

**UCHWAŁA NR XXXVII/356/2021
RADY MIEJSKIEJ W KŁODZKU**

z dnia 25 listopada 2021 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Kłodzko
na lata 2021-2026.**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z późn. zm) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, z późn. zm) - Rada Miejska w Kłodzku uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Przyjmuje się "Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej w Kłodzku na lata 2021-2026".

2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Miejskiej Kłodzko w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym, w tym:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Miejskiej Kłodzko, spełniających kryteria dochodowe określone odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Kłodzku;
- 2) poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko;
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kłodzko oraz zwiększanie efektywności polityki mieszkaniowej.

3. Realizacja celów określonych w ust. 2 nastąpi poprzez:

- 1) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko poprzez prowadzenie racjonalnej gospodarki remontowej;
- 2) efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kłodzko oraz racjonalizację gospodarki czynszowej i stopniowe urealnienie czynszu;
- 3) realizowanie budownictwa mieszkaniowego na terenie Gminy Miejskiej Kłodzko w ramach Spółki SIM Sudety.

4. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Kłodzko na lata 2021-2026"określa:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający 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 czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę korzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kłodzko w latach 2021-2026

§ 2. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kłodzko, może ulegać zmianie w wyniku następujących czynników:

- 1) inwestycji mieszkaniowych,
- 2) sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych,
- 3) przejęcia budynków i lokali mieszkalnych,
- 4) likwidacji budynków o złym stanie technicznym (rozbiórki);
- 5) adaptacji powierzchni niemieszkalnych (np. strychów) na cele mieszkalne.

2. Prognozowane zmiany wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kłodzko prezentuje tabela nr 1.

Tabela nr 1

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na dzień 31.12.2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>
Liczba budynków komunalnych (100% gminnych) z lokalami mieszkalnymi	45	45	42	40	38	35	33
Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	376	373	372	374	376	379	380
Liczba lokali mieszkalnych zasobu mieszkaniowego W tym; a) liczba lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych; b) liczba lokali mieszkalnych komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych	1270 272	1230 272	1210 262	1200 257	1190 250	1180 245	1170 240
	998	958	948	943	940	935	930
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych zasobu mieszkaniowego w m ² ogółem: w tym: a) powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych w m ² ; b) powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w m ²	58 269 10 781	56 155 10 780	55 355 10 380	54 955 10 180	54 555 9 900	54 155 9 700	53 755 9 500
	47 448	45 335	44 935	44 735	44 615	44 415	44 215
Liczba lokali socjalnych	384	376	370	365	360	355	350
Powierzchnia lokali socjalnych w m ²	15 006	14634	14500	14 300	14 150	14 000	13 850
Liczba lokali użytkowych w budynkach komunalnych	5	5	4	4	4	4	4
Liczba lokali użytkowych we wspólnotach mieszkaniowych	57	55	52	50	49	48	47
Powierzchnia lokali użytkowych w budynkach komunalnych w m ²	498	498	460	460	460	460	460
Powierzchnia lokali użytkowych we wspólnotach mieszkaniowych w m ²	3 498	3 444	340	310	280	270	260
Liczba budynków użytkowych znajdujących się poza budynkami komunalnymi oraz wspólnot mieszkaniowych, w tym garaży	36	35	32	30	28	26	25
Powierzchnia budynków użytkowych znajdujących się poza budynkami komunalnymi oraz wspólnot mieszkaniowych, W tym garaży	1 793	1 506	1450	1400	1360	1320	1300

3. Prognozowane zmiany struktury zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kłodzko, w zestawieniu z rokiem 2020, prezentuje tabela nr 2, przy czym symbol "/" - "/" oznacza spadek w stosunku do roku poprzedniego, a symbol "/" + "/" oznacza wzrost w stosunku do roku poprzedniego, natomiast /=/ - brak zmian.

