

Rcdm, sejm, K2/11 kor 2015

STAN ZASOBU KOMUNALNEGO ORAZ SYTUACJA MIESZKANIOWA W MIEŚCIE KŁODZKU

Ogólny kierunek i metody działania stosowane przez państwo do osiągnięcia określonych celów w dziedzinie mieszkalnictwa i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wyznacza polityka mieszkaniowa. Głównym celem publicznej polityki mieszkaniowej jest tworzenie warunków zapewniających gospodarstwu domowemu możliwość zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Celami szczegółowymi polityki mieszkaniowej są m.in.:

- dostarczanie lokali gospodarstwu domowemu, 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,
- minimalizowanie kosztów utrzymania lokali poprzez racjonalną gospodarkę remontową zmniejszającą koszty eksploatacji,
- prywatyzacja lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych (stopniowa likwidacja współwłasności),

Podstawowym zadaniem gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

W celu realizacji tych zadań gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy.

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali socjalnych, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

Umowę najmu lokalu socjalnego, zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Kłodzku, zawiera się na czas oznaczony nie krótszy niż 6 miesięcy i nie dłuższy niż 2 lata.

Krąg osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego ustawodawca określił w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - osobami tymi są:

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

- osoby posiadające status bezrobotnego,
 - osoby spełniające przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały
- Ponadto sądy powszechne w wyrokach nakazujących eksmisję orzekają o uprawnieniach do otrzymania lokalu socjalnego. Nie wykonanie przez Gminę tego obowiązku powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania. Takie uregulowania prawne powodują, iż gminy odpowiadają obecnie za straty, które właściciel lokalu poniósł oraz korzyści jakie mógłby osiągnąć, gdyby gmina dostarczyła lokatorowi lokal socjalny. W efekcie im później gmina dostarczy osobie eksmitowanej lokal, tym większe koszty będzie musiała w związku z tym ponieść.

- **Na dzień 31.12.2014 r. Gmina Miejska Kłodzko posiadała 313 lokali socjalnych.**

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

Największe jednak oczekiwania społeczne w przedmiocie pomocy Gminy w rozwiązaniu problemów mieszkaniowych dotyczą rodzin nie posiadających własnego mieszkania, pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych i posiadających tak niskie dochody, że uzyskanie mieszkania bez pomocy Gminy jest dla nich niemożliwe.

Gospodarkę mieszkaniową na terenie Gminy Miejskiej Kłodzko regulują następujące przepisy:

- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- Uchwała Nr XXXIII/360/2013 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 28 marca 2013 r. w sprawie zasobu mieszkaniowego oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko,
- Uchwała Nr XXXVI/405/2013 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIII/360/2013 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 28 marca 2013 r. w sprawie zasobu mieszkaniowego oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko
- Uchwała Nr XXXI/349/2013 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 31 stycznia 2013 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Kłodzka na lata 2013-2017.

Uchwała Nr XXXIII/360/2013 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 28 marca 2013 r. w sprawie zasobu mieszkaniowego oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko oraz zmieniająca ją Uchwała Nr XXXVI/405/2013 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIII/360/2013 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 28 marca 2013 r. w sprawie zasobu

mieszkaniowego oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko wyznaczają kryteria oddawania w najem lokali gminnych.

Zgodnie z przepisami w/w uchwał prawo umieszczenia na liście przydziału lokali na czas nieoznaczony przysługuje osobom, których średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 200% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 250% w gospodarstwie domowym jednoosobowym.

Natomiast do wynajęcia lokalu socjalnego kwalifikują się osoby, których średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150% w gospodarstwie domowym jednoosobowym.

Pierwszeństwo wynajmu lokalu na czas nieoznaczony o powierzchni użytkowej do 80m² przysługuje osobom:

- 1) posiadającym określone przepisami dochody oraz spełniającym określone przepisami warunki zamieszkiwania
- 2) uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego,
- 3) opuszczającym Dom Dziecka w Kłodzku w związku z uzyskaniem pełnoletniości,
- 4) zamieszkującym w lokalach niemieszkalnych,
- 5) które utraciły lokal mieszkalny w wyniku klęski żywiołowej, pożaru lub katastrofy budowlanej,
- 6) bezdomnym

Normy powierzchni mieszkalnej podwyższa się o 10m², jeżeli w lokalu mieszka osoba poruszająca się na wózku inwalidzkim.

