynków
- zwiększenie liczby ławek
- zwiększenie liczby placów zabaw
- wyposażenie osiedli w urządzenie sportowe.

Przewiduje się w najbliższych latach zwiększenie działań polegających na usunięciu barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych. Zarządcy nieruchomości w każdym rodzaju zasobu mieszkaniowego powinni wytypować budynki, w których zamieszkują osoby niepełnosprawne i w miarę możliwości przystosowywać te budynki oraz najbliższe otoczenia do potrzeb niepełnosprawnych, z wykorzystaniem funduszy PFRON.

Istotnym kierunkiem działań dla realizacji poprawy standardu zasobów mieszkaniowych i jakości zamieszkania jest stopniowa, rozłożona w czasie ekonomizacja polityki czynszowej w zasobie mieszkaniowym gminy.

Celem ekonomicznym polityki czynszowej jest stopniowe dochodzenie do takiej wysokości czynszów mieszkaniowych, aby zapewniały one pokrycie kosztów utrzymania i odpowiedni poziom nakładów na remonty. Stosowanie niskiego poziomu czynszu, który nie pokrywa kosztów utrzymania powoduje niepomyślne efekty, takie jak:

- nieefektywną ekonomicznie alokację mieszkań,
- pogłębienie niedoborów w zasobie mieszkaniowym,
- pogorszenie się standardu zamieszkania,
- powiększanie się luki remontowej w ujęciu ilościowym i kwotowym.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. (Dz. U. z 2001r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) dopuszcza wzrost stawek czynszu. W kolejnych latach niezbędne jest stopniowe podnoszenie czynszów do poziomu umożliwiającego pozyskiwanie środków na remonty nieruchomości. Podwyżki stawek ukształtują czynsz na poziomie pozwalającym na prowadzenie prawidłowej działalności w zakresie gospodarowania lokalami mieszkalnymi. Ekonomizacja czynszów wykluczy w pewien sposób dotowanie najemców, których stać na opłatę stawek czynszu rynkowego. Podwyżka czynszów dotknie tylko lokatorów o średnich i wysokich dochodach, gdyż najuboższe gospodarstwa domowe otrzymają w tym przypadku większą pomoc publiczną w postaci dodatków mieszkaniowych i dla tej grupy obciążenie, wynikające ze wzrostu poziomu czynszu, pozostanie w zasadzie nieodczuwalne.

W pierwszym okresie podwyżki czynszów można spodziewać się wzrostu obciążenia gminy z tytułu zwiększenia liczby rodzin kwalifikujących się do otrzymania dodatków mieszkaniowych. W krótkim okresie efekt ten może spowodować, że wzrost przychodów z tytułu wyższych czynszów może zbilansować się z wyższym kosztem dla gminy z tytułu wypłat dodatków mieszkaniowych. W długim okresie wzrost poziomu czynszów spowoduje wzrost stopnia pokrycia kosztów utrzymania zasobu i niezbędnych remontów, zmniejszając tym samym konieczność przeznaczania z budżetu miasta dodatkowych dotacji na remonty zasobu.

Zwiększenie poziomu czynszów przyniesie pozytywne efekty, takie jak:

- **czynsz stanie się kategorią ekonomiczną**
- **zwiększą się środki wydatkowane na remonty zasobów czynszowych**
- **zahamowany zostanie proces dekapitalizacji zasobu czynszowego**
- **nastąpi racjonalizacja najemców i wykorzystania powierzchni.**

Dla osób ubogich zwiększenie poziomu czynszu zostanie zrekompensowane wypłatą dodatków mieszkaniowych.

Gmina będzie prowadzić racjonalną politykę czynszową, pozwalającą zwiększyć środki na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego.

Doświadczenia wskazują, że całkowite pokrycie kosztów utrzymania i odpowiedni poziom nakładów na remonty możliwy jest przy czynszu w wysokości około 3 - 4% wartości odtworzeniowej nieruchomości. Obecnie w gminie Kłodzko najwyższa obowiązująca stawka czynszu wynosi 3,3 zł/m² (1,63% wartości odtworzeniowej). W lokalach socjalnych stawka czynszu wynosi 0,58 zł/m². Niestety, w najbliższych latach podwyższenie czynszów w zasobie mieszkaniowym gminy Kłodzko jest możliwe tylko w niewielkim stopniu, ze względu na niski status majątkowy najemców, co znajduje odzwierciedlenie w znacznych zaległościach czynszowych.