Tabela nr 2

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2020.	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Zmiana liczby budynków komunalnych (100% gminnych) z lokalami mieszkalnymi	45	=	-3	-2	-2	-3	-2
Zmiana liczby budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	374	-3	-1	+2	+2	+3	+2
Liczby lokali mieszkalnych zasobu mieszkaniowego W tym; a) liczba lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych; b) liczba lokali mieszkalnych komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych	1270	-40	-20	-10	-10	-10	-10
	272	=	-10	-5	-7	-5	-5
	998	-40	-10	-5	-3	-5	-5
Zmiana powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych zasobu mieszkaniowego w m ² ogółem: w tym: a) zmiana powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych w m ² ; b) zmiana powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w m ²	58 269	-2 113	-800	-400	-400	-400	-400
	10 781	-1	-400	-200	-280	-200	-200
	47 448	-2 113	-400	-200	-120	-200	-200
Zmiana liczby lokali socjalnych	384	-8	-6	-5	-5	-5	-5
Zmiana powierzchni lokali socjalnych w m ²	15 006	/-372/	-180	-150	-150	-150	-150
Zmiana liczby lokali użytkowych w budynkach komunalnych	5	=	-1	=	=	=	=
Zmiana liczby lokali użytkowych we wspólnotach mieszkaniowych	57	-2	-3	-2	-1	-1	-2
Zmiana powierzchni lokali użytkowych w budynkach komunalnych w m ²	498	498	-33	=	=	=	=
Powierzchnia lokali użytkowych we wspólnotach mieszkaniowych w m ²	3498	-54	-80	-60	-20	-20	-40
Zmiana liczby budynków użytkowych i lokali znajdujących się poza budynkami komunalnymi oraz budynkami wspólnot mieszkaniowych, W tym garaży	36	-1	-2	-2	-2	-2	-1
Zmiana powierzchni budynków użytkowych oraz lokali znajdujących się poza budynkami komunalnymi oraz wspólnot mieszkaniowych, W tym garaży	1 793	-287	-56	-50	-40	-40	-20

4. W latach 2021-2026 w miarę możliwości finansowych, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków mieszkalnych 100% gminnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej, a w dalszej kolejności podejmowane będą działania podnoszące standard zamieszkiwania. Ponadto gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

5. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego gminy zakłada spadek liczby mieszkań, wynikający ze sprzedaży lokali mieszkalnych, jak również rozbiórki budynków w katastrofalnym stanie technicznym.

6. Wskazane jest również zwiększenie świadomości najemców w zakresie spoczywających na nich obowiązków wynikających ze stosunku najmu. Część z inwestycji wykonywanych w lokalach komunalnych wynika z niewłaściwego użytkowania lokali przez najemców, a także nie wykonywania przez nich bieżących napraw i konserwacji.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata, przy uwzględnieniu lat 2021-2026

§ 3. 1. Potrzeby Gminy Miejskiej Kłodzko w zakresie gospodarki mieszkaniowej wynikają przede wszystkim z następujących przyczyn:

- ilości rodzin oczekujących na mieszkania,
- ograniczonego zasobu mieszkaniowego gmin położonych na obszarze powiatu kłodzkiego,
- złego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych,
- dostępności terenów mieszkaniowych na terenie Miasta Kłodzka.

2. Z uwagi na regulacje ustawowe gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do działań tych należą przede wszystkim:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody:
 - a) w przypadku osób ubiegających się o najem socjalny lokalu;
 - b) w sytuacji mieszkań do remontu na koszt przyszłego najemcy;
- 2) zapewnianie lokali zamiennych;
- 3) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do lokalu socjalnego;
- 4) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do pomieszczenia tymczasowego;
- 5) przeznaczenia lokali do realizacji zadań przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm), oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821 z późn. zm).
- 6) zapewnienia lokali wychowankom domów dziecka i rodzin zastępczych.

3. Na dzień 31 grudnia 2020 r. do realizacji pozostało 197 wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego oraz 25 bez prawa do lokalu socjalnego, natomiast szacuje się, iż w roku 2021 do realizacji pozostawać będzie 208 wyroków z prawem do lokalu socjalnego oraz 32 wyroki bez przyznania tego rodzaju uprawnień. Celowym wydaje się przyznawanie w ramach wyroków o eksmisję lokali dotychczas zajmowanych przez najemców objętych postępowaniem eksmisyjnym w przypadku orzeczenia eksmisji z prawem do lokalu socjalnego.

