

**UCHWAŁA NR LIV/406/2018
RADY MIEJSKIEJ W KŁODZKU**

z dnia 26 kwietnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta
Kłodzka na lata 2018 – 2022.**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2016.1610 t.j. z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2017.1875 t.j. z późn. zm.) Rada Miejska w Kłodzku uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Kłodzka na lata 2018 – 2022”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kłodzka.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kłodzku

Tomasz Żabski

Załącznik
do Uchwały Nr LIV/406/2018
Rady Miejskiej w Kłodzku
z dnia 26 kwietnia 2018 r.

**Wieloletni
Program Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Miasta Kłodzka
na lata 2018 – 2022**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2016.1610 t. j. z późn. zm.) – nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

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

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

Jego główne cele to :

- a) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach,
- b) poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy,
- c) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy,
- d) priorytetowe traktowanie możliwości pozyskania środków zewnętrznych na potrzeby budownictwa mieszkaniowego.

ROZDZIAŁ I

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

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego

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

1) Zgodnie ze stanem na dzień 31.12.2017 r. zasób mieszkaniowy Gminy Miasta Kłodzka obejmuje :

- a) 62 budynki będące w całości własnością Gminy, w których znajduje się 455 lokali o łącznej powierzchni 19.009,83 m²,
- b) udziały w 369 budynkach, stanowiących przedmiot współwłasności, w których Gmina posiada 990 lokali o łącznej powierzchni 48.723,46 m².

Łącznie mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Kłodzka to 1445 lokale o powierzchni 67.733 m² , w których mieści się 298 lokali socjalnych o powierzchni 10.897 m².

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

Tabela nr 1. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Kłodzka na dzień 31.12.2017r. oraz prognoza jego wielkości na lata 2018 – 2022.

| Wyszczególnienie | Stan wyjściowy | Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach | | | | |
|---|----------------|---|--------|--------|--------|--------|
| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Wielkość zasobu mieszkaniowego (liczba lokali ogółem) | 1445 | 1395 | 1355 | 1325 | 1295 | 1265 |
| W tym lokale socjalne | 298 | 297 | 294 | 290 | 288 | 285 |
| Powierzchnia w m ² | 67.733 | 67.518 | 67.343 | 67.228 | 67.131 | 67.039 |
| W tym lokale socjalne | 10.897 | 10.857 | 10.737 | 10.577 | 10.497 | 10.377 |

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

Z uwagi na niedostateczną ilość lokali mieszkalnych, tworzących mieszkaniowy zasób Gminy w stosunku do niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców wspólnoty samorządowej, za konieczne uważa się podjęcie działań, zmierzających do tworzenia warunków do ich zaspokajania. W tym celu zakłada się, że w okresie objętym Wieloletnim Programem następować będzie – w miarę posiadanych możliwości – systematyczny wzrost liczby lokali, tworzących ten zasób.

2) Powiększenie zasobu mieszkaniowego, w tym zasobu lokali socjalnych w kolejnych pięciu latach może być realizowane poprzez :

- a) adaptację budynków komunalnych na cele mieszkaniowe, w szczególności lokale socjalne,
- b) adaptację powierzchni niemieszkalnych (np. strychów) na lokale mieszkalne,
- c) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem ich adaptacji na lokale mieszkalne i socjalne,
- d) nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych lub programów rządowych.

2. Stan techniczny zasobu

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

Strukturę wiekową budynków komunalnych przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Struktura wiekowa budynków komunalnych wg stanu na dzień 31.12.2017 r.

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

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

- a) wiek budynku,
- b) rodzaj zabudowy,
- c) wyposażenie budynków i lokali w instalacje,
- d) rodzaj pokrycia dachu,
- e) sposób ich użytkowania.

