



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 8 czerwca 2022 r.

Poz. 3100

UCHWAŁA NR 395/VIII/2022 RADY GMINY KŁODZKO

z dnia 30 maja 2022 r.

zmieniająca uchwałę nr 219/VIII/2020 w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłodzko na lata 2020 - 2025

Na podstawie art. 4, 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 2022 r. poz. 172) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) uchwala się, co następuje:

§ 1. W uchwale nr 219/VIII/2020 Rady Gminy Kłodzko z dnia 30 października 2020 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłodzko na lata 2020 – 2025 wprowadza się zmiany w załączniku nr 1, który otrzymuje brzmienie nadane w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały zmieniającej.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kłodzko.

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

Przewodniczący Rady Gminy Kłodzko:
Ryszard Jastrzębski

Załącznik nr 1 do uchwały
nr 395/VIII/2022
Rady Gminy Kłodzko
z dnia 30 maja 2022 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KŁODZKO NA LATA 2020-2025

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłodzko na lata 2020 – 2025 jest podstawowym dokumentem planistycznym obejmującym działania operacyjne, pozwalające na efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

Obowiązek uchwalenia niniejszego dokumentu, wynika z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 roku, poz. 611). Zgodnie z powyższą ustawą, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być uchwalony na co najmniej pięć kolejnych lat.

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w perspektywie najbliższych pięciu lat, pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju zasobu mieszkaniowego, należącego do gminy.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ww. ustawy, Program ten obejmuje następujące zagadnienia:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy poszczególnych latach;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach;
- wysokość kosztów na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, w tym: koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami oraz koszty inwestycyjne,
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Celem Programu jest określenie kierunków działania Gminy Kłodzko w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem, a w szczególności:

- zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o najniższych dochodach;
- poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do Gminy Kłodzko;
- poprawy stanu technicznego lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kłodzko, a w szczególności:
 - a) realizację koniecznych remontów i modernizacji,
 - b) likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazanych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych,
 - c) zmiany sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej.

Ilekoć w niniejszym programie jest mowa o:

- programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kłodzko na lata 2020-2025,

- Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Kłodzko,
- ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- budynku komunalnym – należy przez to rozumieć budynek stanowiący w całości własność Gminy Kłodzko,
- lokalu komunalnym – należy przez to rozumieć lokal stanowiący w całości własność Gminy Kłodzko,
- lokalu będącym przedmiotem umowy najmu socjalnego lokalu - umową najmu socjalnego lokalu jest umowa najmu lokalu nadającego 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 przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,
- lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć 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,
- tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane,
- mieszkaniowym zasobie Gminy Kłodzko - należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów,
- powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału,
- budynku wspólnotowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym znajdują się lokale stanowiące odrębne nieruchomości oraz nieruchomość wspólna (określana także jako część wspólna nieruchomości),
- konserwacji (remontu bieżącego) – należy przez to rozumieć wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów technicznych budynku,
- remoncie – należy przez to rozumieć przywrócenie budynkowi bądź jego elementowi pierwotnej lub zbliżonej do pierwotnej wartości użytkowej, nie stanowiący konserwacji,
- modernizacji – należy przez to rozumieć nadanie budynkowi lub jego części wartości użytkowej większej niż miał on w momencie oddania do użytku,
- wartości odtworzeniowej – należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalany w drodze obwieszczenia Wojewody Dolnośląskiego w wojewódzkim dzienniku urzędowym,

- gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych.

DZIAŁ I.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Kłodzko w poszczególnych latach

Rozdział 1.