4. W związku ze zmianami demograficznymi oraz widocznym od kilku lat spadkiem liczby rodzin oczekujących na mieszkania w kolejnych latach należy spodziewać się utrzymania w tym zakresie tendencji spadkowej.

5. Dla określenia potrzeb w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w kolejnych latach znaczenie mieć będzie również zmiana zasad przyznawania lokali z zasobu komunalnego przy uwzględnieniu warunku posiadania „centrum życiowego” na terenie Gminy Miejskiej Kłodzko. Wskazać należy, iż część wniosków w myśl obecnie obowiązujących zasad składanych jest przez osoby spoza wspólnoty samorządowej, nie posiadających centrum życiowego na terenie miasta Kłodzka.

6. Uwolnienie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną poprzez realizację gospodarki planistycznej (uchwalanie nowych oraz zmiana dotychczasowych planów zagospodarowania przestrzennego) w korelacji z projektami rządowymi wpłynie niewątpliwie na stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta.

7. Celowym jest pozyskiwanie dodatkowej powierzchni mieszkaniowej poprzez adaptację strychów budynków mieszkalnych i innych wolnych powierzchni znajdujących się w tych budynkach, przy czym część lokali mieszkalnych będzie można zwyczajowo uzyskać z ruchu ludności.

8. Prognoza liczby rodzin oczekujących na mieszkania i stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych tych rodzin przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3 (ilość podana w szt.)

<i>Wyszczególnienie</i>	Stan na dzień 31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba rodzin	160	139	120	110	100	90	90

oczekujących na mieszkanie, w tym: a) najem lokali mieszkalnych b) najem socjalny	102	90	80	72	65	60	60
	58	49	40	38	35	30	30
Liczba rodzin oczekujących na zamianę lokalu	9	9	8	8	8	8	8
Liczba rodzin które otrzymają mieszkanie, w tym: a) lokale mieszkalne; b) najem socjalny c) lokale zamienne:	16	23	23	22	21	21	22
	9	15	19	19	19	19	20
	6	5	3	2	2	1	1
	1	3	1	1	1	1	1
Stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin oczekujących	10	16,5	19,1	20	21	23,3	24,4

§ 4.1. Potrzeby mieszkaniowe Gminy Miejskiej Kłodzko wynikające ze stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy należy rozpatrywać w kontekście możliwości pozyskania odpowiednich środków finansowych na utrzymanie lub poprawę sprawności technicznej budynków i lokali mieszkalnych.

2. Dochody uzyskiwane z prowadzonej gospodarki mieszkaniowej (z czynszów z lokali mieszkalnych i innych opłat mieszkaniowych, pomniejszonych o zaległości czynszowe) nie zabezpieczą w całości pokrycia pełnych kosztów eksploatacji budynków mieszkalnych, wymagać będą zatem dodatkowego uzupełnienia dochodami z czynszów za lokale użytkowe i dotacje z budżetu.

3. Celowym jest propagowanie wśród najemców możliwości rozliczenia w czynszu nakładów poniesionych na lokale nienależących do obowiązków najemcy, a wpływających znacznie na stan techniczny lokalu (np. wymiana instalacji, pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg, posadzek i wykładzin), przy czym wysokość rozliczenia nakładów nie powinna przekroczyć 40% wysokości czynszu.

4. W celu utrzymania należytego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego ustala się priorytety działań remontowych wynikające z analizy potrzeb remontowych budynków i lokali, które obejmują w szczególności:

- naprawy dachów,
- renowacja elewacji budynków znajdujących się w centralnej części miasta,
- roboty stolarskie związane z likwidacją zagrożeń dla lokatorów (biegi schodowe, balkony, podłogi),
- remonty i wymiana urządzeń grzewczych,
- naprawy kominów,
- remonty instalacji gazowych i elektrycznych,
- termomodernizacja budynków z zastosowaniem docieplenia stropów, ścian i dachów.

5. Szczegółowy plan - zestawiony w celu porównania z latami ubiegłymi - remontów oraz modernizacji budynków i lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 4.