Za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osoby bezdomne oraz osoby zamieszkujące lokalach:

- 1) w których na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m²,
- 2) nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 3) wymagających opróżnienia na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

W Gminie istnieją ograniczone możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. 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 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 gminy skutkuje wydłużeniem się czasu oczekiwania na przydział lokalu. Niekorzystną sytuację potęguje zjawisko bezrobocia. - zmniejsza ono szansę na samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przez część gospodarstw domowych dotkniętych tą sytuacją.

Należy spodziewać się, że część osób dotkniętych brakiem pracy zgłosi zapotrzebowanie na mieszkania w zasobie mieszkaniowym gminy lub też, na skutek nieuregulowania opłat w innych zasobach, trafi do lokali socjalnych na mocy sądowego wyroku eksmisyjnego.

W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych gospodarstw domowych oraz realizacji wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego podejmowane są następujące działania:

1. zasiedlanie pustostanów
2. przekwalifikowywanie mieszkań o niższych walorach użytkowych na lokale socjalne
3. stymulowanie zamiany w ramach zasobu, tak by gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie zarówno do wielkości rodziny, jak i sytuacji materialnej
4. weryfikowanie umów najmu i wypowiedanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy, w przypadkach wymienionych w art. 11 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów
5. udostępnianie powierzchni najemcom w zamian za przeprowadzenie remontu

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

Zgodnie ze stanem na dzień 30.04.2015 r. zasób mieszkaniowy gminy kształtuje się następująco:

ogółem budynki mieszkalne i niemieszkalne stanowiące własność lub współwłasność Gminy Miejskiej Kłodzko:

- ilość: 460 45/100; - powierzchnia: 223.800,38 m²

w tym :

- budynki mieszkalne : 442 45/100; o powierzchni 220.978,54 m²

- budynki niemieszkalne - 18 o powierzchni 2.821,84 m²

Ilość lokali mieszkalnych: 3 739

w tym:

- gminnych 1 546

- własnościowych 2 193

Bilans zasobów mieszkalnych

- budynki mieszkalne gminne : 79 16/100 o powierzchni: 22.781,00 m²
- budynki mieszkalne stanowiące współwłasność Gminy Miejskiej Kłodzko oraz wchodzące w skład nieruchomości wspólnych – 363 45/100; o powierzchni 199.913,23 m²

Aktualnie (w 2015 r.) w Kłodzku pomocy gminy **z powodu niskich dochodów oczekuje 75 osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu gotowego do zasiedlenia, umieszczonych na listach przydziału mieszkań w tym:**

- lista lokali mieszkalnych - 1 rodzina
- lista lokali socjalnych - 26 rodzin
- lista osób bezdomnych - 41 osób
- lista zamian z urzędu - 7 rodzin

Ogółem na najem mieszkania od gminy **na dzień 30.04.2015 r. oczekiwało 639 rodzin**, w tym:

- **75 z list przydziałów,**
- **271 na lokale socjalne z wyroków sądowych o eksmisje.**
- **293 do remontu we własnym zakresie**

Rocznie Gmina odzyskuje około 40-50 lokali mieszkalnych w ramach posiadanego zasobu poprzez tzw. „ruch ludności” – tj. eksmisje, zgony, wyprowadzenia się najemcy – przeznaczając je na realizację potrzeb mieszkaniowych związanych w szczególności z:

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

Dla zobrazowania:

w roku 2014 r. wpłynęło 169 nowych wniosków osób ubiegających się o przydział lokali mieszkalnych z list przydziałów oraz ubiegających się o przydział lokali mieszkalnych do remontu we własnym zakresie.

Lista osób oczekujących na najem lokali gotowych do zasiedlenia w 2014 roku liczyła 70 rodzin, w tym:

- lista lokali mieszkalnych - 5 rodzin
- lista lokali socjalnych - 31 rodzin
- lista osób bezdomnych - 26 osób
- lista zamian z urzędu - 8 rodzin

Osób oczekujących na przydział lokali do remontu we własnym zakresie w 2014 roku - 280 .

Liczba wyroków sądowych o eksmisję z uprawnieniami do lokalu socjalnego oczekujących na realizację na dzień 31.12.2014 r. – 260.