Wielkość zasobu mieszkaniowego

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kłodzko objęty Programem tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy oraz lokale w budynkach wspólnotowych.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kłodzko, według stanu na dzień 30 maja 2022 roku, wchodzi 270 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 10 868,03 m², w tym:

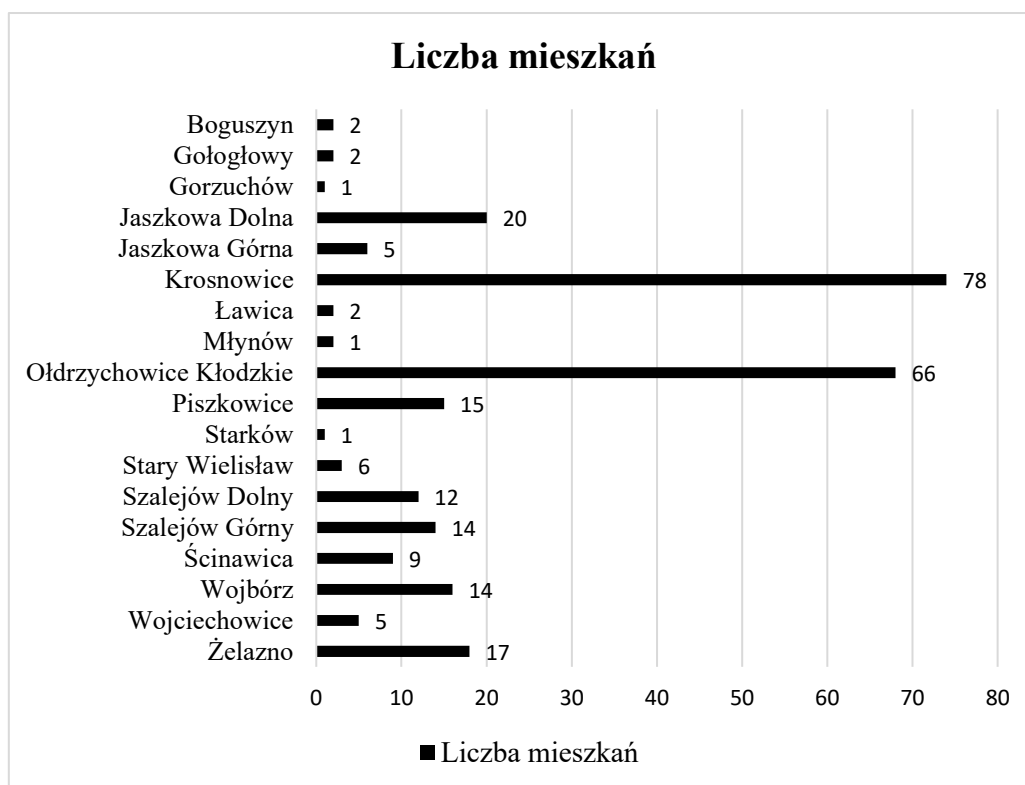
- 1) 44 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 2 100,07 m², położonych w budynkach stanowiących własność Gminy,
- 2) 226 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 8 767,96 m² położonych w budynkach wspólnotowych.

Tabela 1. Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Kłodzko - stan na 30.05.2022 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa [m²]
100% własność Gminy	10	44	2 100,07
Budynki wspólnotowe	109	226	8 767,96
Razem	119	270	10 868,03

Źródło: Urząd Gminy Kłodzko

3. Wielość mieszkaniowego zasobu Gminy Kłodzko w poszczególnych miejscowościach Gminy Kłodzko przedstawia wykres 1.



Wykres 1 - Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Kłodzko w poszczególnych miejscowościach Gminy Kłodzko na dzień 30 maja 2022 r.

4. Szczegółowy wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy Kłodzko prezentuje tabela 2 i 3.

Tabela 2. Zasób mieszkaniowy Gminy Kłodzko – budynki należące w 100% do Gminy.

L.p.	Adres	Ilość lokali mieszkalnych w budynku	Powierzchnia użytkowa lokali [m2]
1	Jaskowa Dolna 64a	5	242,13
2	Krosnowice 169	6	274,57
3	Odrzychowice Kłodzkie ul. Kłodzka 18	4	143,13
4	Odrzychowice Kłodzkie ul. Młyńska 20	4	164,79
5	Piskowice 59E	4	267,82
6	Piskowice 59F	5	305,39
7	Szalejów Górny 125	7	266,83
8	Szalejów Górny 125A	4	206,13
9	Wojbórz 112	2	132,97
10	Żelazno 35	3	96,31
RAZEM		44	2100,07

Źródło: Urząd Gminy Kłodzko

Tabela 3. Zasób mieszkaniowy Gminy Kłodzko – budynki wspólnotowe.