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

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

| Lp. | Nazwa urządzenia technicznego | Udział procentowy w całości | | | |
|-----|------------------------------------|--------------------------------|-------|--|-------|
| | | Lokale w budynkach komunalnych | | Lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych | |
| | | ilość | % | ilość | % |
| 1 | Centralne ogrzewanie w budynku | 46 | 3,18 | 43 | 2,98 |
| 2 | Instalacja elektryczna | 455 | 31,48 | 990 | 68,51 |
| 3 | Instalacja wodno - kanalizacyjna | 455 | 31,48 | 990 | 68,51 |
| 4 | Instalacja gazowa | 224 | 15,50 | 971 | 67,20 |
| 5 | Centralnie dostarczona ciepła woda | 30 | 2,08 | - | - |
| 6 | Lokale z łazienką i w.c. | 267 | 18,48 | 829 | 57,37 |

Z przedstawionej tabeli wynika, że z ogólnej liczby lokali zasobu gminnego, 100 % lokali wyposażona jest w instalację elektryczną oraz wodno – kanalizacyjną. Niespełna 15 % lokali podłączonych jest do sieci miejskiej centralnego ogrzewania, a ponad 80 % lokali posiada łazienkę i w.c. Na podstawie danych, dotyczących wyposażenia lokali należy stwierdzić, że

do dnia dzisiejszego Gmina posiada niemały procent mieszkań o najniższym standardzie, w szczególności lokali nie posiadających łazienki i w.c.

3. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

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

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

Na lokale socjalne czekają osoby, znajdujące się w trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej bądź społecznej, a przede wszystkim te z wyrokami eksmisyjnymi z lokali komunalnych, spółdzielczych lub prywatnych. Na dzień 30 września 2017 r. zarejestrowanych zostało 231 wyroków osób posiadających uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z tytułu orzeczonego wyroku eksmisyjnego.

Analiza potrzeb w zakresie wskazania lokalu dla osób objętych rocznymi listami oraz z tytułu realizacji wyroku sądowego, uprawniającego do otrzymania lokalu socjalnego, jak również ilości lokali zamiennych dla mieszkańców, zamieszkujących w budynkach wyłączonych z użytkowania wskazuje, że według stanu na dzień 30 września 2017 r. dla realizacji obowiązków Gminy konieczne jest zapewnienie co najmniej 832 pustostanów.

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

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

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

Tabela nr 4. Analiza prognozowanych potrzeb mieszkaniowych w latach 2018 – 2022.

| Zakres potrzeb | Stan wyjściowy | Prognoza potrzeb mieszkaniowych w poszczególnych latach (na podstawie średnich obliczonych z lat 2014 – 2017) | | | | |
|---|----------------|---|------------|------------|------------|------------|
| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Lokale zamienne (wykwaterowania) | 5 | 11 | 7 | 5 | 8 | 6 |
| Wyroki sądowe orzekające o uprawnieniu do lokalu socjalnego | 231 | 230 | 228 | 236 | 240 | 243 |
| Uprawnienia do lokalu z list przydziału | 170 | 158 | 150 | 145 | 143 | 138 |
| Przydział lokalu do remontu we własnym zakresie | 15 | 17 | 20 | 22 | 24 | 26 |
| Razem | 421 | 416 | 405 | 408 | 415 | 413 |

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

Powyższe podyktowane jest prognozowanym wzrostem realizacji wyroków sądowych o eksmisję.

ROZDZIAŁ II

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

1. Analiza potrzeb remontowych.

Potrzeby remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Kłodzka wynikają ze struktury wiekowej budynków i ich wyposażenia technicznego. Zdecydowana większość budynków wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

Potrzeby remontowe na lata 2018 – 2022 w zestawieniu rzeczowym zostały zawarte w tabeli nr 5.