Ogółem w 2014 r. na przydział mieszkania z zasobów gminnych oczekiwało 610 rodzin, natomiast zrealizowano 44 wnioski przyznając:

- lokali mieszkalnych z listy	- 2
- lokali socjalnych z listy	- 7
- lokali socjalnych w ramach realizacji wyroków sądowych o eksmisję	- 15
- lokali do remontu we własnym zakresie	- 14
- lokali zamiennych ze względu na zły stan tech.	- 2
- przeprowadzono zamian z urzędu	- 4

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

Ponieważ znaczne rozproszenie udziałów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych skutkuje zwiększeniem kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu, niezbędne jest podejmowanie działań polegających na wyprowadzaniu własności Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, Dlatego w przypadku zwalniania przez dotychczasowych najemców ostatnich lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych są one kierowane do sprzedaży w drodze przetargu. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych prowadzona jest na zasadach preferencyjnych z zastosowaniem bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Systematyczna sprzedaż mieszkań zmniejsza zasób mieszkaniowy gminy, dlatego gmina wydzieliła z zasobu budynki w których lokale nie podlegają sprzedaży.

Wykaz budynków, w których lokale mieszkalne nie podlegają sprzedaży.

1. Boh. Getta 12a	14.im. Warszawy Centrum 16
2. Braci Gierymskich 2a	15.im. Warszawy Centrum 17
3. Czeska 34	16.im. Warszawy Centrum 18
4. Grunwaldzka 18	17.im. Warszawy Centrum 19
5. Harcerzy 6	18.im. Warszawy Centrum 2
6. Hołdu Pruskiego 8	19.im. Warszawy Centrum 20
7. im. Warszawy Centrum 1	20.im. Warszawy Centrum 21
8. im. Warszawy Centrum 10	21.im. Warszawy Centrum 22
9. im. Warszawy Centrum 11	22.im. Warszawy Centrum 23
10.im. Warszawy Centrum 12	23.im. Warszawy Centrum 24
11.im. Warszawy Centrum 13	24.im. Warszawy Centrum 25
12.im. Warszawy Centrum 14	25.im. Warszawy Centrum 3
13.im. Warszawy Centrum 15	26.im. Warszawy Centrum 4

27.im. Warszawy Centrum 5
28.im. Warszawy Centrum 6
29.im. Warszawy Centrum 7
30.im. Warszawy Centrum 8
31.im. Warszawy Centrum 9
32.Korczaka 5
33.Korfanego 11
34.Korytowska 18-18a
35.Korytowska 20-20a
36.Korytowska 22-22a
37.Korytowska 24-24a
38.Korytowska 26-26a
39.Korytowska 28-28a
40.Kościuszki 11a
41.Łukasińskiego 11
42.Łukasińskiego 71
43.Łużycka 2
44.Partyzantów 34
45.Partyzantów 34-I
46.Partyzantów 36
47.Partyzantów 36-I
48.Partyzantów 37
49.Partyzantów 37A
50.Partyzantów 37A/I
51.Partyzantów 37-I
52.Partyzantów 38
53.Partyzantów 38/I

54.pl. Kościelny 6
55.Półwiejska 14
56.Półwiejska 19
57.Półwiejska 27
58.Reymonta 2
59.Rzepichy 10
60.Skośna 17
61.Śląska 36
62.Śląska 37
63.Targowa 1
64.Targowa 3
65.Targowa 5
66.Warty 6
67.Wiejska 10
68.Wiejska 3
69.Wiejska 4
70.Wiejska 5
71.Wiejska 6
72.Wiejska 7
73.Wiejska 9
74.Wodna 3
75.Wyspiańskiego 24
76.Zajęcza 19
77.Zamiejska 21
78.Zawiszy Czarnego 8
79.Zofii Stryjeńskiej 15

Ogółem z gminnego zasobu mieszkaniowego wyłączonych jest ze sprzedaży 79 budynków z 528 lokalami.

STRUKTURA WIEKU BUDYNKÓW

Ilość budynków mieszkalnych stanowiących własność lub współwłasność Gminy Miejskiej Kłodzko - 446 szt. w tym gminnych – 79 (stan na dzień 31.12.2014 r.)

1. Budynki z okresu przedwojennego - 348 szt.
w tym
 - sprzed 1900 r. t.j. ponad 100-letnie stanowią ok. 47 % zasobów,
 - budynki starej substancji po remoncie gruntownym i remoncie z modernizacją przeprowadzonym po 1945 r. – 21 budynków,

- budynek socjalny po adaptacji budynku internatu szkolnego na cele mieszkalne przy ul. Łukasińskiego 32.