L.p.	Adres	Ilość lokali mieszkalnych w budynku	Powierzchnia użytkowa lokali [m2]
1.	Boguszyn 82	1	36,84 m ²

2.	Boguszyn 76	1	42,08 m ²
3.	Gołogłowy 3	2	85,00 m ²
4.	Gorzuchów 50	1	32,00 m ²
5.	Jaszkowa Dolna 19	1	47,71 m ²
6.	Jaszkowa Dolna 58	1	47,22 m ²
7.	Jaszkowa Dolna 64	7	457,99 m ²
8.	Jaszkowa Dolna 64/V	2	91,15 m ²
9.	Jaszkowa Dolna 186	4	169,87 m ²
10.	Jaszkowa Górna 59B	1	35,30 m ²
11.	Jaszkowa Górna 160	4	290,97 m ²
12.	Krosnowice 14	1	32,30 m ²
13.	Krosnowice 19	3	113,16 m ²
14.	Krosnowice 25	1	49,22 m ²
15.	Krosnowice 26	2	80,28 m ²
16.	Krosnowice 87	2	59,10 m ²
17.	Krosnowice 96	1	41,00 m ²
18.	Krosnowice 134	1	53,27 m ²
19.	Krosnowice 144	4	121,74 m ²
20.	Krosnowice 180	1	47,20 m ²
21.	Krosnowice 186	1	42,64 m ²
22.	Krosnowice 188	2	83,80 m ²
23.	Krosnowice 203	1	19,50 m ²
24.	Krosnowice 210	4	135,33 m ²
25.	Krosnowice, ul. Polna 5	11	378,59 m ²
26.	Krosnowice, ul. Fabryczna 4	3	105,23 m ²
27.	Krosnowice, ul. Fabryczna 5	3	93,08 m ²

28.	Krosnowice, ul. Fabryczna 6	4	132,41 m ²
29.	Krosnowice, ul. Fabryczna 7	3	90,18 m ²
30.	Krosnowice, ul. Fabryczna 10	4	85,90 m ²
31.	Krosnowice, ul. Fabryczna 18	2	38,85 m ²
32.	Krosnowice, ul. Wesoła 2	7	200,06 m ²
33.	Krosnowice, ul. Tkacka 2	1	31,25 m ²
34.	Krosnowice, ul. Tkacka 4	1	22,00 m ²
35.	Krosnowice, ul. Tkacka 6	1	35,56 m ²
36.	Krosnowice, ul. Włókiennicza 7	3	95,12 m ²
37.	Krosnowice, ul. Włókiennicza 11	4	159,57 m ²
38.	Krosnowice ul. Sportowa 12	1	57,80
39.	Ławica 23 c	1	33,80 m ²
40.	Ławica 28	1	44,99 m ²
41.	Młynów 20	1	14,70 m ²
42.	Ołdrzychowice, ul. Kolejowa 6	6	212,99 m ²
43.	Ołdrzychowice, ul. Zielona 1	2	67,95 m ²
44.	Ołdrzychowice, ul. Fabryczna 1a	1	24,87 m ²
45.	Ołdrzychowice, ul. Fabryczna 1	1	62,26 m ²
46.	Ołdrzychowice, ul. Fabryczna 4	1	31,90 m ²
47.	Ołdrzychowice, ul. Fabryczna 10	2	68,59 m ²
48.	Ołdrzychowice, ul. Górna 3	1	54,67 m ²
49.	Ołdrzychowice, ul. Kłodzka 7	1	49,20 m ²
50.	Ołdrzychowice, ul. Kłodzka 19	5	161,29 m ²
51.	Ołdrzychowice, ul. Kłodzka 28	1	45,80 m ²
52.	Ołdrzychowice, ul. Kłodzka 31	3	97,97 m ²
53.	Ołdrzychowice, ul. Kłodzka 33	2	82,57 m ²

