

Kłodzki, syz, k 2
H. Kosiak

**INFORMACJA
O STANIE ZASOBU KOMUNALNEGO
ORAZ SYTUACJI MIESZKANIOWEJ
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 eksmisję 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. Natomiast umowę najmu lokalu socjalnego, zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zawiera się na czas oznaczony.

Zgodnie z przywołaną wyżej ustawą gmina ma obowiązek wydzielania z posiadanego zasobu mieszkaniowego lokale, które przeznacza na wynajem jako lokale socjalne. Również z ustawy wynikają uwarunkowania, które winny spełniać lokale socjalne, i tak mają to być lokale nadające się do zamieszkania ze względu na stan techniczny i wyposażenie, o powierzchni mieszkalnej nie mniejszej niż 5m² na członka gospodarstwa domowego najemcy, przy czym lokale te mogą być o obniżonym standardzie. Ustawa określa także, że czynsz za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Kwalifikacja lokalu na lokal socjalny następuje po odzyskaniu wolnego lokalu. Powyższe powoduje, że lokale o takim samym wyposażeniu technicznym funkcjonują

jako lokale socjalne o bardzo niskim czynszu i jako lokale wynajmowane na czas nieoznaczony.

Ponadto, zgodnie z w/w ustawą, całkowita odpowiedzialność za zapewnienie mieszkań osobom znajdującym się w złej sytuacji materialnej oraz objętym wyrokami sądowymi nakazującymi opróżnienie dotychczas zajmowanych lokali z jednoczesnym nadaniem uprawnień do otrzymania lokali socjalnych, została nałożona na gminy.

Krąg osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego ustawodawca określił w art. 14 ust. 4 wyżej cytowanej ustawy. Osobami tymi są:

- kobiety w ciąży,
- małoletni, niepełnosprawni lub ubezwłasnowolnieni oraz sprawujący nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
- obłożenie chorzy,
- emeryci i renciści spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- osoby posiadające status bezrobotnego,
- osoby spełniające przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

Sądy powszechne w wyrokach nakazujących eksmisję orzekają o uprawnieniach do otrzymania lokalu socjalnego, natomiast niewykonanie przez gminę tego obowiązku skutkuje powstaniem 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 – w 2016 roku Gmina Miejska Kłodzko z tytułu odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego wypłaciła ogółem kwotę 25 528,79 zł.

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, 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 XVI/118/2015 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 12 listopada 2015 r. w sprawie zasobu mieszkaniowego oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko (z późniejszymi zmianami)

- ✓ 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 (z późniejszymi zmianami).

Uchwała w sprawie zasobu mieszkaniowego [...] wyznacza kryteria oddawania w najem lokali gminnych. Zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami 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 230% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 290% w gospodarstwie 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 jednoosobowym.

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

- 1) posiadającym określone przepisami dochody oraz zamieszkującym w warunkach kwalifikujących do poprawy (określone przepisami uchwały),
- 2) opuszczającym rodzinną lub instytucjonalną pieczę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości,
- 3) zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- 4) które utraciły lokal mieszkalny wskutek katastrofy budowlanej, pożaru lub klęski żywiołowej,
- 5) bezdomnym, posiadającym określone przepisami uchwały dochody.

Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) posiadają określone przepisami dochody oraz zamieszkują w warunkach kwalifikujących do poprawy (określone przepisami uchwały),
- 2) opuszczają rodzinną lub instytucjonalną pieczę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości,
- 3) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- 4) utraciły lokal mieszkalny wskutek katastrofy budowlanej, pożaru lub klęski żywiołowej,
- 5) są osobami bezdomnymi oraz posiadają określone przepisami uchwały dochody,
- 6) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego.

Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy rozumie się:

- 1) w przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony – zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 11 m² powierzchni mieszkalnej przez okres co najmniej 6 miesięcy przed dniem złożenia wniosku,

- 2) w przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego – zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż **7,5 m²** powierzchni mieszkalnej przez okres co najmniej 6 miesięcy przed dniem złożenia wniosku.

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 wypowiedzanie 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.