2. Budynki wzniesione po 1945 r - 98 szt.

W tym w latach:

a/ 1950 – 1960	-	4
b/ 1961 – 1970	-	41
c/ 1971 – 1980	-	18
d/ 1981 – 1990	-	3
e/ 1991 - 2000	-	31
f/ 2000 - 2005	-	1

w tym budynki przy ul. Wiejskiej, Partyzantów, Targowej oraz Hołdu Pruskiego o obniżonym standardzie - 21 szt.(własność Gminy Miejskiej).

CHARAKTERYSTYKA STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW.

Jak wynika ze struktury wieku budynków ponad 78 % zasobów stanowią budynki z okresu przedwojennego, w tym ok. 47 % to budynki ponad 100 – letnie, których stan techniczny i użytkowy jest często niezadowalający, wynikający m.inn.:

- z trudności techniczno – konstrukcyjnych tkwiących w budynkach wybudowanych w tamtych latach
- z zaniedbań lat ubiegłych, natury techniczno – eksploatacyjnej
- z braku przeprowadzania wymaganych remontów kapitalnych i modernizacyjnych.

Konstrukcje budynków z tego okresu to mury z cegły i częściowo z kamienia , ze stropami nad piwnicą - przeważnie ceramicznymi/ sklepienia/ , a na wyższych kondygnacjach – drewnianymi.

Pokrycie dachowe najczęściej z dachówki, rzadziej z papy.

Budynki wyposażone są we wszystkie instalacje, t.j.: wodno-kanalizacyjne , gazowe i elektryczne z ogrzewaniem często jeszcze piecowym/ trzony kuchenne i piece pokojowe kaflowe/.

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

Wadliwa eksploatacja mieszkań przez lokatorów, brak lub zły stan izolacji przeciwwilgociowej murów ścian, zła wentylacja pomieszczeń, uszkodzenia obróbek blacharskich i pokrycia dachów – to najistotniejsze przyczyny składające się na pogorszenie stanu technicznego budynków. Stan techniczny starej substancji mieszkaniowej pogłębiła ponadto powódź, jaka miała miejsce w 1997 r., wyłączając znaczną część dzielnicy staromiejskiej „ Wyspa Piasek „ z użytkowania.

Z tego też powodu lokale mieszkalne w budynkach z okresu przedwojennego są na ogół o niskim standardzie i często niezadawalającym stanie technicznym.

Potrzeby remontowe są więc niewspółmiernie wysokie w stosunku do możliwości pozyskania środków na ten cel.

Sukcesywnie podejmowane są decyzje o remontach gruntownych elementów budynków, dążąc do poprawy ich stanu technicznego. Oprócz napraw głównych pokryć dachowych coraz częściej rozszerzany jest remont o elewacje budynków z częstą rekonstrukcją przyziemi, co nie bez znaczenia jest dla wizerunku m. Kłodzka – zwłaszcza w dzielnicach zabudowy staromiejskiej.

ZASADY OPRACOWYWANIA PLANÓW REMONTOWYCH KOMUNALNEJ SUBSTANCJI MIESZKANIOWEJ

Plany remontów komunalnej substancji mieszkaniowej są sporządzane w oparciu o:

- przeglądy stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej urządzeń i instalacji: gazowej, wodno - kanalizacyjnej, elektrycznej oraz innych elementów budowlanych,
- wnioski najemców w zakresie napraw głównych i bieżących dotyczących m.in. wymiany stolarki okiennie – drzwiowej oraz pieców ogrzewczych lokali, zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- zalecenia organów kontrolujących, jak: Nadzór Budowlany, Straż Pożarna, Stacja Sanitarno – Epidemiologiczna, Spółdzielnia Kominiarska i In.,
- konieczność realizacji list przydziału mieszkań – remonty pustostanów.

Realizacja potrzeb remontowych następuje do wysokości planowanych, stosownie do pozyskiwanych na ten cel środków finansowych z uwzględnieniem pilności robót i stopnia zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania (dotyczy głównie instalacji gazowej, elektrycznej, ogrzewczej), jak też daty wpływu wniosku w przypadku wymiany stolarki okiennie –

drzwiowej czy innych elementów wykończeniowych w lokalach mieszkalnych zasobów gminnych.

Fundamentalną zasadą w podejmowaniu czynności związanych z realizacją napraw bieżących i usuwaniem awarii jest likwidowanie uszkodzeń, nieprawidłowości budowlanych wynikających z przeglądów okresowych elementów budynków wykonywanych zgodnie z ustawą Prawo Budowlane (art.62), które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia.