Z polityką czynszową bezpośrednio związany jest sprawny system systemu windykacji należności, który ma kluczowe znaczenia dla poprawy sytuacji w zakresie prowadzenia lokalnej polityki mieszkaniowej oraz zarządzania gminnymi zasobami lokalowymi. Wzrost poziomu windykacji nastąpi poprzez:

- zmiany ograniczające ryzyko zawieranych umów najmu,
- wprowadzenie komputerowego systemu monitoringu dłużników,
- wyodrębnienie z grupy dłużników gospodarstw domowych, których zadłużenie nie wynika ze złej sytuacji materialnej, w stosunku do tej grupy będą prowadzone bardziej restrykcyjne działania windykacyjne,
- współpracę z firmami windykacyjnymi.

Trzecim kierunkiem działań mającym wpływ na poprawę standardu technicznego zasobów mieszkaniowych jest odpowiednia prywatyzacja zasobu mieszkaniowego gminy.

Prywatyzacja jest procesem działań mających na celu zmianę struktury własności na rzecz własności prywatnej, zwiększając jednocześnie rolę rynku i konkurencji oraz efektywność zarządzania. Sprzedaż mieszkań należących do gminy jest mechanizmem realokacji zasobu w oparciu o reguły rynkowe. Należy się również spodziewać zwiększenia wielkości nakładów na utrzymanie zasobu przez prywatnych właścicieli mieszkań. Dla gminy prywatyzacja mieszkań komunalnych oznacza strumień jednorazowego dochodu ze sprzedaży lokali. Ze względu na socjalny charakter zasobu mieszkaniowego gminy, poziom czynszów nie pokrywa niezbędnych nakładów na remonty.

Nieuzasadnione jest twierdzenie, że gmina prywatyzując zasób mieszkaniowy zmniejsza podaż mieszkań komunalnych. Podaż nieruchomości to nie jest ani zasób, ani przyrost tego zasobu. Podaż nie obejmuje zasobu zajmowanego przez najemców. Podaż tworzą nieruchomości, dla których poszukiwani są najemcy. Dotyczy to nieruchomości istniejących, które oferowane są do ponownego wynajęcia lub nowo wzniesionych nieruchomości, wynajmowanych po raz pierwszy. Dlatego też prywatyzacja nie wpływa negatywnie na podaż mieszkań, ale jedynie na zmniejszanie się zasobu, będącego w dyspozycji gmin.

W celu prowadzenia racjonalnej polityki prywatyzacji lokali mieszkalnych i użytkowych należących do gminy gmina dokona kwalifikacja gminnych zasobów lokalowych, z wyodrębnieniem trzech grup:

- lokale zarówno mieszkalne, jak i użytkowe przeznaczone do prywatyzacji,
- lokale mieszkalne, które ze względu na konieczność prowadzenia przez gminę lokalnej polityki mieszkaniowej będą nadal posiadały status gminnych zasobów lokalowych,
- lokale użytkowe, które ze względu na wysokie przychody czynszowe pozostaną własnością gminy.

GMINA STOSOWAĆ BĘDZIE JEDYNIĘ PRYWATYZACJĘ SELEKTYWNA (WSZYSTKIE LOKALE W BUDYNKU) I ZMIERZAJĄCĄ DO WYCHODZENIA GMINY ZE WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH.

ZANIECHANA ZOSTANIE PRYWATYZACJA ROZPROSZONA, CZYLI POJEDYNCZYCH LOKALI POWODUJĄCĄ POWSTAWANIE KOLEJNYCH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH

Gmina będzie prowadziła **politykę sprzyjającą prywatyzacji zasobów lokalowych (zakwalifikowanych do grupy 1)**. Uzasadnione jest tym samym wprowadzenie systemu zachęt w postaci bonifikat udzielanych od cen rynkowych sprzedawanych lokali oraz ułatwionej i przyspieszonej procedury ustanawiania odrębnej własności lokali. Wydaje się jednak, że bonifikata na poziomie 95% jest zbyt wysoka i powoduje, że dochody z prywatyzacji są niewielkie, a tym samym nie pozwalają one na pozyskiwanie odpowiedniej ilości lokali socjalnych dla realizacji wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego.