**PLAN REMONTÓW NA LATA 2021-2026 Zasoby mieszkaniowe Gminy Miejskiej Kłodzko.
Tabela nr 4 (ilość podana w tys. zł.)**

Lp.	Rodzaj robót	Stan na dzień 31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	Fundusz remontowy:	987 969,06	978 000,00	1 040 000,0	1 092 000,0	1 124 760,00	1 161 678,00	1 196 528,00
1.	Remonty dachów	175779,95	184000,00	200000,00	210000,00	216 300,00	222 789,00	229 473,00
2.	Roboty malarskie	228618,07	230000,00	250000,00	262500,00	273 465,00	281 668,00	290 118,00
3.	Roboty stolarskie	90091,86	90000,00	100000,00	105000,00	108 150,00	11 394,00	114 736,00

4.	Wymiana urządzeń grzewczych	94119,42	90000,00	90000,00	94500,00	97 335,00	100 255,00	103 263,00
5.	Remonty kominów	9190,29	15000,00	20000,00	21000,00	21 630,00	22 280,00	22 948,00
6.	Remonty instalacji gazowej	19232,17	19000,00	20000,00	21000,00	21 630,00	22 280,00	22 948,00
7.	Remonty instalacji elektrycznej	39516,37	38000,00	40000,00	42000,00	43 260,00	44 558,00	45 895,00
8.	Roboty murarskie	104991,16	110000,00	110000,00	115500,00	118 965,00	122 534,00	126 210,00
9.	Roboty wodno-kanalizacyjne	21759,15	22000,00	25000,00	26250,00	27 037,00	27 848,00	28 683,00
10.	Roboty konserwacyjno - awaryjne	180946,85	180000,00	180000,00	189000,00	194 670,00	200 510,00	206 525,00
11	Inne nienazwane	23723,77	19000,00	5000,00	5250,00	5 400,00	5 562,00	5 729,00
12	Suma poz. 1-11	987969,06	978000,00	1040000,0	1092000,0	1 124 760,00	1 161 678,00	1 196 528,00
13	Wydatki na modernizację	403736,63	440000,00	500000,00	525000,00	540 750,00	556 973,00	573 682,00
14	Remonty wyn.z planu rzecz.- fin,pustostanów,dopł at do rem. g uchwał	167226,62	167000,00	235000,00	246750,00	254 152,00	261 777,00	269 630,00
	OGÓLEM	1558932,31	1585000,0	1775000,0	1863750,0	1956937,0	2054784,0	2157523,0

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali

§ 5. 1. W latach 2021-2026 zasadnym pozostaje kontynuowanie sprzedaży lokali mieszkalnych pochodzących z komunalnego zasobu mieszkaniowego, natomiast rozważyć należy zmniejszenie bonifikat przy jednoczesnym wydłużeniu okresu najmu uprawniającego do złożenia wniosku o wykup lokalu.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywać się winna według preferencyjnych zasad uchwalonych przez Radę Miejską w Kłodzku uchwałą nr VI/37/202019 z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kłodzko ze zmianami, przy uwzględnieniu wytycznych określonych w niniejszej uchwale.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kłodzko oparta jest na:

- 1) racjonalnym gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kłodzko;
 - 2) prywatyzacji zasobu mieszkaniowego tylko w uzasadnionych finansowo i organizacyjnie przypadkach – prywatyzowane będą przede wszystkim lokale generujące nadwyżkę kosztów nad przychodami oraz lokale w już funkcjonujących wspólnotach;
 - 3) pozyskiwaniu środków finansowych na rzecz mieszkalnictwa.
4. Nie prowadzi się sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach:
- 1) które nie mają uregulowanego stanu prawnego;
 - 2) przeznaczonych do rozbiórki lub remontu kapitalnego z zastrzeżeniem pkt. 3;
 - 3) lokale o których mowa w pkt 2 mogą być przeznaczone do sprzedaży pod warunkiem jednoczesnego ich wykupu przez wszystkich najemców i dzierżawców;
 - 4) jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez gminę;
 - 5) w których przewidziana jest zmiana funkcji;
 - 6) lokali położonych w budynkach, w których realizowane są zadania publiczne (np. szkoły, przedszkola itp.).

5. Wyłącza się ze sprzedaży lokale objęte najmem socjalnym przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej oraz lokale, które zostały przystosowane do potrzeb niepełnosprawnych przy udziale środków finansowych gminy.