Z tytułu udziału we Wspólnotach Mieszkaniowych Gmina bierze czynny udział w zarządzaniu częściami wspólnymi. Popiera i inspiruje Wspólnoty w zakresie przeprowadzania remontów części wspólnych w nieruchomościach. Każdorazowo partycypuje w kosztach remontów do wysokości swoich udziałów. Jednakże potrzeby remontowe są wciąż niewspółmiernie wysokie w stosunku do możliwości pozyskania środków na ten cel.

Pożądany standard budynków i lokali mieszkalnych powinien przedstawiać się następująco:

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

Zakładany standard lokalu mieszkalnego:

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

Do czasu wyrównania zaniedbań remontowych z lat ubiegłych w zakresie zabezpieczenia właściwego stanu technicznego budynków, remonty lokali

mieszkalnych z osiągniętych wpływów z czynszów przeprowadzane są wyłącznie w niezbędnym zakresie.

W ostatnich latach następował spadek liczby budynków komunalnych, a w związku z tym i liczby lokali mieszkalnych. Spadek ten spowodowany wykupem mieszkań komunalnych odbił się równocześnie na realizacji list przydziałów. Rokrocznie wzrasta liczba osób oczekujących na przydział lokali do remontu we własnym zakresie oraz lokali gotowych do zasiedlenia. Obecnie w Gminie Miejskiej Kłodzko oczekuje na przydział ok. 600 osób tymczasem Gmina jest w stanie zaspokoić ok. 40 - 50 rodzin rocznie.

Głównej przyczyny należy upatrywać w naturalnym ubytku lokali mieszkalnych oraz stagnacji w zakresie budownictwa mieszkaniowego, która trwa od wielu lat.

KIEROWNIK WYDZIAŁU
Gospodarki Mieszkaniowej i Wspólnot

Elżbieta Grzybek

Kłodzko, dnia 2015-05-11

L.dz.DN-7071/ 647 /2015

URZĄD MIASTA
W KŁODZKU
WYDZIAŁ ORGANIZACYJNY

Odpowiadając na pismo nr SBM I0004.24.7.2015 z dnia 7.05.2015 r. Zakład Administracji Mieszkaniami Gminnymi Gminy Miejskiej Kłodzko Spółka z o.o. w Kłodzku podaje dane dotyczące zasobów gminnych usytuowanych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy Miejskiej Kłodzko:

DANE DOTYCZĄCE ZASOBÓW GMINNYCH - STAN NA 30.04.2015 r.

1. BUDYNKI MIESZKALNE stanowiące własność Gminy Miejskiej Kłodzko:

- ilość 79
- powierzchnia użytkowa 22 781,00 m²

BUDYNKI MIESZKALNE stanowiące współwłasność Gminy Miejskiej Kłodzko:

- ilość 363
- powierzchnia użytkowa 198 197,54 m²
- dodatkowo:
 - pow. piwnic gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych 5 063,79 m²
 - pow. piwnic i pom. gospodarczych wykupionych na własność w budynkach wspólnot mieszkaniowych 8 067,56 m²

OGÓLEM BUDYNKI MIESZKALNE stanowiące własność lub współwłasność Gminy Miejskiej Kłodzko

- ilość 442
- powierzchnia użytkowa 220 978,54 m²
- dodatkowo:
 - pow. piwnic gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych 5 063,79 m²
 - pow. piwnic i pom. gospodarczych wykupionych na własność w budynkach wspólnot mieszkaniowych 8 067,56 m²

**2. BUDYNKI NIEMIESZKALNE stanowiące własność Gminy Miejskiej Kłodzko
(budynki z lokalami użytkowymi , komórki , garaże)**

- ilość 14
- powierzchnia użytkowa 2 050,03 m²

**BUDYNKI NIEMIESZKALNE stanowiące współwłasność Gminy Miejskiej Kłodzko
(budynki z lokalami użytkowymi, garaże)**

- ilość 4
- powierzchnia użytkowa 771,81 m²

**OGÓŁEM BUDYNKI NIEMIESZKALNE stanowiące własność lub współwłasność
Gminy Miejskiej Kłodzko**

(budynki z lokalami użytkowymi, garaże, komórki)

- ilość 18
- powierzchnia 2 821,84

3. GARAŻE (wolnostojące) stanowiące własność Gminy Miejskiej Kłodzko:

- ilość 34
- powierzchnia 501,46 m²

**4. LOKALE MIESZKALNE GMINNE w budynkach stanowiących własność
i współwłasność Gminy Miejskiej Kłodzko**

- ilość 1546
- powierzchnia użytkowa 71 477,25 m²
(w tym lokali socjalnych 309 o pow. 11.299,34 m²)