DANE DOTYCZĄCE ZASOBÓW GMINNYCH

Zgodnie ze stanem **na dzień 30.04.2017 r.** zasób gminny kształtuje się następująco:

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

- ilość: **449** 4/100; 9/100; 16/100; 20/100; 18/100; 9/100; 44/10000 powierzchnia: 218 853,01 m²

w tym :

- **budynki mieszkalne** – **432** 4/100; 9/100; 16/100; 20/100; 18/100; 9/100; 44/10000 o powierzchni 216 830,21 m²

dodatkowo:

- pow. piwnic gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych – 4 906,43 m²,
- pow. pomieszczeń gospodarczych wykupionych na własność w budynkach wspólnot mieszkaniowych – 7 918,96 m²
- **budynki niemieszkalne – 17** o powierzchni 2 022,80 m²

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

Bilans zasobów mieszkalnych:

- budynki mieszkalne gminne – **80** 16/100 o powierzchni: 22 683,91 m²
- budynki mieszkalne stanowiące współwłasność Gminy Miejskiej Kłodzko oraz wchodzące w skład nieruchomości wspólnych – **352** 4/100; 9/100; 20/100; 18/100; 9/100; 44/10000 o powierzchni: 194 146,30 m²

dodatkowo:

- pow. piwnic gminnych – 4 906,43 m²
- pow. pomieszczeń gospodarczych własnościowych – 7 918,96 m²

Ilość budynków mieszkalnych stanowiących własność lub współwłasność Gminy Miejskiej Kłodzko – 432 budynki, w tym **gminnych 80 budynków** oraz 2-a kontenery przystosowane do zamieszkania poza sezonem grzewczym.

Ilość lokali mieszkalnych: 3 663

w tym:

- **gminnych – 1 493 (w tym lokali socjalnych – 304)**
- własnościowych – 2 170

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, w przeważającej części 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 gminny zasób mieszkaniowy, dlatego też Gmina Miejska Kłodzko wydzieliła ze swoich zasobów budynki, w których lokale nie podlegają sprzedaży. Ogółem z gminnego zasobu mieszkaniowego wyłączone ze sprzedaży są 32 budynki.

Wykaz budynków, w których lokale mieszkalne nie podlegają sprzedaży na dzień 30.04.2017 r. przedstawia się następująco:

- | | |
|-----------------------|--------------------------|
| 1. Hołdu Pruskiego 8 | 17. Partyzantów 38 |
| 2. Korytowska 18-18a | 18. Partyzantów 38/I |
| 3. Korytowska 20-20a | 19. Półwiejska 19 |
| 4. Korytowska 22-22a | 20. Targowa 1 |
| 5. Korytowska 24-24a | 21. Targowa 3 |
| 6. Korytowska 26-26a | 22. Targowa 5 |
| 7. Korytowska 28-28a | 23. Warty 6 |
| 8. Kościuszki 11a | 24. Wiejska 10 |
| 9. Partyzantów 34 | 25. Wiejska 3 |
| 10. Partyzantów 34-I | 26. Wiejska 4 |
| 11. Partyzantów 36 | 27. Wiejska 5 |
| 12. Partyzantów 36-I | 28. Wiejska 6 |
| 13. Partyzantów 37 | 29. Wiejska 7 |
| 14. Partyzantów 37A | 30. Wiejska 9 |
| 15. Partyzantów 37A/I | 31. Zawiszy Czarnego 8 |
| 16. Partyzantów 37-I | 32. Zofii Stryeńskiej 15 |

SYTUACJA MIESZKANIOWA

W wyniku przeprowadzonej w 2017 roku weryfikacji wniosków o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy – pod względem spełniania przez wnioskodawcę kryteriów określonych w Uchwale nr XVI/118/2015 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 12 listopada 2015 r. w sprawie zasobu mieszkaniowego oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko (z późniejszymi zmianami) – do przydziału mieszkań zakwalifikowano 181 rodzin tzn. umieszczono na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu i podano do publicznej wiadomości na koniec lutego 2017 r., w tym:

- lista lokali mieszkalnych – 61 rodzin,
- lista lokali socjalnych – 115 rodzin,
- lista zamian z urzędu – 5 rodzin.