Prywatyzowane będą przede wszystkim lokale generujące nadwyżkę kosztów nad przychodami oraz lokale w już funkcjonujących wspólnotach. Środki finansowe uzyskane z prywatyzacji zasobów lokalowych będą przeznaczane na realizację programu dotyczącego zwiększania zasobów mieszkań socjalnych, zamiennych. W przyszłości należy dążyć do dalszego wypełniania wspólnot mieszkaniowych właścicielami prywatnymi. Ponadto należy zaniechać

stosowania prywatyzacji rozproszonej, skutkującej powstawaniem kolejnych wspólnot mieszkaniowych. Optymalnym rozwiązaniem byłaby sprzedaż wszystkich lokali w budynku. Najemcom, którzy nie byłiby zainteresowani wykupem należy zaproponować inny lokal w budynku, w którym nie przewiduje się sprzedaży lokali. Dlatego też należy wytypować budynki, w których gmina zamierza sprzedawać lokale, jak również budynki, w których sprzedaż nie będzie możliwa.

W LATACH 2007-2013 GMINA OGRANICZY SPRZEDAŻ LOKALI UŻYTKOWYCH.

W szczególności ze sprzedaży będą wyłączone lokale o dobrym standardzie technicznym i w dobrej lokalizacji. Czynniki z lokali użytkowych przynosi znaczne dochody, dlatego też z ekonomicznego punktu widzenia celowe jest osiągnięcie strumienia dochodu w czasie z czynszu, a nie jednorazowego dochodu ze sprzedaży nieruchomości lokalowej. Celowa jest natomiast sprzedaż lokali wymagających znacznych nakładów finansowych na polepszenie stanu technicznego i funkcjonalnego, w gorszych lokalizacjach, będących przez długi okres pustostanami.

11. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA ZADAŃ

Realizacja strategii mieszkalnictwa będzie finansowana z następujących źródeł:

- ŚRODKI GOSPODARSTW DOMOWYCH
- ŚRODKI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
- ŚRODKI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH
- MAJĄTEK GMINY WNOSZONY JAKO APORT DO WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ
- EMISJA OBLIGACJI KOMUNALNYCH
- ŚRODKI GMINY
 - ze sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom
 - ze sprzedaży terenów budowlanych
 - z opłaty adiacenckiej
 - z renty planistycznej
 - z podatku od nieruchomości, rolnego, leśnego
 - z dotacji z budżetu miasta
- ŚRODKI ZAKŁADU ADMINISTRACJI MIESZKANIAMI GMINY MIEJSKIEJ KŁODZKO SPÓŁKA Z o.o.
 - ze stopniowej podwyżki czynszów za lokale mieszkalne
 - z czynszów za lokale użytkowe
 - z dochodów pozaczynszowych
- SYSTEM BANKOWY
 - kredyty i pożyczki zaciągane przez gminę
 - kredyty i pożyczki zaciągane przez spółdzielnię mieszkaniową
 - kredyty i pożyczki zaciągane przez wspólnoty mieszkaniowe
- FUNDUSZE SPECJALNE :
 - **Krajowy Fundusz Mieszkaniowy** na budowę komunalnej infrastruktury technicznej dla budownictwa mieszkaniowego
 - **Fundusz Dopłat**
 - **Fundusz Poręczeń Kredytowych**
 - **Norweski Mechanizm Finansowy** w przypadku realizacji zadań z zakresu ochrony środowiska, w tym środowiska ludzkiego, poprzez m.in. redukcję zanieczyszczeń i promowanie odnawialnych źródeł energii np.:
 - ograniczanie korzystania z indywidualnych systemów ogrzewania na rzecz podłączenia do zbiorczych/komunalnych sieci ciepłych, np. uciepłownienie centralnych części miast z zwartą zabudową wielorodzinną, opalanych przez małe lokalne kotłownie i piece kaflowe,
 - prace termomodernizacyjne w budynkach użyteczności publicznej, np. docieplanie ścian i przegród, wymiana drzwi wejściowych i okien, modernizacji źródła ciepła i instalacji ciepłowniczych w budynku z preferencją dla budynków użyteczności publicznej i ich kompleksów będących własnością jednego beneficjenta.
 - **Regionalny Program Operacyjny Województwa Dolnośląskiego na lata 2007-2013**