Z ILOŚCI 1546 LOKALI MIESZKALNYCH GMINNYCH :

~ w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kłodzko

ilość lokali mieszkalnych gminnych 528, powierzchnia 21 419,11 m²

~ w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Miejskiej Kłodzko

ilość lokali mieszkalnych gminnych 1018, powierzchnia użytkowa 50 058,14 m²

**5. LOKALE UŻYTKOWE GMINNE w budynkach mieszkalnych stanowiących
własność lub współwłasność Gminy Miejskiej Kłodzko**

- ilość 75
- powierzchnia użytkowa 5 208,56 m²

**6. LOKALE UŻYTKOWE GMINNE w budynkach niemieszkalnych stanowiących
własność i współwłasność Gminy Miejskiej Kłodzko**

- ilość 12
- powierzchnia użytkowa 1 667,86 m²

Dodatkowa informacja :

- średnia powierzchnia użytkowa mieszkania gminnego - 46,23 m²,
- średnia liczba osób zamieszkująca w mieszkaniu gminnym - 3 osoby
- lokale socjalne stanowią 19,99% wszystkich lokali gminnych
- lokale gminne stanowią 41,35% wszystkich mieszkań w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy Miejskiej Kłodzko

- ilość orzeczonych eksmisji z lokalu mieszkalnego lub socjalnego 279
w tym :
 - ~ z uprawnieniami do lokalu socjalnego 240
 - ~ bez uprawnień do lokalu socjalnego 39

„Zasadami Współpracy w zakresie zarządzania gminnym zasobem komunalnym lokali mieszkalnych i użytkowych” z dnia 31.12.2007 r. (z późniejszymi zmianami) powierzono tut. Zakładowi do zarządzania i administrowania zasób nieruchomości według Załącznika Nr 1 i Załącznika Nr 2.

Załącznik Nr 1 do Zasad Współpracy stanowi zestawienie budynków wchodzących w skład zasobu będącego w 100% własnością Gminy Miejskiej Kłodzko natomiast Załącznik Nr 2 stanowi zasoby gminne lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Zestawienia obejmują dane dotyczące powierzchni i ilości lokali wchodzących w skład poszczególnych nieruchomości.

Wszystkie lokale będące własnością Gminy Miejskiej Kłodzko a zarządzane przez tut. Zakład posiadają teczkę lokalową pozwalającą na zachowanie ciągłości dokumentów kolejnych najemców i użytkowników danego lokalu, w której znajdują się między innymi : protokół pomiaru powierzchni użytkowej lokalu wraz z określeniem stanu technicznego wyposażenia, pisemne zalecenie przez Gminę zawarcia umowy lub inne dokumenty stwierdzające wstąpienie w stosunek najmu, umowę najmu, powiadomienia o wysokości opłat i inne ważne dla stron dokumenty.

W przypadku zmiany formy własności, weryfikacji powierzchni użytkowej, zmian w strukturze lokalu itp. w danym miesiącu aktualizuje się i wprowadza zmiany w danych zawartych w Załączniku Nr 1 i Załączniku Nr 2 oraz w systemie komputerowym na kartach lokalu.

Informacja o aktualnym stanie na dany miesiąc powierzchni zasobów gminnych w formie zestawienia oraz 1 egz. Załącznika Nr 1 i 1 egz. Załącznika Nr 2 do Zasad Współpracy - dostarczana jest do Urzędu Miasta w Kłodzku Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej i Wspólnot.

Większość budynków stanowiących własność lub współwłasność Gminy są budynkami z okresu przedwojennego a budynki wzniesione w latach późniejszych obejmują również nieruchomości przy ul. Wiejskiej, Partyzantów, Targowej, Hołdu Pruskiego i Korytowskiej, co stanowi o konieczności ponoszenia przez Gminę Miejską Kłodzko kosztów związanych z utrzymaniem części wspólnych jak i nakładów na niezbędne remonty i modernizacje.

Otrzymuje:

1. Adresat

2. Urząd Miasta w Kłodzku

Wydział Gospodarki Mieszkaniowej i Wspólnot

3. Dział Techniczny – w/m

4. a/a – DN

sporz. J.Szostak tel. kontakt. 74 647 21 50

PREZES ZARZĄDU

inż. Zdzisław Dunin-Mikulski