Natomiast na dzień 30.04.2017 r. na najem mieszkania od Gminy oczekiwało ogółem 429 rodzin, w tym:

- 176 rodzin – z list przydziałów,
- 247 rodzin – na lokale socjalne z wyroków sądowych o eksmisję.

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 2016 wpłynęło 173 nowe wnioski osób ubiegających się o przydział lokalu z zasobów Gminy Miejskiej Kłodzko.

Lista osób oczekujących na przydział lokalu w 2016 roku liczyła:

- lista lokali mieszkalnych – 56,
- lista lokali socjalnych – 101,
- lista osób bezdomnych – 41,
- lista zamian z urzędu – 12,

Ilość wyroków sądowych o eksmisję z uprawnieniami do lokalu socjalnego oczekujących na realizację w 2016 roku – 247.

Natomiast ogółem w 2016 r. zrealizowano 40 wniosków przyznających, w tym:

- lokali mieszkalnych z listy – 4,
- lokali socjalnych z listy – 6,
- przeprowadzono zamian z urzędu – 1,
- lokali do remontu we własnym zakresie – 17,
- lokali socjalnych w ramach realizacji wyroków sądowych o eksmisję – 13.

. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w terminie do końca lutego każdego roku sporządza się listę osób uprawnionych do lokali socjalnych i listę osób uprawnionych do lokali mieszkalnych oraz dodatkowo listę zamian lokali z urzędu. Natomiast o lokale do remontu mogą się ubiegać osoby spełniające łącznie dwa warunki:

- 1) są uprawnione do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony zgodnie z przepisami uchwały (co w praktyce oznacza, że zostały umieszczone na liście osób uprawnionych do lokali mieszkalnych),
- 2) zobowiążą się do wykonania remontu zgodnie z obowiązującymi przepisami we własnym zakresie.

STRUKTURA WIEKU BUDYNKÓW

1. Budynki z okresu przedwojennego – 335 budynków
w tym:

- sprzed 1900 r. tj. ponad 100-letnie stanowią ok. 47% zasobów,
- budynki starej substancji po remoncie gruntownym lub remoncie z modernizacją (przebudową) przeprowadzoną po 1945 r. – 21 budynków,
- budynek socjalny po adaptacji budynku internatu szkolnego na cele mieszkalne przy ul.Łukasińskiego 32.

2. Budynki wzniesione po 1945r. – 96 budynków i dwa kontenery mieszkalne na pobyt czasowy, w tym w latach:
- a) 1950-1960 – 3,
 - b) 1961-1970 – 40,
 - c) 1971-1980 – 17,
 - d) 1981-1990 – 4,
 - e) 1991-2000 – 31,
 - f) 2000-2005 – 1 + 2 kontenery,
- w tym budynki przy ul. Wiejskiej, Partyzantów, Targowej oraz Hołdu Pruskiego o obniżonym standardzie (ogrzewanie piecowe, wspólne węzły sanitarne – w.c.).

CHARAKTERYSTYKA STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW

Jak wynika ze struktury wieku budynków 77 % 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.in.:

- 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, tj.: wodno-kanalizacyjne, gazowe i elektryczne z ogrzewaniem często jeszcze piecowym /trzony kuchenne i piece pokojowe kaflowe/.

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 niezadowalającym 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 rozszerzony jest remont o elewacje budynków z częstą rekonstrukcją przyziemi, co nie bez znaczenia jest dla wizerunku miasta 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 okiennej – 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 Kominarska 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 okiennej – 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 inspirowa 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. Kompletnie 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.

Podsumowując, raz jeszcze należałoby przywołać zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którą do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Nie należy przez to rozumieć obowiązku zapewnienia mieszkań dla wszystkich członków wspólnoty, lecz zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych, oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Prawa do mieszkania nie należy rozumieć jako obowiązku dostarczenia mieszkania wszystkim potrzebującym, a jedynie jako powinność wkroczenia w sytuacjach wymagających pomocy w uzyskaniu i utrzymaniu mieszkania o standardzie uznanym w danych warunkach za wystarczający. Natomiast przez tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, należy rozumieć wydzielanie terenów pod budownictwo.