54.	Ołdrzychowice, ul. Kłodzka 36	1	40,09 m ²
55.	Ołdrzychowice, ul. Kłodzka 39	1	31,23 m ²
56.	Ołdrzychowice, ul. Kłodzka 50	1	36,10 m ²
57.	Ołdrzychowice, ul. Kłodzka 54a	1	47,20 m ²
58.	Ołdrzychowice, ul. Kłodzka 55	5	141,14 m ²
59.	Ołdrzychowice, ul. Kłodzka 59a	3	131,19 m ²
60.	Ołdrzychowice, ul. Kłodzka 65	4	228,41 m ²
61.	Ołdrzychowice, ul. Kłodzka 67	1	41,50 m ²
62.	Ołdrzychowice, ul. Kłodzka 69	3	64,08 m ²
63.	Ołdrzychowice, ul. Młyńska 3	2	76,21 m ²
64.	Ołdrzychowice, ul. Młyńska 9	1	61,85 m ²
65.	Ołdrzychowice, ul. Młyńska 13	1	41,00 m ²
66.	Ołdrzychowice, ul. Młyńska 15	3	121,18 m ²
67.	Ołdrzychowice, ul. Sportowa 6	1	45,15 m ²
68.	Ołdrzychowice, ul. Krótka 2	2	54,34 m ²
69.	Ołdrzychowice, ul. Krzywa 3	1	19,00 m ²
70.	Ołdrzychowice, ul. Krzywa 5	1	27,40 m ²
71.	Piszkowice 59	1	25,70 m ²
72.	Piszkowice 59G	5	190,45 m ²
73.	Starków 24	1	60,00 m ²
74.	Stary Wielisław 72	6	316,60 m ²
75.	Szalejów Dolny 1	1	40,96 m ²
76.	Szalejów Dolny 16	3	160,56 m ²
77.	Szalejów Dolny 95	2	120,00 m ²
78.	Szalejów Dolny 99	1	12,42 m ²
79.	Szalejów Dolny 101	3	130,44 m ²

80.	Szalejów Dolny 102	1	59,40 m ²
81.	Szalejów Dolny 104	1	45,25 m ²
82.	Szalejów Górny 47a	1	27,38 m ²
83.	Szalejów Górny 145	2	106,59 m ²
84.	Ścinawica 22	3	82,40 m ²
85.	Ścinawica 22 a	2	74,70 m ²
86.	Ścinawica 23	3	126,50 m ²
87.	Ścinawica 23a	1	35,20 m ²
88.	Wojbórz 53	1	48,00 m ²
89.	Wojbórz 120	3	117,80 m ²
90.	Wojbórz 122	2	92,82 m ²
91.	Wojbórz 137	2	52,67 m ²
92.	Wojbórz 139b	1	22,30 m ²
93.	Wojbórz 141a	1	33,94 m ²
94.	Wojbórz 142	1	36,37 m ²
95.	Wojbórz 210a	1	41,50 m ²
96.	Wojciechowice 122a	2	64,20 m ²
97.	Wojciechowice 122b	1	26,6 m ²
98.	Wojciechowice 125	2	115,77 m ²
99.	Żelazno 3	2	80,46 m ²
100.	Żelazno 16	1	23,00 m ²
101.	Żelazno 17	3	117,00 m ²
102.	Żelazno 29	1	16,00 m ²
103.	Żelazno 101a	1	41,89 m ²
104.	Żelazno 108	3	109,61 m ²
105.	Żelazno 119	2	129,54 m ²

106.	Żelazno 133	1	68,95 m ²
RAZEM		232	8 767,96 m ²

Źródło: Urząd Gminy Kłodzko.

Rozdział 2.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

§ 2. 1. Analiza zasobu mieszkaniowego wskazuje, że większość budynków powstało przed II wojną światową. Podział przedstawiony jest w tabeli nr 4.

Tabela 4. Struktura wiekowa budynków mieszkalnych w Gminie Kłodzko.