Tabela nr 5. Potrzeby remontowe na lata 2018 – 2022, wynikające z przeglądów technicznych w budynkach komunalnych i lokalach gminnych we wspólnotach mieszkaniowych.

| L. p. | Rodzaj prac | Szacunkowa wartość minimalnych potrzeb remontowych w poszczególnych latach w złotych | | | | |
|-------|---|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| 1 | Instalacje sanitarne, wodno-kanalizacyjne, gazowe | 44 000 | 64 000 | 50 000 | 49 000 | 46 000 |
| 2 | Dachy | 374 000 | 170 000 | 150 000 | 160 000 | 180 000 |
| 3 | Roboty elektryczne | 45 000 | 43 000 | 34 000 | 43 000 | 35 000 |
| 4 | Balkony | 17 000 | 15 800 | 13 200 | 16 400 | 17 200 |
| 5 | Centralne ogrzewanie, piece | 160 000 | 168 000 | 177 000 | 162 000 | 122 000 |
| 6 | Likwidacja szamb, kanalizacja | - | 28 000 | - | - | - |
| 7 | Stolarka okienna i drzwiowa | 130 000 | 120 000 | 110 000 | 100 000 | 120 000 |
| 8 | Elewacje i klatki schodowe | 75 000 | 325 000 | 400 000 | 440 000 | 470 000 |
| 9 | Pozostałe | 210 000 | 223 000 | 253 000 | 256 000 | 260 000 |
| | Ogółem | 1 055 000 | 1 156 800 | 1 187 200 | 1 226 400 | 1 250 200 |

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

2. Plan remontów i poprawy stanu technicznego zasobów.

Wydatki na remonty w budynkach komunalnych w latach 2018 – 2022 zaplanowano w oparciu o możliwości finansowe Gminy i przedstawiono w tabeli nr 6. Wykazane kwoty nie zawierają wydatków na : remonty pustostanów, fundusz remontowy przekazywany dla

wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy oraz dopłat do remontów we wspólnotach mieszkaniowych (przedmiotowe wydatki zostały ujęte w tabeli nr 7).

Tabela nr 6. Planowane wydatki na remonty w budynkach komunalnych w latach 2018 – 2022.

| L. p. | Rodzaj prac | Planowane wydatki remontowe w poszczególnych latach w złotych | | | | |
|---------------|---|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| 1 | Instalacje sanitarne, wodno-kanalizacyjne, gazowe | 23 000 | 30 000 | 32 000 | 33 600 | 35 200 |
| 2 | Dachy | 138 000 | 140 700 | 143 400 | 146 100 | 148 800 |
| 3 | Roboty elektryczne | 22 700 | 23 600 | 24 500 | 25 400 | 26 300 |
| 4 | Balkony | 4 000 | 3 000 | 9 000 | 12 500 | 16 500 |
| 5 | Centralne ogrzewanie, piece | 59 000 | 60 200 | 61 400 | 62 800 | 64 000 |
| 6 | Likwidacja szamb, kanalizacja | 0 | 28 000 | 0 | 0 | 0 |
| 7 | Stolarstwo okienne i drzwiowe | 93 600 | 95 500 | 97 400 | 99 300 | 101 200 |
| 8 | Elewacje i klatki schodowe | 15 500 | 18 000 | 65 000 | 78 000 | 75 000 |
| 9 | Pozostałe (w tym awarie) | 124 200 | 170 000 | 173 300 | 176 600 | 179 900 |
| Ogółem | | 480 000 | 569 000 | 606 000 | 634 300 | 646 900 |

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

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

Tabela nr 7. Planowane wydatki na remonty w budynkach komunalnych i we wspólnotach mieszkaniowych w latach 2018 – 2022.

| Wyszczególnienie | Planowane wydatki remontowe w poszczególnych latach w złotych | | | | |
|--|---|---------|---------|---------|---------|
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Planowane wydatki remontowe w budynkach komunalnych (w tym awarie) | 445 000 | 454 000 | 463 000 | 472 000 | 482 000 |
| Remonty pustostanów | 35 000 | 36 000 | 37 000 | 38 000 | 39 000 |

| | | | | | |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Udział Gminy w kosztach remontowych we wspólnotach - zaliczki | 780 000 | 795 600 | 811 000 | 827 000 | 842 000 |
| Dopłaty do remontów we wspólnotach | 20 000 | 20 400 | 20 800 | 21 200 | 21 600 |
| Ogółem planowane wydatki remontowe w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasta Kłodzka | 1 280 000 | 1 306 000 | 1 331 800 | 1 358 200 | 1 384 600 |

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

ROZDZIAŁ III

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH.