W ostatnich latach w Gminie Miejskiej Kłodzko 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. Obecnie na przydział lokali oczekuje 429 rodzin, tymczasem Gmina jest w stanie zaspokoić potrzeby ok. 40-50 rodzin rocznie. Główną przyczyną należy upatrywać w naturalnym ubytku lokali mieszkalnych oraz stagnacji w zakresie budownictwa mieszkaniowego, która trwa od wielu lat.


Z up. Burmistrza
Z-ca BURMISTRZA
Wiesław Tracz



INFORMACJA

dot. zasobów Gminy Miejskiej Kłodzko administrowanych przez Zakład Administracji Mieszkaniami Gminnymi Gminy Miejskiej Kłodzko spółka z o.o. w Kłodzku oraz realizacji remontów w 2016 roku

Stan zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko na 31.12.2016r. :

Ilość budynków mieszkalnych stanowiących własność lub współwłasność Gminy Miejskiej Kłodzko – 431 budynków, w tym gminnych 78 budynków oraz 2-ch kontenerów przystosowanych do zamieszkania poza sezonem grzewczym

A. STRUKTURA WIEKU BUDYNKÓW

1. Budynki z okresu przedwojennego - 335 budynków

w tym :

- sprzed 1900r. tj. ponad 100-letnie stanowią ok.47% zasobów
- budynki starej substancji po remoncie gruntownym lub remoncie z modernizacją (przebudową) przeprowadzoną po 1945r. – 21 budynków
- budynek socjalny po adaptacji budynku internatu szkolnego na cele mieszkalne przy ul.Łukasieńskiego 32

2. Budynki wzniesione po 1945r. – 96 budynków i dwa kontenery mieszkalne na pobyt czasowy

w tym w latach :

- a) 1950-1960 – 3
- b) 1961-1970 – 40
- c) 1971-1980 – 17
- d) 1981-1990 – 4
- e) 1991-2000 – 31
- f) 2000-2005 – 1 + 2 kontenery

w tym budynki przy ul. Wiejskiej, Partyzantów, Targowej oraz Hołdu Pruskiego o obniżonym standardzie (ogrzewanie piecowe, wspólne węzły sanitarne-wc) - tj. 21 budynków stanowiących własność Gminy Miejskiej oraz 2 kontenery mieszkalne przy ul. Kusocińskiego 2 (teren OsiR) na pobyt czasowy z wyłączeniem sezonu grzewczego.

B. CHARAKTERYSTYKA STANU TECHNICZNEGO

Jak wynika ze struktury wieku budynków 77 % 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/.

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 niezadowalającym 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 rozszerzony jest remont o elewacje budynków z częstą rekonstrukcją przyziemi, co nie bez znaczenia jest dla wizerunku m.Kłodzka zwłaszcza w dzielnicach zabudowy staromiejskiej.

C. WYKONANE REMONTY W 2016 ROKU

W zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez Zakład Administracji Mieszkaniem Gminnymi Gminy Miejskiej Kłodzko spółka z o.o. w Kłodzku w roku 2016 przeprowadzono remonty w zakresie :

1) **napraw głównych pokryć dachowych oraz odwodnień z dachu** na 11 budynkach mieszkalnych obejmujących wymianę pokryć dachowych z przemurowaniem kominów i kompleksową wymianą obróbek, rynien i rur spustowych w tym na jednym budynku gminnym przy ul.Śląskiej 36 w Kłodzku oraz wymiany rynien i rur spustowych na budynkach gminnych przy ul.Warszawy Centrum 1-6..

2) **renowacji elewacji i dociepleń ścian zewnętrznych** 9-ciu budynków mieszkalnych, w tym 2-ch budynków gminnych w zakresie remontu z dociepleniem ścian zewnętrznych przy

ul.Partyzantów 34 i 34/I oraz 4-ch budynków Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej, tj. przy ul.Okrzei 5a,ul.Kraśńskiego 2, ul.Morcinka 5 i ul.Kraśńskiego 6.

