

Urząd Miasta w Kłodzku
Wydział Wspólnot Mieszkaniowych
i Mieszkalnictwa
pl. Bolesława Chrobrego 1
52-400 KŁODZKO
umowa@um.klodzko.pl
WM.7000.2.2019

Bobo - Sejiu
Ca. Budzet
Ca. Gp. Kanalej
Kłodzko, 20 marca 2019 r.

71.05.2019

Szanowny Pan
Michał Piszko
Burmistrz Miasta Kłodzka

[Signature]

RADA MIEJSKA
w Kłodzku

Wpł. 21-03-2019

Nr *246* zał.

W odpowiedzi na pismo SBM I.0004.3.2019, Wydział Wspólnot Mieszkaniowych i Mieszkalnictwa przedkłada „Informację o stanie zasobu komunalnego oraz sytuacji mieszkaniowej w mieście Kłodzku”.

Sporządziła: B. Bahranowska.

KIEROWNIK
Wydziału Gospodarki Mieniem Gminnym
i Planowania Przestrzennego

[Signature]
Bogumiła Bahranowska

**Informacja o stanie zasobu komunalnego oraz sytuacji mieszkaniowej
w mieście Kłodzku (stan na dzień 31.12.2018 r.)**

POLITYKA GOSPODAROWANIA ZASOBEM KOMUNALNYM GMINY MIEJSKIEJ KŁODZKO

Ogólny kierunek i metody działania stosowane przez państwo dla osiągnięcia określonych celów w dziedzinie mieszkalnictwa i zaspokajania 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.:

- a) dostarczanie lokali gospodarstwu domowemu, które same nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych;
- b) realizacja wyroków sądowych o eksmisję z prawem do lokalu socjalnego;
- c) utrzymywanie budynków w odpowiednim stanie technicznym i funkcjonalnym;
- d) minimalizowanie kosztów utrzymania lokali poprzez racjonalną gospodarkę remontową zmniejszającą koszty eksploatacji.

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gmin określa ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm).

Gospodarkę mieszkaniową na terenie Gminy Miejskiej Kłodzko regulują następujące akty prawa miejscowego:

- 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 z późniejszymi zmianami;

- Uchwała nr LVI/406/2018 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Kłodzka na lata 2018-2022 z późniejszymi zmianami;

- Uchwała nr VI/37/2019 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 28.02.2019 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kłodzko.

- Zarządzenie nr 315.0050.2015 Burmistrza Miasta Kłodzka z dnia 27 listopada 2015 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu.

Zgodnie z ww. ustawą zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina wykonuje przedmiotowe zadania, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób. W celu realizacji ww. zadań gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. W myśl art. 22 wyżej przytoczonej ustawy z zasobu mieszkaniowego gmina wydziela część lokali, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne. Wskazać przy tym należy, iż wchodząca w życie w kwietniu tego roku nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego doprowadzi

do likwidacji tzw. zasobu lokali socjalnych zastępując ten twór instytucją umowy najmu socjalnego lokalu.

Jak wskazano wyżej 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 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (sąd nie może orzec wobec tych osób o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego):

- a) kobiety w ciąży,
- b) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
- c) obłożnie chorych,
- d) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- e) osoby posiadającej status bezrobotnego,
- f) osoby spełniające przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały

- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

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 za straty, jakie poniósł właściciel lokalu 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 roku 2018 Gmina Miejska Kłodzko z tytułu odszkodowań za niedostarczenie lokalu socjalnego wypłaciła ogółem kwotę 10 846,00 zł.

Zgodnie z wymienioną wyżej ustawą **lokal (mieszkalny)** to lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych.

Przez **lokal socjalny** należy rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Natomiast lokal zamienny to lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu

dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni.

Uchwała w sprawie zasobu wyznacza kryteria oddawania w najem lokali gminnych. Zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami brutto na jednego członka 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 80 m² przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a ponadto:

- 1) posiadają dochody określone przepisami uchwały dochody oraz zamieszkują w warunkach kwalifikujących do poprawy (przegęszczenie, mniej niż 11 m²/osoba);
- 2) opuszczają rodzinną lub instytucjonalną pieczę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności;
- 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 dochody określone w uchwale uprawniające do przyznania lokalu mieszkalnego.

Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) posiadają dochody określone przepisami uchwały dochody uprawniające do przyznania lokalu socjalnego oraz zamieszkują w warunkach kwalifikujących do poprawy (przegęszczenie, mniej niż 7,5 m²/osoba);
- 2) opuszczają rodzinną lub instytucjonalną pieczę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności;
- 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 dochody określone w uchwale uprawniające do przyznania lokalu socjalnego;
- 6) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego.

W polityce gospodarowania 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 oczekiwania społeczne w przedmiocie pomocy gminy w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych dotyczą rodzin nieposiadających własnego mieszkania, pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych, posiadających tak niskie dochody, że zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych bez pomocy gminy jest niemożliwe.

Lokale gminne mogą być pozyskiwane do zasobu w wyniku ich budowy, nabycia na rynku nieruchomości, rozwiązania umów najmu lokali gminnych, mogą też być pozyskiwane w wyniku postępowań eksmisyjnych i spadkowych. Niewątpliwie problemem jest, iż w przypadku „powrotu do zasobu” lokali w wyniku postępowań eksmisyjnych lokale te najczęściej są zdewastowane w stopniu wysokim, a ich remont w celu przekazania lokalu na cele socjalne waha się w granicach od ok. 20 000 zł do nawet 50 000,00 zł.

Obecnie wolne lokale mieszkalne w zależności od ich stanu technicznego, powierzchni oraz realnych potrzeb gminy w tym zakresie przeznaczane są: do najmu jako lokale socjalne, do najmu jako lokale do remontu we własnym zakresie, jako lokale zamienne, względnie jako lokale przeznaczone do sprzedaży w trybie przetargu w celu uzyskania środków na m.in. remonty lokali pozostających w zasobie mieszkań komunalnych.

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

- 1) zasiedlenie pustostanów;
- 2) przekwalifikowanie mieszkań o niższych walorach użytkowych na lokale socjalne;
- 3) stymulowanie zamiany w ramach zasobu, tak aby 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 określonych w art. 11 ust 3 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 5) udostępnianie powierzchni najemcom w zamian za przeprowadzenie remontu.

W poprzednich latach prowadzono politykę stopniowej prywatyzacji lokali komunalnych na rzecz ich najemców, polityka ta w roku 2018 była kontynuowana. W wyniku procedur sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców w roku 2018 zbyto 68 mieszkań. Na dzień 31.12.2018 r. 143 wszczętych było na wniosek najemców 143 procedury takiej sprzedaży.

Mimo jednak prowadzonej polityki stopniowej prywatyzacji lokali komunalnych, celowym wydaje się posiadanie przez Gminę niezbywalnego zasobu mieszkaniowego

umożliwiającego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin o najniższych dochodach.

W związku z tym niezbędne jest wyodrębnienie z gminnego zasobu mieszkaniowego budynków, stanowiących 100% własność Gminy Miejskiej Kłodzko, w których mieszkania nie będą przeznaczone do sprzedaży. W roku 2018 wyłączone ze sprzedaży były 24 budynki, w których znajduje się 193 lokale:

- 1) ul. Hołdu Pruskiego 8;
- 2) ul. Łukasińskiego 32;
- 3) ul. Partyzantów 34;
- 4) ul. Partyzantów 34-I;
- 5) ul. Partyzantów 36;
- 6) ul. Partyzantów 34-I;
- 7) ul. Partyzantów 37;
- 8) ul. Partyzantów 37A;
- 9) ul. Partyzantów 37A/I;
- 10) ul. Partyzantów 37-I;
- 11) ul. Partyzantów 38;
- 12) ul. Partyzantów 38/I;
- 13) ul. Półwiejska 19;
- 14) ul. Targowa 1;
- 15) ul. Targowa 3;
- 16) ul. Targowa 5;
- 17) ul. Wiejska 3;
- 18) ul. Wiejska 4;
- 19) ul. Wiejska 5;
- 20) ul. Wiejska 6;
- 21) ul. Wiejska 7;
- 22) ul. Wiejska 9;
- 23) ul. Wiejska 10;
- 24) ul. Zawiszy Czarnego 8.

DANE DOTYCZĄCE ZASOBÓW GMINNYCH

Na dzień 31 stycznia 2019 r. Gmina Miejska Kłodzko posiadała **1372** lokali w tym **291** lokali socjalnych oraz 1081 lokali mieszkalnych. Wskazać należy, iż część z lokali wchodzących w skład zasobu nie spełnia przesłanek do uzyskania samodzielności lokalu z uwagi na rozmieszczenie pomieszczeń, toalety znajdujące się na korytarzu do wyłącznego lub wspólnego korzystania.