1. Informacje ogólne.

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

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

2. Planowana sprzedaż mieszkań.

Prognozę sprzedaży mieszkań sporządzono na podstawie danych, obejmujących liczbę oraz powierzchnię sprzedanych lokali. W okresie 2013 – 2017 r. sprzedanych zostało 242 lokali mieszkalnych z zastosowaniem początkowo 97 % (do września 2015 r.), a następnie 99 % bonifikaty. Przebieg procesu sprzedaży lokali w ostatnich pięciu latach został przedstawiony w tabeli nr 8.

Tabela nr 8. Przebieg procesu sprzedaży mieszkań w latach 2013 – 2017.

| Lp. | Lata | Liczba sprzedanych lokali | Wpływ ze sprzedaży lokali mieszkalnych w zł. | Powierzchnia sprzedanych lokali w m ² |
|-----|------|---------------------------|--|--|
| 1 | 2013 | 73 | 617 700,56 | 4 606,28 |
| 2 | 2014 | 51 | 705 819,53 | 2 876,87 |
| 3 | 2015 | 41 | 450 935,63 | 2 313,26 |
| 4 | 2016 | 19 | 250 556,85 | 1 253,63 |
| 5 | 2017 | 58 | 305 900,37 | 3 123,52 |

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

Tabela nr 9. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2018 – 2022.

| Lata obowiązywania Programu | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---------------------------------|------|------|------|------|------|
| Planowa liczba sprzedaży lokali | 50 | 40 | 30 | 30 | 30 |

3. Budynki wyłączone ze sprzedaży.

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

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

| Lp. | Adres budynku |
|-----|---------------------|
| 1. | Hołdu Pruskiego 8 |
| 2. | Korytowska 18 – 18a |
| 3. | Korytowska 20 – 20a |
| 4. | Korytowska 22 – 22a |
| 5. | Korytowska 24 – 24a |
| 6. | Korytowska 26 – 26a |
| 7. | Korytowska 28 – 28a |
| 8. | Łukasińskiego 32 |
| 9. | Partyzantów 34 |
| 10. | Partyzantów 34-I |
| 11. | Partyzantów 36 |

| | |
|-----|-------------------|
| 12. | Partyzantów 36-I |
| 13. | Partyzantów 37 |
| 14. | Partyzantów 37A |
| 15. | Partyzantów 37A/I |
| 16. | Partyzantów 37-I |
| 17. | Partyzantów 38 |
| 18. | Partyzantów 38/I |
| 19. | Targowa 1 |
| 20. | Targowa 3 |
| 21. | Targowa 5 |
| 22. | Wiejska 3 |
| 23. | Wiejska 4 |
| 24. | Wiejska 5 |
| 25. | Wiejska 6 |
| 26. | Wiejska 7 |
| 27. | Wiejska 9 |
| 28. | Wiejska 10 |

Zadaniem miasta jest m.in. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych – zwłaszcza części społeczeństwa o najniższych dochodach. Systematyczna sprzedaż mieszkań zmniejsza zasób mieszkaniowy Gminy, dlatego słusznym jest wyznaczenie z zasobu lokali mieszkalnych tych spośród nich, które nie podlegają sprzedaży. Ogółem z gminnego zasobu mieszkaniowego wyłącza się zatem ze sprzedaży 28 budynków z 331 lokalami.

ROZDZIAŁ IV

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.