6. Sprzedaż zarówno w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców jak i w trybie przetargowym budynków i lokali mieszkalnych w prognozowanym okresie stanowić ma nadal jedno z dodatkowych, źródeł pozyskania dochodów dla budżetu.

7. W sytuacji braku odpowiedniej ilości środków na remonty budynków, dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych można będzie w części przeznaczyć na poprawę stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych pozostających nadal w komunalnym zasobie mieszkaniowym.

8. W celu realizacji prawidłowej gospodarki zasobem komunalnym przy utrzymaniu dużego zasobu lokali przeznaczonych do najmu socjalnego (obecnie 384) konieczne jest pozostawienie w zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kłodzko, co najmniej trzykrotnie większej liczby lokali mieszkalnych (1152). W przypadku zmniejszenia liczby lokali mieszkalnych w zasobie do 1152, wnioski o sprzedaż lokalu winny być rozpatrywane negatywnie. W przypadku zamiaru zwiększenia sprzedaży lokali mieszkalnych konieczne jest proporcjonalne ograniczenie liczby lokali przeznaczonych do najmu socjalnego.

9. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców oraz lokali użytkowych (w trybie bezprzetargowymi i w trybie przetargu) przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5 (ilość podana w szt.)

<i>Wyszczególnienie</i>	Stan na dzień 13.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba lokali mieszkalnych planowanych do sprzedaży	66	40	20	10	10	10	10
Dochód ze sprzedaży lokali mieszkalnych	567 463	250 000	130 000	70 000	70 000	70 000	70 000
Liczba lokali użytkowych planowanych do sprzedaży	7	7	3	2	2	2	2
Dochód ze sprzedaży lokali użytkowych	762 961	971 640	300 000	200 000	200 000	200 000	200 000

10. W przypadku konieczności dokonywania zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali gminnych wielkość zasobu pozwala na realizację tego rodzaju zmian w obrębie zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kłodzko.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Gmina Miejska Kłodzko dąży do takiego kształtowania stawek czynszowych, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzać będą do tego, aby minimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Przychody z czynszów powinny zapewnić pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego.

2. W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem oraz powstrzymania jego technicznej degradacji, zadaniem Gminy będzie racjonalne kształtowanie stawek czynszowych, co pozwoli zapewnić maksymalny poziom samofinansowania gospodarki mieszkaniowej, umożliwiającą bieżące utrzymanie zasobu oraz dokonywanie bieżących remontów.

3. Na podstawie Obwieszczenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na okres od 1 kwietnia 2020 r. do 30 września 2020 r. koszt odtworzenia dla województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem miasta Wrocław wynosi: 4 401 zł/m². Oznacza to, że w stosunku 3% wartości odtworzeniowej maksymalna stawka czynszu za 1 m² na terenie Gminy Miejskiej Kłodzko mogłaby wynosić 11,00 zł.

4. Dla realizacji celu określonego w ust. 2. stawka podstawowa czynszu począwszy od 2022 r. powinna być podwyższona do poziomu zapewniającego pokrycie kosztów utrzymania lokali, jak również zwrot kapitału oraz godziwy zysk, przy czym w przypadku najmu socjalnego lokali zysku nie zalicza się jako jednego ze składników czynszu.

5. Wysokość czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu, z wyjątkiem przypadku opisanego w ust. 4, będzie podnoszona od 0% do 10% w stosunku rocznym, przy czym podwyżka powinna nastąpić od stycznia każdego roku.

6. Stawkę podstawową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kłodzko za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta Kłodzka w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały. Stawkę bazową czynszu podwyższa się nie częściej niż raz do roku, przy czym celem polityki czynszowej Gminy Miejskiej Kłodzko będzie dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, przy założeniu że w roku 2026 stawka czynszu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej, wyliczanej wg wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonej obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego.

§ 7. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) za lokale oddane w ramach najmu socjalnego,
- 3) za lokale tymczasowe;
- 4) za lokale zamienne;
- 5) za lokale przeznaczone do realizacji zadań przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz 1876 z późn. zm), oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821 z późn. zm).

2. Wysokość stawki za 1 m² stawki czynszu za najem socjalny lokali jest tożsama z wysokością stawki za m² lokali opisanych w ust 1 pkt 3-5.