Gmina Miejska Kłodzko wg. stanu na dzień 31.12.2018 r. posiadała:

- a) **53** budynki mieszkalne o powierzchni użytkowej 16 052,51 m²;
- b) udział w 372 budynkach mieszkalnych, w których lokale gminne zajmują 197 759,90 m².
*Do ww. powierzchni tej należy doliczyć 4 797,39 m² powierzchni piwnic gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz powierzchnię 8 137,72 m² piwnic i pomieszczeń gospodarczych wykupionych na własność w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
- c) 14 budynków niemieszkalnych o łącznej powierzchni 1 227,71 m²;
- d) udział w 18 budynkach niemieszkalnych o łącznej powierzchni 874,36 m²;
- e) 23 garaże wolnostojące o łącznej powierzchni 325,86 m²;
- f) 49 pomieszczeń gospodarczych usytuowanych na odrębnych działkach o łącznej powierzchni 359,49 m²
- g) 78 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 5 324,62 m².

DANE DOTYCZĄCE GOSPODAROWANIA LOKALAMI KOMUNALNYMI

W roku 2018 r. wpłynęło 168 wniosków osób oczekujących na najem lokali socjalnych z list przydziałów oraz oczekujących na najem lokali mieszkalnych .

Listy osób oczekujących na najem lokali gotowych do zasiedlenia w 2018 roku liczyły:

- lista lokali mieszkalnych	- 62
- lista lokali socjalnych	- 119
- lista zamian z urzędu	- 20

W 2018 roku przyznano :

- a) lokali mieszkalnych z listy - 0
- przekwalifikowano z lokalu socjalnego na lokal mieszkalny - 6
- b) lokali socjalnych,

w tym z listy	- 9
w tym z wyroków eksmisyjnych	- 3
w tym przekwalifikowano z lokalu mieszkalnego na lokal socjalny	- 0
c) lokali do remontu we własnym zakresie	- 20
d) izb przyległych do zajmowanych mieszkań	- 4
e) lokali zamiennych ze względu na zły stan techniczny	- 0
f) zasiedlono po remoncie we własnym zakresie	- 21
g) przepisano mieszkań	- 16
g) przeprowadzono zamian wzajemnych mieszkań	- 1
h) przeprowadzono zamian z urzędu	- 2
i) przekwalifikowano na lokale socjalne w związku z realizacją wyroków sądowych o eksmisję	- 0

W 2018 r. o dodatek mieszkaniowy ubiegało się 659 rodzin.

Z tytułu dodatków mieszkaniowych w 2018 r. wypłacono kwotę 642 204,68 zł.

O dodatek energetyczny ubiegało się 264 rodzin – wypłacono kwotę 18 169,69 zł.

WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE

Gmina Miejska Kłodzko w 2018 roku była współwłaścicielem w 348 nieruchomościach na terenie miasta Kłodzka. Nieruchomości te są zarządzane przez firmy zatrudniające licencjonowanych zarządców bądź przez samych współwłaścicieli. Nieruchomości, w których Gmina posiada udział we współwłasności zarządzane są przez następujące firmy:

- 1) Zakład Administracji Mieszkaniem Gminnymi Gminy Miejskiej Kłodzko sp. z o.o., Kłodzko, ul. Grunwaldzka 29;
- 2) SK Investdom sp. z o.o., Kłodzko, ul. Harcerzy 8/1;
- 3) Investpartner – Iwona Gałuszka, Starków 27A, Krosnowice;
- 4) Dolnośląskie Centrum Obsługi Nieruchomości sp. z o.o., Kłodzko, ul. Okrzei 17;
- 5) Zespół Zarządców Nieruchomości WAM sp. z o.o., Brzeg ul. Jana Pawła II 2;
- 6) Zarządzanie, Administracja Nieruchomościami sp. z o.o., Nowa Ruda ul. A. Krajowej 15;
- 7) Zarządzenie i Administracja Nieruchomościami Aneta Michalska, Kłodzko, ul. Malczewskiego 1/4.

Osiem nieruchomości, w których Gmina Miejska Kłodzko posiada udział we współwłasności jest zarządzanych przez ich współwłaścicieli. Współwłaściciele zarządzający częściami wspólnymi czynią to nieodpłatnie. Wyżej wymienione firmy pobierają wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości od 0,40 zł/m² do 0,65 zł/m².