Wspierane będą działania w zakresie wzmocnienia regionalnych ośrodków wzrostu i rewitalizacji terenów zdegradowanych. Rozważenie wyżej opisanego instrumentu finansowania rekomendowane jest przy przygotowaniu projektów z obszaru:

 - adaptacji pustostanów i budynków wolnostojących,
 - rewitalizacji

- **Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej** – w przypadku budowy lub zmiany systemu ogrzewania na bardziej efektywny ekologicznie
- **Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej** – w przypadku modernizacji źródeł i systemów ciepłowniczych.
- **PFRON** – w przypadku przystosowania mieszkań i osiedli do potrzeb niepełnosprawnych

Cele strategiczne realizowane będą w miarę posiadanych środków w budżecie miasta oraz możliwości pozostałych podmiotów, tj. spółdzielni mieszkaniowej, wspólnot mieszkaniowych, inwestorów indywidualnych, Zakładu Administracji Mieszkaniami Gminy Miejskiej Kłodzko Spółka z o.o. **Istotne jest aby wydatkowane środki finansowe gminy przyciągały środki z budżetu państwa, z sektora prywatnego oraz środki Unii Europejskiej.**

Oszacowanie nakładów, jakie budżet miasta poniesie w najbliższych latach na realizację wymienionych zadań nie jest możliwe, w szczególności jeżeli chodzi o koszty infrastruktury technicznej, czy tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto nie wszystkie przedsięwzięcia zawarte w Strategii Mieszkalnictwa dla Miasta Kłodzko na lata 2007-2013 generują koszty – np. prywatyzacja zasobu generuje przychody, podobnie jak ekonomizacja polityki czynszowej.

12. GMINA JAKO ANIMATOR

Pomimo faktu, iż w obecnych czasach większość mieszkań należy do osób prywatnych oraz spółdzielni mieszkaniowej, gmina nadal pełni wiele ról w mieszkalnictwie. Jest właścicielem zasobu mieszkaniowego gminy, jego zarządcą, jak również pełni rolę inwestora. Gmina może występować na rynku nieruchomości zarówno po stronie podaży lokali i gruntów, jak i po stronie popytu na lokale i grunty. Na gminie spoczywa odpowiedzialność za rozwój całego mieszkalnictwa w Kłodzku, bez względu na status prawny właściciela nieruchomości oraz inwestora. Dlatego też gmina stymulować będzie działania innych podmiotów inwestujących w budownictwo mieszkaniowe, gdyż poprawa warunków mieszkaniowych możliwa jest jedynie w długim okresie przy jednoczesnej konsolidacji wszystkich uczestników rynku nieruchomości i rynku budowlanego, tj.: gminy, spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, deweloperów, inwestorów indywidualnych, zarządców nieruchomości, pośredników w obrocie nieruchomościami, rzeczoznawców majątkowych oraz kredytodawców.

Gmina będzie pobudzać wszelkie inicjatywy inwestorów, zmierzające do realizacji nowych powierzchni mieszkalnych, a także będzie starała się zapewnić mieszkania gospodarstwom domowym ubogim, bezdomnym, o trudnej sytuacji społecznej i zdrowotnej poprzez pozyskiwanie i przydzielanie mieszkań socjalnych, zamiennych i komunalnych.

Gmina jako animator na rynku nieruchomości będzie:

1. przygotowywać ofertę sprzedaży posiadanych atrakcyjnych terenów, które mogą być wykorzystane pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne
2. oddawać tereny należące do gminy w użytkowanie wieczyste inwestorom chcącym realizować budownictwo mieszkaniowe
3. inicjować scalenia i wtórny podział terenów prywatnych pod budownictwo mieszkaniowe
4. nabywać nieruchomości gruntowe niezabudowane, scalać, uzbrajać i oferować w przetargu inwestorom
5. usprawniać i skracać czas wydawania decyzji o warunkach zabudowy na obszarach, gdzie brak jest planów miejscowych
6. opracowywać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenów, które mogą być wykorzystane w przyszłości pod budownictwo mieszkaniowe
7. uzbrajać tereny pod budownictwo mieszkaniowe
8. skracać czas oczekiwania na pozwolenie na budowę
9. zapewniać połączenia komunikacyjne dla nowych obszarów aktywności inwestycyjnej
10. udostępniać lokale w zamian za remont.