3) **wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej** w 36-ciu lokalach mieszkalnych gminnych oraz w 17-tu budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej na częściach wspólnych tych nieruchomości (okien klatek schodowych, drzwi wejściowych do budynku, okien piwnic, strychu) i w 18-tu budynkach gminnych, tj. wymiany drzwi wejściowych przy ul.Warszawy centrum 11-25 oraz okna na klatce schodowej w budynku przy ul.Wiejskiej 3, ul.Warszawy Centrum 20, ul.Grunwaldzkiej 19.

4) **klatek schodowych** w 9-ciu budynkach mieszkalnych, w tym w 1-nym budynku gminnym przy ul.Wodnej 3.

5) **pod zasiedlenie lokali mieszkalnych gminnych - pustostanów** w ilości 21 lokali , w tym wykonania remontu gruntowego w 13-tu lokalach obejmującego naprawy główne instalacji, wymianę środków grzewczych i pozostałych elementów budowlanych.

6) **robót zduńskich** (budowy pieców kaflowych oraz wymiany pieców pokojowych przenośnych) w 34-ch lokalach mieszkalnych gminnych w ramach realizacji podań (wniosków) lokatorskich.

7) **instalacji elektrycznych** w 10-ciu lokalach mieszkalnych gminnych zamieszkałych oraz w 8-miu budynkach, w tym w 1-nym budynku gminnym przy ul.Skośnej 17 obejmującego wymianę WLZ, obwodu administracyjnego i zasilania mieszkań z przystosowaniem instalacji do obowiązujących norm w tej branży.

Ponadto w 17-tu budynkach mieszkalnych dokonano modernizacji lub montażu instalacji domofonowej, w tym w 2-ch budynkach gminnych, tj. przy ul.Targowej 5 i ul.Korytowskiej 26.

8) **instalacji gazowej** w 43-ch lokalach gminnych napraw i uszczelnienia tej instalacji w ramach likwidacji zagrożeń i poprawy stanu technicznego po okresowych przeglądach oraz w 8-miu budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej w zakresie wymiany pionów lub poziomych odcinków.

9) **instalacji sanitarnych :**

- pionów, poziomych odcinków (piwnic) inst.wod.-kan. oraz sanitarnej zewnętrznej w 15-tu budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej
- remontu instalacji grzewczej w 15-tu lokalach gminnych (wymiany pieców c.o., remontu instalacji c.o.)

D. PLANOWANE REMONTY W 2017 ROKU NA ZASOBIE ZE 100% WŁASNOŚCIĄ GMINY MIEJSKIEJ

W roku 2017 planowane są naprawy główne w zakresie :

- remontów pokryć dachowych na 2-ch budynkach gminnych przy ul.Łukasieńskiego 32 i ul.Harcerzy 6 i wymiany odwodnienia pokryć dachowych na 7-miu budynkach przy ul.Warszawy Centrum 7-12,15
- wykonania wymiany okien i drzwi w 26 lokalach gminnych i w 4-ch budynkach gminnych wymiany drzwi wejściowych, tj. w budynkach przy ul.Targowej 1,3,5 i Hołdu Pruskiego 8

- remontu pieców grzewczych w 15-tu lokalach gminnych w tym w 3-ch lokalach wymiany pieców c.o.,
- remontu instalacji burzowej i przyłącza kanalizacyjnego w 2-ch budynkach gminnych przy ul. Wiejskiej 7 i ul. Wyspiańskiego 24
- remontu instalacji elektrycznych w 5-ciu lokalach gminnych i 4-ch budynkach gminnych, tj. przy ul. Rzepichy 10, Partyzantów 34 i 34/I z przystosowaniem do obowiązujących wymogów technicznych, w tym w jednym budynku montażu instalacji domofonowej przy ul. Targowej 3.