Z tytułu swoich udziałów w nieruchomościach Gmina bierze czynny udział w zarządzaniu częściami wspólnymi poprzez pracowników zatrudnionych w Wydziale Wspólnot

Mieszkaniowych i Mieszkalnictwa, którzy w imieniu Burmistrza Miasta Kłodzka na podstawie stosownych pełnomocnictw podejmują decyzje w sprawach związanych z bieżącym zarządem nieruchomości wspólną oraz wyrażają stanowisko Gminy wobec propozycji dotyczących zobowiązań majątkowych wspólnoty. Uczestniczą czynnie w bieżących zebraniach w ciągu całego roku oraz rocznych sprawozdawczych, które odbywają się zgodnie z Ustawą o własności lokali w I kwartale każdego roku.

Gmina Miejska popiera i inspirowa Wspólnoty Mieszkaniowe w zakresie przeprowadzania remontów części wspólnych w nieruchomościach. Każdorazowo partycypuje w kosztach remontów do wysokości swoich udziałów. Wspólnoty decydują się na zaciąganie w bankach kredytów, które umożliwiają przeprowadzenie kompleksowych remontów części wspólnych nieruchomości.

STAN ZADŁUŻENIA LOKALI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY MIEJSKIEJ KŁODZKO

Lp.	Stan na dzień	Zadłużenie za lokale mieszkalne i socjalne	odsetki
1.	31.12.2018 r.	4 192 630,24 zł	1 281 969,87 zł
2.	31.12.2014 r.	4 943 506,93 zł	1 619 757,37 zł
3.	31.12.2010 r.	2 493 037,13 zł	296 965,35 zł

Od 01.01.2015 r. do 31.12.2018 r. Gmina Miejska Kłodzko zawarła 167 ugód w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia, z czego niestety 46 ugód zostało rozwiązanych ze względu na brak realizacji ich zapisów brak spłaty zadłużenia.

Powyższa tabela wyraźnie wskazuje, iż największy „skok” zadłużenia lokali mieszkalnych Gminy Miejskiej Kłodzko przypadł na lata 01.01.2011 r. - 31.12.2014 r., kiedy to zadłużenie lokali wzrosło łącznie o 3 773 261,82 zł.

Obecna polityka egzekucyjna, w tym zawieranie ugód z najemcami, prowadzona przez Zakład Administracji Gminnymi Gminy Miejskiej Kłodzko Sp. z o.o. doprowadziła do obniżenia zadłużenia lokali gminnych w latach 01.01.2015 r. – 31.12.2018 r. o **1 088 664,19 zł.**

Jakkolwiek zadłużenie lokali komunalnych nadal jest bardzo wysokie, a działania windykacyjne z pewnością winny zostać zintensyfikowane, to zatrzymanie wręcz galopującego zadłużenia lokali gminnych, a nawet spadek tego zadłużenia w kadencji 2015-2018 należy oceniać jednoznacznie pozytywnie.

STAN ZASOBU GMINY MIEJSKIEJ KŁODZKO

Przygotowana przez Zakład Administracji Mieszkaniami Gminnymi Gminy Miejskiej Kłodzko Sp. z o.o. informacja w tym zakresie (stan nadzień 31.12.2018 r.) stanowi załącznik nr 1 do niniejszego dokumentu.

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 2018 roku

Stan zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko na 31.12.2018r. :

**Ilość budynków mieszkalnych stanowiących własność lub współwłasność Gminy Miejskiej
Kłodzko – 425 budynków, w tym gminnych 51 budynków oraz 2-ch kontenerów
przystosowanych do zamieszkania poza sezonem grzewczym**

A. STRUKTURA WIEKU BUDYNKÓW

1. Budynki z okresu przedwojennego - 333 budynki

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.Łukasińskiego 32

2. Budynki wzniesione po 1945r. – 95 budynków i dwa kontenery mieszkalne na pobyt czasowy

w tym w latach :

- a) 1950-1960 – 3
- b) 1961-1970 – 38
- c) 1971-1980 – 15
- d) 1981-1990 – 4
- e) 1991-2000 – 29
- 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-we) - 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.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, t.j.: wodno-kanalizacyjne, gazowe i elektryczne z ogrzewaniem często jeszcze piecowym/ trzony kuchenne i piece pokojowe katlowe/.