Cele strategii mieszkalnictwa realizowane poprzez świadome wykorzystanie możliwości, jakie daje zagospodarowanie przestrzenne, pozwala gminie stać się nowoczesnym animatorem działań promujących rozwój mieszkalnictwa własnościowego zarówno indywidualnego, jak i wielorodzinnego.

Większość popytu mieszkaniowego może zostać zrealizowana przy niewielkim zaangażowaniu finansowym gminy. Rolą gminy jest zapewnienie pod inwestycje odpowiedniej podaży uzbrojonych terenów budowlanych z obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego. Gmina będzie stwarzać warunki do inwestowania w budownictwo mieszkaniowe zarówno przez inwestorów indywidualnych, jak i deweloperów i Towarzystwa Budownictwa Społecznego. W przypadku wymienionych podmiotów, proces inwestycyjny oraz jego finansowanie odbywa się w całości w sektorze prywatnym.

13. SYSTEM WDRAŻANIA, MONITOROWANIA I KOMUNIKACJI SPOŁECZNEJ

Do sprawnego zarządzania realizacją Strategii Mieszkalnictwa niezbędne jest wyznaczenie przez Burmistrza Miasta Zespołu ds. Wdrażania Strategii Mieszkalnictwa, kierowanego przez Zastępcę Burmistrza Miasta Kłodzka. Powołanie Zespołu pozwoli na realizację celów strategii mieszkaniowej zgodnie z wyznaczonymi programami, planami działań i zadaniami.

Zespół będzie:

- analizował stopień realizacji działań zawartych w strategii poprzez odpowiednie wskaźniki:
 - ilość sprzedanych terenów budowlanych przez gminę
 - ilość udzielonych pozwoleń na budowę
 - ilość wybudowanych mieszkań
 - ilość zaadoptowanych lokali na cele mieszkaniowe
 - ilość osób oczekujących na wskazanie lokalu socjalnego, zamiennego i komunalnego
 - ilość mieszkań będących w budowie
 - poziom czynszu w zasobie komunalnym
 - efekty rzeczowe i finansowe działalności remontowej i modernizacyjnej gminy, wspólnot mieszkaniowych, spółdzielni mieszkaniowych
 - ilość i powierzchnia terenów wzbogaconych o infrastrukturę techniczną
 - powierzchnia terenów niezabudowanych z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe w tworzonych planach zagospodarowania przestrzennego
 - terminowość utworzenia:
 - wykazu gruntów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne
 - wieloletniego programu gospodarowania zasobem gruntów gminnych
 - systemu monitoringu rynku nieruchomości mieszkaniowych
 - wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy
 - terminowość aktualizacji wyżej wymienionych wykazów i programów
- weryfikował bieżące problemy na etapie wdrożenia
- dostosowywał realizację strategii do zmieniającego się otoczenia prawnego, ekonomicznego i społecznego
- składał sprawozdania Burmistrzowi Miasta i Radzie Miejskiej z wykonania założeń strategii
- informował mieszkańców o realizowanych celach strategicznych i operacyjnych oraz oczekiwanych efektach.

**GŁÓWNA ROLA ZESPOŁU BĘDZIE
MONITOROWANIE PRZEBIEGU REALIZACJI STRATEGII.**

Działania przewidziane w Strategii Mieszkalnictwa powinny być prowadzone przez wszystkie podmioty działające na obszarze rynku budownictwa mieszkaniowego oraz rynku nieruchomości, przy wiodącej roli gminy oraz Zespołu ds. Wdrażania Strategii Mieszkalnictwa.