1. Zasady polityki czynszowej.

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

- a) administrowania,
- b) konserwacji,
- c) bieżących remontów.

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

W lokalach mieszkalnych, stanowiących zasób Gminy Miasta Kłodzka stawka czynszu od dnia 01 marca 2012 r. wynosi 5,00 zł. za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy, ustala Burmistrz Miasta Kłodzka w drodze zarządzenia, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu.

Stawka czynszu najmu za lokal socjalny, zgodnie z art. 23 ust. 4 cytowanej wyżej ustawy, nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu, obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy. Od dnia 01 marca 2012 r. stawka ta wynosi 0,88 zł. za 1 m². Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala Burmistrz Miasta Kłodzka w drodze zarządzenia.

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

2. Warunki obniżania i podwyższania czynszu.

Na terenie Gminy Miasta Kłodzka stosowane są czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu wraz z obowiązującą wartością procentową obniżki oraz podwyżki przedstawiają poniższe tabele.

Tabela nr 11. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu.

| Lp. | Czynnik podwyższający | Wartość podwyżki |
|-----|--|------------------|
| 1 | Za lokal położony w budynku wyposażonym w windę (za wyjątkiem parteru) | 2 % |
| 2 | Za lokal położony w budynku wyposażonym w instalację c.o. z sieci | 8 % |
| 3 | Za lokal położony w budynku z centralnie ciepłą wodą | 8 % |
| 4 | Za lokal położony w budynku jednorodzinnym | 10 % |

Tabela nr 12. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu.

| Lp. | Czynnik obniżający | Wartość obniżki |
|-----|---|-----------------|
| 1 | Za lokal jednoizbowy (bez kuchni, wnęki kuchennej albo wspólnej kuchni) | 2 % |
| 2 | Brak samodzielności lokalu ze względu na wspólną używalność pomieszczeń, takich jak : kuchnia, łazienka, przedpokój, w.c. | 8 % |
| 3 | Za lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego. | 8 % |
| 4 | Za lokal położony na poddaszu lub w suterenie. | 8 % |
| 5 | Za brak wyposażenia w lokalu każdego z niżej wymienionych instalacji i urządzeń : wc, łazienka, centralne ogrzewanie, instalacja wodno – kanalizacyjna, instalacja gazowa. | 8 % |
| 6 | Za lokal, w którym wejście do mieszkania znajduje się bezpośrednio z poziomu terenu – bez przejścia przez pomieszczenie pośrednie (klatkę schodową). | 2 % |
| 7 | Za lokal położony w budynku, znajdującym się na obrzeżach miasta, dot. ulic : Dusznicka, Dworcowa, Fabryczna, Forteczna, Graniczna, Kłodzko Nowe, Korczaka od nr 30 do nr 55, Kowalska, Krzywa, Lisia, Mariańska, Nadrzeczna, Objazdowa, Ostatnia, Półwiejska, Rajska, Rakowa, Sierpowa, Skośna, Szpitalna, Towarowa, im. Warszawy Centrum, Warty, Wielisławska, Wyspiańskiego 73 i 75, Zagórze, Zajęcza, Zamiejska, Zamkowa. | 8 % |
| 8 | Za lokal położony w budynku pozbawionym instalacji kanalizacyjnej z sieci miejskiej. | 5 % |
| 9 | Za lokal, w którym w.c. znajduje się poza budynkiem. | 10 % |

Tabela nr 13. Kryteria stanu technicznego budynków, mające wpływ na stawkę bazową czynszu.