3. Gmina Miejska Kłodzko, nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem.

4. Na pisemne żądanie Gminy Miejskiej Kłodzko, najemca zobowiązany jest do złożenia deklaracji o wysokości dochodu członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. W przypadku niezłożenia deklaracji Gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

§ 8. 1. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko ustalane są z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

2. Ustala się następującą grupę czynników obniżających podstawową stawkę czynszu i następującą skalę obniżek:

- 1) ze względu na położenie budynku - lokal mieszczący się w budynku położonym w strefie peryferyjnej (dot. ulic: Fabryczna, Graniczna, Kowalska, Dworcowa, Rajska, Mariańska, Lisia, Ostatnia, Półwiejska, Sierpowa, Skośna, Zajęcza, Korczaka, Zagórze – 5%
- 2) ze względu na położenie lokalu w budynku - lokal położony w suterenie lub na poddaszu budynku – 5%;
- 3) ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:
 - a) brak w lokalu centralnego ogrzewania zasilanego z kotłowni lokalnej lub ogrzewania gazowego – 8 %;
 - b) brak w lokalu łazienki – 10%
 - b) wc na korytarzu – 5 %
 - c) wc poza budynkiem -10 %
- 4) ze względu na ogólny stan techniczny budynku – lokal położony w budynku o znacznym stopniu zużycia technicznego – 5 %.

3. Wskazane w ust. 1 obniżki sumuje się , przy czym suma obniżek nie może przekroczyć 30% stawki podstawowej czynszu.

4. Ustala się następującą grupę czynników podwyższających podstawową stawkę czynszu i następującą skalę zwwyżek:

- 1) lokal mieszczący się w budynku, w którym gruntowny remont został wykonany po 2010 r. (dach, elewacja, klatka schodowa) - 10%;

- 2) lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² powierzchni użytkowej, w którym zamieszkuje mniej niż 6 osób – 10%;
 - 3) lokal wyposażony w piec dwufunkcyjny – 10%.
5. Wskazane w ust. 3 zwyżki sumuje się.

6. Do stawki czynszu za najem socjalny lokali nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali.

7. W przypadku dokonania ulepszeń lokalu przez najemcę za zgodą wynajmującego wyrażoną przed ich dokonaniem w pisemnej umowie określającej sposób wzajemnych rozliczeń obniżenie czynszu można określić w sposób odrębny od zasad określonych w niniejszej uchwale. Obniżenie czynszu z tytułu poniesionych nakładów na lokal oraz innych zniżek nie może być niższe niż 50% podstawowej stawki czynszu.

§ 9. 1. W stosunku do osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym, stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania. Wprowadzone zostają również obniżki czynszu dla najemców na zasadach wynikających z niniejszej uchwały, które stanowią ochronę najsłabszych najemców przed skutkami wzrostu opłat z tytułu czynszu.

2. Na wniosek najemców zajmujących lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy stosuje się obniżki czynszu, o ile dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekroczy kwoty 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

3. Obniżki stosuje się w następujących wysokościach:

- 1) 20% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
- 2) 10% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy lub wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.

4. Wniosek o obniżkę składa się do Burmistrza Miasta Kłodzka. Do wniosku dołącza się informację o dochodach gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku wraz z zaświadczeniami o dochodach oraz innymi niezbędnymi dokumentami.

5. Zmiany wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wskazanych w informacji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia zastosowania obniżki czynszu, nie mają wpływu na jej wysokość.

6. Osoba, która w trakcie obowiązywania obniżki czynszu, nie opłacała czynszu za zajmowany lokal, może ponownie wystąpić z wnioskiem o obniżkę czynszu po uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania poprzedniej obniżki czynszu.

§ 10. 1. Prowadzenie przez najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Gminy Miejskiej Kłodzko.

2. Otrzymanie zgody na prowadzenie działalności w lokalu powoduje podwyższenie czynszu najmu do 100% za każdą izbę, w której działalność ta jest wykonywana.

3. Najemca ubiegający się o wyrażenie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym składa pisemny wniosek wraz ze stosowną dokumentacją.

4. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym nie może zakłócać spokoju użytkowników innych lokali i zmieniać funkcji oraz przeznaczenia lokalu mieszkalnego.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 10. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład komunalnego mieszkaniowego zasobu w latach 2021-2026 wykonywane winno być nadal przez Zakład Administracji Mieszkaniami Gminnymi Gminy Miejskiej Kłodzko Sp. z o.o. z siedzibą w Kłodzku przy ul. Grunwaldzkiej 29.

2. W ramach prawidłowej gospodarki zasobem komunalnym podmiot zarządzający winien dążyć do zmniejszenia liczby lokali rozliczanych za media ryczałtowo poprzez założenie liczników i podpisanie przez najemców umów indywidualnych z dostawcami mediów.

3. W kolejnych latach konieczna jest poprawa efektywności polityki w zakresie egzekucji i windykacji należności czynszowych.

4. Konieczne jest wprowadzenie systemu kontroli realnego zamieszkiwania przez najemców w lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kłodzko oraz wszczynanie postępowań eksmisyjnych w stosunku do osób niezamieszkujących w lokalu powyżej 12 miesięcy lub/i podnajmujących lokal na rzecz osób trzecich.

Rozdział 7. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

§ 11. 1. W prognozowanym okresie 2021-2026 finansowanie gospodarki mieszkaniowej obejmującej zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Kłodzko odbywać się będzie przy uwzględnieniu następujących źródeł:

- z wpływów z czynszu za lokale mieszkalne,
- z wpływów z czynszu za lokale użytkowe,
- z dodatków mieszkaniowych,
- z dotacji budżetowej gminy,
- z wpływów za inne świadczenia eksploatacyjne a w szczególności:
 - a) za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków,
 - b) za dostawę energii cieplnej (centralne ogrzewanie, ciepłą wodę użytkową)
 - c) za wywóz nieczystości stałych i płynnych
 - d) za antenę zbiorczą lub kablową,

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach przedstawia tabela nr 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przez Gminę Miejską Kłodzko w latach 2021-2026 w porównaniu do lat ubiegłych. Tabela nr 6 (ilość podana w tys. zł.)

	Stan na dzień 13.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Dochody planowane tytułu czynszów oraz innych opłat związanych z najmem lokali komunalnych	3 562 345,24	3 900 000,00	4 200 000,00	4 250 000,00	4 280 000,00	4 300 000,00	4 3200 000,0

3. Przy ustalaniu prognozy założono różnorodne czynniki, w tym podwyższenie czynszów oraz zmniejszenie się zasobu gminnego w związku ze sprzedażami lokali, jednocześnie wskazać należy, iż planowane dochody z najmu lokali komunalnych nie zawsze pokrywać się będą z realnie otrzymanym przez gminę dochodem.

Rozdział 8. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kłodzko

§ 12. 1. Wydatki w zakresie polityki mieszkaniowej w latach 2021-2026 obejmować będą m.in.: -wydatki na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji lokali i budynków znajdujących się w komunalnym zasobie mieszkaniowym, -wydatki na pokrycie kosztów konserwacji budynków, -wydatki na pokrycie kosztów remontów i modernizacji lokali i budynków, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, -opłaty za administrowanie i czynsze za budynki, lokale i pomieszczenia garażowe -wydatki inwestycyjne; -koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego; -kary i odszkodowania wypłacane na rzecz osób prawnych.

2. Wysokość planowanych wydatków w kolejnych latach, w porównaniu do roku 2020, przedstawia tabela nr 7.

**Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kłodzko w latach 2021-2026
w porównaniu z rokiem 2020 oraz wskazaniem różnicy pomiędzy wydatkami a dochodami w ramach
gospodarki mieszkaniowej.**