Skład zespołu powinni tworzyć:

- Zastępca Burmistrza Miasta
- Pracownik Wydziału Gospodarki Gminnej i Remontów
- Pracownik Wydziału Rozwoju Miasta
- Pracownik Referatu Gospodarki Mieszkaniowej i Wspólnot
- Członek Zarządu Zakładu Administracji Mieszkaniami Gminnymi Gminy Miejskiej Kłodzko sp. z o. o.
- Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
- Reprezentacja prywatnych zarządców nieruchomości
- Reprezentacja pośredników w obrocie nieruchomościami
- Reprezentacja rzeczoznawców majątkowych
- Deweloperzy

**NADZÓR NAD CAŁOŚCIĄ REALIZOWANYCH PROJEKTÓW SPRAWUJE
BURMISTRZ MIASTA.**

ZADANIA	WSKAŹNIKI
<ul style="list-style-type: none"> • stworzenie wykazu gruntów gminy, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne 	Realizacja do 31 grudnia 2007r., aktualizacja co pół roku
<ul style="list-style-type: none"> • opracowanie wieloletniego programu gospodarowania zasobem gruntów gminy 	Realizacja do 31 grudnia 2007r., aktualizacja co pół roku
<ul style="list-style-type: none"> • utworzenie systemu monitoringu rynku nieruchomości mieszkaniowych 	Od 1 stycznia 2008r., aktualizacja co pół roku
<ul style="list-style-type: none"> • adaptacja strychów/poddaszy dla potrzeb mieszkaniowych • adaptacja budynków dla potrzeb mieszkaniowych • pozyskiwanie lokali w innym zasobie • wyremontowanie i zasiedlenie pustostanów • weryfikacja umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy • stymulowanie zamian w ramach zasobu, tak by gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie zarówno do wielkości rodziny, jak i sytuacji materialnej • budownictwo komunalne 	Relacja złożonych wniosków w danym roku do ilości zapewnionych lokali. Zapewnienie do 2013r. odpowiedniej liczby lokali w stosunku do potrzeb najuboższych. Skrócenie czasu oczekiwania na przydział lokalu. Przeznaczanie dochodów z prywatyzacji lokali na pozyskiwanie lokali socjalnych
<ul style="list-style-type: none"> • zwiększenie nakładów na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego gminy 	Przeznaczenie dotacji na remonty z budżetu miasta w wysokości nie mniejszej niż 0,5 mln zł rocznie w latach 2007-2013
<ul style="list-style-type: none"> • opracowanie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy 	Realizacja do 31 grudnia 2007r.
<ul style="list-style-type: none"> • stopniowe zwiększanie poziomu czynszów w zasobie mieszkaniowym gminy, aby ich poziom pokrywał niezbędne nakłady na remonty 	<ul style="list-style-type: none"> • plan maksymalny - wzrost czynszu do poziomu 3% wartości odtworzeniowej do 2013r, przy czym tempo wzrostu uzależnione będzie od sytuacji ekonomicznej najemców • minimalne roczne zmiany czynszów winny uwzględniać niezbędny wzrost o wskaźnik inflacji powiększony o wskaźnik 2-5% • w latach 2010-2013 poziom czynszów powinien pokrywać koszty utrzymania zasobu oraz niezbędne nakłady na remonty
<ul style="list-style-type: none"> • prywatyzacji lokali mieszkalnych i użytkowych 	<ul style="list-style-type: none"> • prywatyzacja selektywna i zmierzająca do wychodzenia gminy ze wspólnot mieszkaniowych. • zaniechanie prywatyzacji rozproszonej, czyli pojedynczych lokali powodującej powstawanie kolejnych wspólnot mieszkaniowych • wyłączenie ze sprzedaży lokal użytkowych o dobrym standardzie technicznym i w dobrej lokalizacji.

W celu wdrożenia strategii mieszkalnictwa należy:

- sukcesywnie modyfikować przyjęte programy, plany działania oraz zadania na lata 2007-2013 jednocześnie wprowadzając nowe, które będą dostosowane do aktualnych potrzeb,
- analizować stopień realizacji działań zawartych w planie operacyjnym poprzez odpowiednie wskaźniki,
- podjąć szerokie działania marketingowe i doradcze w celu pobudzenia inicjatyw remontowych oraz inwestycyjnych,
- prowadzić kampanię informacyjną o celach strategii mieszkaniowej i planowanych efektach
- kreować lobbings we władzach samorządowych na rzecz zwiększenia środków budżetowych na mieszkalnictwo

Podstawowym instrumentem **monitorowania** realizacji Strategii Mieszkalnictwa dla Miasta Kłodzka na lata 2007-2013 będą okresowe (roczne) oceny sporządzane przez Zespół ds. Wdrażania Strategii Mieszkalnictwa, powołany przez Burmistrza Miasta.