| Lp. | Stan techniczny | Wartość podwyżki lub obniżki |
|-----|--|------------------------------|
| 1 | Dobry – budynki dobrze utrzymane i konserwowane – o stopniu zużycia nie przekraczającym 25 %. | + 8 % |
| 2 | Średni – budynki utrzymane należyście, w których występują uszkodzenia nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowników lokali – o stopniu zużycia od 26 % do 40 %. | 0 |
| 3 | Zadawalający – budynki utrzymane należyście, w których wskazane jest wykonanie napraw i remontów – o stopniu zużycia od 40 % do 60 %. | - 1 % |
| 4 | Zły – budynki, w których ich elementy posiadają znaczne uszkodzenia, wymagany jest kompleksowy remont lub kwalifikowane są do rozbioru – o stopniu zużycia powyżej 60 %. | - 30 % |

Najniższa stawka czynszu (po uwzględnieniu wszystkich czynników obniżających i podwyższających) nie może przekroczyć 65% stawki bazowej czynszu. Nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych. Dla najemców lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Kłodzka przewiduje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy – w oparciu o postanowienia odrębnej uchwały Rady Miejskiej w Kłodzku. Możliwość stosowania wyżej wymienionej obniżki określa art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

ROZDZIAŁ V

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

Organizacja zarządzania lokalami i budynkami, wchodzącymi w skład zasobu Gminy wykonywana jest przez jednostkę organizacyjną w oparciu o „Zasady współpracy z Zakładem Administracji Mieszkaniami Gminnymi Gminy Miejskiej Kłodzko Spółka z o.o. z Gminą Miejską Kłodzko”.

Przedmiotem działania Spółki jest w szczególności :

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

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

ROZDZIAŁ VI

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ.

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

Źródłem finansowania mogą być :

- a) wpływy osiągnięte z tytułu najmu lokali,
- b) środki finansowe, pochodzące z budżetu gminy,
- c) dotacje z budżetu państwa (np. Program na rzecz społeczności romskiej w Polsce, Mieszkanie 500 +),
- d) inne źródła przewidziane przepisami prawa.

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

ROZDZIAŁ VII

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH.

Prognozowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy obejmują wydatki na :

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

W tabeli nr 14 przedstawiono zbiorcze podsumowanie planowanych wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Kłodzka oraz części wspólnych w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych.

Tabela nr 14. Prognozowane koszty związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w latach 2018 – 2022.

| Wyszczególnienie | Prognozowane wydatki w poszczególnych latach w złotych | | | | |
|---|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Wydatki za usługi (koszty dostawy mediów) | 210 000 | 214 200 | 218 400 | 222 800 | 227 200 |
| Wydatki związane z zarządzaniem mieniem komunalnym | 680 000 | 693 600 | 707 200 | 720 800 | 734 400 |
| Udział Gminy w kosztach eksploatacyjnych budynków Wspólnot Mieszkaniowych – zaliczki (w tym wynagrodzenie za zarządzanie wspólnotami) | 1 700 000 | 1 734 000 | 1 768 000 | 1 802 000 | 1 836 000 |
| Remonty (w tym pustostany), konserwacje, awarie, ulepszenia i modernizacje | 480 000 | 480 000 | 480 000 | 480 000 | 480 000 |

| | | | | | |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Pozostałe koszty (m.in. koszty operacyjne, ubezpieczenia, kary i odszkodowania) | 154 000 | 154 000 | 154 000 | 154 000 | 154 000 |
| OGÓŁEM WYDATKI | 3 224 000 | 3 275 800 | 3 327 600 | 3 379 600 | 3 431 600 |

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

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

Przyjmuje się, iż wydatki określone w tabeli nr 14 są wartościami szacunkowymi i mogą ulec zmianie w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza Gminy i dostęp do środków zewnętrznych.

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

ROZDZIAŁ VIII

POZOSTAŁE DZIAŁANIA DLA POPRAWY GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTA KŁODZKA.

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

Za celowe uznaje się także :

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

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

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2016.1610 t. j. z późn. zm.) rada gminy zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który stanowi dokument planistyczny, wspierający samorząd w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Opracowany Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Kłodzka na lata 2018 - 2022 zawiera istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem oraz realizacją planowanej polityki mieszkaniowej dla Gminy, a w szczególności:

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

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.