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 2018 ROKU

W zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez Zakład Administracji Mieszkaniem Gminnymi Gminy Miejskiej Kłodzko spółka z o.o. w Kłodzku w roku 2018 przeprowadzono remonty w zakresie :

1) **napraw głównych pokryć dachowych oraz odwodnień z dachu** na 7-miu budynkach mieszkalnych obejmujących wymianę pokryć dachowych z przemurowaniem kominiów i kompleksową wymianą obróbek, rynien i rur spustowych w tym na dwóch budynkach gminnych /kontynuacja remontu gruntownego z 2017r / przy ul.Lukaszyńskiego 32 i przy ul.Harczy 6 w Kłodzku

2) **renowacji elewacji i dociepleń ścian zewnętrznych** 14-tu budynków mieszkalnych, w tym w zakresie remontu z dociepleniem ścian zewnętrznych 5-ciu budynków Wspólnot Mieszkaniowych z

udziałem Gminy Miejskiej, tj. przy ul. Lutyckiej 22, ul. Łużyckiej 1, 3-3a (kontynuacja z 2017r), ul. Zamiejskiej 30/II, 30/III / kontynuacja z 2017r oraz przy ul. Wyspiańskiego 27.

3) **wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej** w 25-ciu lokalach mieszkalnych gminnych oraz w 16-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 2-ch budynkach gminnych przy ul. Korytowskiej 18a /wymiany drzwi wejściowych / oraz przy ul. Wiejskiej 7 / wymiany stolarki okiennej piwnic/.

4) **klatek schodowych** w 8-miu budynkach mieszkalnych Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kłodzko.

5) **pod zasiedlenie lokali mieszkalnych gminnych - pustostanów** w ilości 15 lokali, w tym wykonania remontu gruntownego w 5-ciu lokalach obejmującego naprawy główne instalacji, wymianę środków grzewczych i pozostałych elementów budowlanych.

6) **robót zduńskich** (budowy pieców kaflowych oraz wymiany pieców pokojowych przenośnych) w 22-ch lokalach mieszkalnych gminnych w ramach realizacji podań (wniosków) lokatorskich.

7) **instalacji elektrycznych** w 6-ciu lokalach mieszkalnych gminnych zamieszkałych oraz w 9-ciu budynkach wspólnot mieszkaniowych, w zakresie wymiany WLZ, obwodu administracyjnego i zasilania mieszkań z przystosowaniem instalacji do obowiązujących norm w tej branży. Ponadto w 14-tu budynkach mieszkalnych dokonano modernizacji lub montażu instalacji domofonowej, w tym w jednym budynku gminnym przy ul. Korytowskiej 18a.

8) **instalacji gazowej** w 9-ciu lokalach gminnych napraw i uszczelnienia tej instalacji w ramach likwidacji zagrożeń i poprawy stanu technicznego po okresowych przeglądach oraz w 6-ciu budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej w zakresie wymiany pionów z wyniesieniem liczników z lokali czy też głównego zaworu gazu na zewnątrz budynku..

9) **instalacji sanitarnych :**

- pionów, poziomych odcinków (piwnic) inst. wod.-kan. oraz sanitarnej zewnętrznej w 9-ciu budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej
- remontu instalacji grzewczej c.o. w 13-tu lokalach gminnych (wymiany pieców c.o.).

D. PLANOWANE REMONTY W 2019 ROKU NA ZASOBIE ZE 100% WŁASNOŚCIĄ GMINY MIEJSKIEJ

W roku 2019 planowane są naprawy główne w zakresie :

- remontów pokryć dachowych na 4-ch budynkach gminnych przy ul. Łukasieńskiego 32 *kontynuacja remontu z 2018r / i ul. Targowa 1,3,5.*
- wykonania wymiany okien i drzwi w 39-ciu lokalach gminnych i w 1-nym budynku gminnym wymiany okien klatki schodowej w budynku przy ul. Grunwaldzkiej 19
- remontu pieców grzewczych w 32-ch lokalach gminnych w tym w 14-tu lokalach wymiany pieców c.o. na paliwo gazowe i w jednym lokalu modernizacji systemu grzewczego-zmiany z paliwa stałego na gazowe
- remontu instalacji elektrycznych w 6-ciu lokalach gminnych i w jednym budynku montażu instalacji domofonowej przy ul. H. Pruskiego 8.

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

mgr inż. *[illegible]* Bogusław