Analiza, ocena, aktualizacja strategii będzie prowadzona w oparciu o współpracę ze wszystkimi zainteresowanymi podmiotami tj. mieszkańcami, zarządcami, inwestorami, deweloperami, spółdzielnią mieszkaniową, pośrednikami w obrocie nieruchomościami, rzeczoznawcami majątkowymi, Urzędem Miasta.

Zasadniczym celem komunikacji społecznej jest uzyskanie partycypacji społeczności lokalnej w procesie realizacji strategii. Podstawą partycypacji będzie wszechstronna informacja, która ma wyjaśniać mieszkańcom korzyści, jakie płyną z realizacji celów strategii.

Na informację na temat strategii składa się:

- wyjaśnienie zagadnień strategii i oczekiwanych efektów
- bieżące wiadomości z realizacji strategii
- wnioski z monitorowania, oceny i aktualizacji.

Komunikacja społeczna dotycząca realizacji celów strategicznych, programów, planów działań i zadań odbywać się będzie poprzez:

- informacje na stronach internetowych Urzędu Miasta
- informacje w wydawnictwach Urzędu Miasta
- bezpośrednie spotkania z mieszkańcami, użytkownikami, właścicielami mieszkań oraz inwestorami i zarządcami nieruchomości

W ramach społecznej oceny realizacji strategii co 2 lata planuje się przeprowadzenia ankiet i wywiadów wśród mieszkańców miasta.

Za komunikację społeczną odpowiada Zespół ds. Informacji Publicznej

14. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Strategia Mieszkalnictwa dla Miasta Kłodzka na lata 2007-2013 jest dokumentem otwartym, który odzwierciedla potrzeby oraz podstawowe działania związane z rozwojem gospodarczym, społecznym i przestrzennym. Strategia Mieszkalnictwa przedstawia cele i kierunki strategicznych działań w zakresie mieszkalnictwa do 2013r. Uwzględnia wszystkie dostępne formy inwestowania na terenie miasta Kłodzka. Plan Operacyjny stanowiący integralną część Strategii Mieszkalnictwa przedstawia kierunki działań i zadania realizacyjne, które uznane zostały przez władze miasta za najbardziej pilne i potrzebne dla osiągnięcia założonych efektów strategicznych. Za główny cel polityki mieszkaniowej należy uznać wzrost liczby mieszkań, tak by liczba mieszkań odpowiadała, co najmniej, liczbie gospodarstw domowych. Drugim istotnym celem strategicznym jest pomoc mieszkaniowa najuboższym gospodarstwom domowym. Nie mniej ważna jest także poprawa standardu zasobów mieszkaniowych i jakości zamieszkania.

Realizacja celów strategicznych przyczyni się do zwiększenia dostępności mieszkań dla wszystkich grup ludności oraz poprawę środowiska zamieszkania. Zwiększenie dostępności mieszkań powinno wyrażać się z jednej strony wzrostem zasobów mieszkaniowych, z drugiej strony poprawą relacji między kosztami utrzymania mieszkań a zdolnością rodzin do ich ponoszenia.

Wykonanie przedstawionych w strategii zadań możliwe jest przy ścisłej współpracy wszystkich zainteresowanych podmiotów, tj. gminy, spółdzielni mieszkaniowej, wspólnot mieszkaniowych, Zakładu Administracji Mieszkaniami Gminnymi Gminy Miejskiej Kłodzko sp. z o. o., deweloperów, inwestorów indywidualnych, kredytodawców, a przede wszystkim samych mieszkańców Kłodzka.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że popyt na mieszkania w najbliższych latach będzie wzrastał, w szczególności dzięki zwiększeniu się dostępności kredytów hipotecznych. Przy dalszym wzroście gospodarczym i utrzymaniu proinwestycyjnego kierunku rozwoju lansowanego przez Radę Miejską oraz Burmistrza Miasta, możliwe jest osiągnięcie założonych celów strategicznych i operacyjnych, tj. polepszenie standardu jakościowego zasobu mieszkaniowego, przyrost zasobu mieszkaniowego, jak również zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych.

Dla osiągnięcia założonych celów ustanowiono mieszkalnictwo jednym z priorytetowych kierunków w gospodarce miasta.