Tabela nr 7

	Stan na dzień 31.12.2020 r.	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Zakup energii	147 010,88	150 000,00	162 000,00	166 860,00	171 866,00	177 022,00	182 333,00
Zakup usług remontowych w tym: a)Zaliczki na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych b)Zaliczki na remonty wynikające z planu rzecz.-fin. c)Zaliczka na eksploatację i konserwację (w tym drobne naprawy i roboty nieprzewidziane d)Dopłaty do remontów - uchwały wspólnot e)Remonty pustostanów	1 155 195,68	1 265 000,00	1 366 200,00	1 407 186,00	1 449 402,00	1 492 884,00	1 537 767,00
Zakup usług pozostałych w tym: a)Zaliczki na bieżącą eksploatację i media odprowadzanie ścieków b) Eksploatacja zasobu gminnego c) Prowizja i rachunek bankowy d)Gospodarowanie odpadami komunalnymi e)Pozostałe usługi f)Obsługa kotłowni Łukasińskiego 32	2 336 348,51	2 616 559,12	2 825 883,00	2 910 659,00	2 997 300,00	3 087 219,00	3 179 835,00
Opłaty za administrowanie i czynsze za budynki, lokale i pomieszczenia garażowe	635 750,23	630 000,00	680 400,00	700 812,00	721 836,00	743 491,00	765 795,00
Różne opłaty i składki	33 632,27	36 000,00	38 880,00	40 046,00	41 247,00	42 484,00	43 758,00
Kary i odszkodowania wypłacane na rzecz osób prawnych	4 108,20	4 500,00	4 860,00	5 006,00	5 159,00	5 311,00	5 470,00
Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego	48 495,19	60 000,00	64 800,00	66 744,00	68 746,00	70 808,00	72 932,00
Wydatki inwestycyjne jednostek budżetowych	403 736,63	400 000,00	432 000,00	444 960,00	458 309,00	472 058,00	486 220,00
Wydatki na gospodarkę mieszkaniową ogółem	4 764 277,59	5 202 559,12	5 574 663,00	5 742 273,00	5 913 865,00	6 091 277,00	6 274 110,00
Dochody z gospodarki mieszkaniowej ogółem	356 345,24	3 900 000,00	4 200 000,00	4 250 000,00	4 280 000,00	4 300 000,00	4 320 000,00
Różnica	1 201 932,35	1 302 559,12	1 374 663,00	1 492 273,00	1 633 865,00	1 791 277,00	1 954 110,00

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kłodzko

§ 13. 1. Przewiduje się następujące działania zmierzające do poprawy gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym: -racjonalizacja gospodarki czynszowej; -podwyższenie standardu lokali komunalnych; - ograniczenie sprzedaży lokali komunalnych zgodnie z wytycznymi określonymi w niniejszej uchwale, - maksymalne wykorzystanie środków unijnych na rewitalizację substancji mieszkaniowej, -dotacje dla wspólnot mieszkaniowych wykonujących prace remontowe w budynkach wpisanych do rejestru zabytków, -w celu umożliwienia przewyciężenia trudności osobom ze zobowiązaniami finansowymi wobec Gminy Miejskiej Kłodzko oraz w dbałości o interes publiczny, a w szczególności zwielokrotnienie wpływów z tytułu zadłużenia za korzystanie z nieruchomości, jak również utrwalenie terminowego wnoszenia bieżących opłat należy rozważyć podjęcie prac nad programem restrukturyzacji zobowiązań finansowych za zaległości płatnicze z tytułu najmu lub korzystania z nieruchomości wchodzących w skład zasobu komunalnego Gminy Miejskiej Kłodzko.

2. Ponadto przewiduje się kompleksowe działania mające na celu zmniejszenie kosztów utrzymania nieruchomości, w tym termomodernizację, wymianę kotłów oraz propagowanie wśród najemców lokali racjonalnego wykorzystywania energii.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kłodzko.

§ 15. Traci moc uchwała nr LIV/406/2018 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Kłodzka na lata 2018-2022.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Kłodzku

Elżbieta Żytyńska

UZASADNIENIE

W związku ze znacznymi zmianami w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U z 2020 poz. 611 z późn. zm.) wystąpiła konieczność opracowania nowej uchwały w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Kłodzko.

Zmiany wprowadzone w ww. ustawie, w tym wprowadzenie nowych regulacji powodowały znaczne rozbieżności pomiędzy dotychczasową uchwałą a obecnymi zapisami ustawowymi.

Zgodnie z art. 21 ust 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U z 2020 poz. 611 z późn. zm.) „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający 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 czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.”

Uchwalony i zatwierdzony przez Radę Miejską w Kłodzku Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Kłodzko na lata 2021-2026 będzie podstawą do racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kłodzko.

Mając powyższe na uwadze podjęcie uchwały uznać należy za zasadne.