Poza naprawami głównymi wykonywane są na bieżąco konieczne drobne naprawy i konserwacje na zgłoszenia lokatorskie oraz w wyniku dokonywanych okresowych przeglądów budowlanych i instalacyjnych, celem usunięcia zagrożeń bezpieczeństwa życia i mienia.

Sporządził :

Z-ca KIEROWNIKA
ds. Technicznych
[Signature]
mgr inż. Irena Bogusz



Kłodzko, dnia 15.05.2017 r.

DANE DOTYCZĄCE ZASOBÓW GMINNYCH – STAN NA 30.04.2017 r.

1. BUDYNKI MIESZKALNE stanowiące własność Gminy Miejskiej Kłodzko:

- ilość 80
- powierzchnia użytkowa 22 683,91 m²

BUDYNKI MIESZKALNE stanowiące współwłasność Gminy Miejskiej Kłodzko:

- ilość 352
- powierzchnia użytkowa 194 146,30 m²
- dodatkowo:
 - powierzchnia piwnic gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych 4 906,43 m²
 - powierzchnia piwnic i pomieszczeń gospodarczych wykupionych na własność w budynkach wspólnot mieszkaniowych 7 918,96 m²

OGÓŁEM BUDYNKI MIESZKALNE stanowiące własność lub współwłasność Gminy Miejskiej Kłodzko

- ilość 432
- powierzchnia użytkowa 216 830,21 m²
- dodatkowo:
 - powierzchnia piwnic gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych 4 906,43 m²
 - powierzchnia piwnic i pomieszczeń gospodarczych wykupionych na własność w budynkach wspólnot mieszkaniowych 7 918,96 m²

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

- ilość 13
- powierzchnia użytkowa 1 148,41 m²

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

- ilość 4
- powierzchnia użytkowa 874,39 m²

OGÓŁEM BUDYNKI NIEMIESZKALNE stanowiące własność lub współwłasność Gminy Miejskiej Kłodzko (budynki z lokalami użytkowymi, komórki, garaże)

- ilość 17
- powierzchnia użytkowa 2 022,80 m²

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

- ilość 23
- powierzchnia 325,86 m²

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

- ilość 1493
- powierzchnia użytkowa 68 887,32 m²
(w tym lokali socjalnych 304 o pow. 11 083,15 m²)

Z ILOŚCI 1493 LOKALI MIESZKALNYCH GMINNYCH:

- w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kłodzko
ilość lokali mieszkalnych gminnych 527, powierzchnia 21 320,26 m²
- w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Miejskiej Kłodzko
ilość lokali mieszkalnych gminnych 966, powierzchnia użytkowa 47 567,06 m²

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

- ilość 74
- powierzchnia użytkowa 5226,12 m²

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

- ilość 10
- powierzchnia użytkowa 794,68 m²

Dodatkowa informacja :

- średnia powierzchnia użytkowa mieszkania gminnego -46,14 m²
- średnia liczba osób zamieszkująca w mieszkaniu gminnym – 2 osoby
- lokale socjalne stanowią 20,36 % wszystkich mieszkań w budynkach
- lokale gminne stanowią 40,76 % wszystkich mieszkań w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy Miejskiej Kłodzko
- ilość orzeczonych eksmisji z lokalu mieszkalnego lub socjalnego 281
w tym
 - z uprawnieniami do lokalu socjalnego 247
 - bez uprawnień do lokalu socjalnego 34

„Zasadami Współpracy” w zakresie zarządzania gminnym zasobem komunalnym lokali mieszkalnych i użytkowych z dnia 31.12.2007 r. (z późniejszymi zmianami) powierzono 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 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 Zasady Współpracy – dostarczona jest do Urzędu Miasta w Kłodzku Wydział Wspólnot Mieszkaniowych i Mieszkalnictwa.

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 modernizację.

SPECJALISTA
DZIAŁU NAJMU
Gajewska
mgr Katarzyna Gajewska

Otrzymują :

1. Adresat
 2. Urząd Miasta w Kłodzku Wydział Wspólnot Mieszkaniowych i Mieszkalnictwa
 3. Dział Techniczny -w/m
 4. a/a -DN
- sporz. K. Gajewska tel. 74 647 21 50