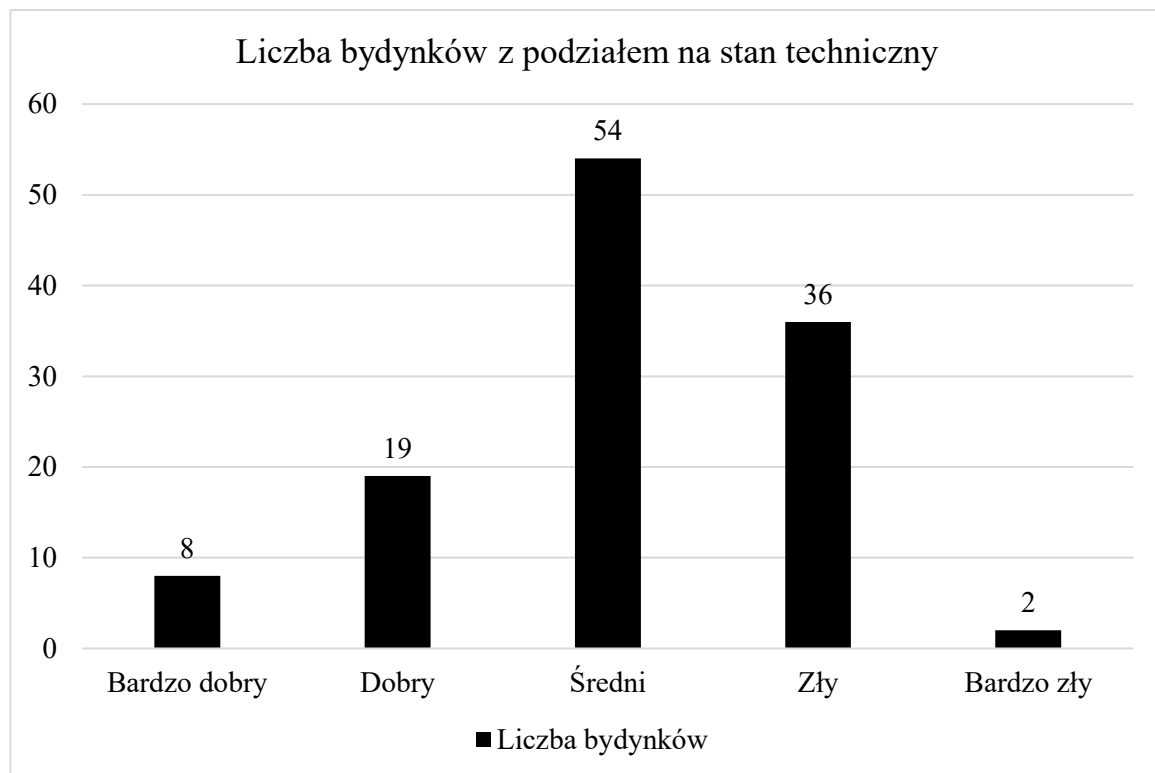
Rok budowy budynku	Liczba budynków	Procentowy udział w zasobie
Przed 1945 r.	4	1,48 %
Po 1945 r.	115	98,52 %
Razem	119	100 %

Źródło: Urząd Gminy Kłodzko

2. Większość budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kłodzko znajduje się w dobrym lub średnim stanie technicznym. Budynki, których stan techniczny nie został zakwalifikowany jako dobry, wykazują potrzeby remontowe, zwłaszcza w zakresie remontu elewacji w połączeniu z termomodernizacją. W stanie bardzo złym znajdują się 2 budynki (3 lokale), które wymagają pilnego remontu i modernizacji.

3. Podział budynków ze względu na stan techniczny przedstawia wykres 2. ze szczegółowym podziałem na stan techniczny według skali:

- 1) bardzo dobry – lokale w budynkach wyposażone we wszystkie media lub po remontach kapitalnych,
- 2) dobry – lokale w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw,
- 3) średni – lokale w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat,
- 4) zły – lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji,
- 5) bardzo zły – lokale o bardzo niskim standardzie w budynkach, zakwalifikowanych do gruntownych remontów.



Wykres 2 – Stan techniczny budynków, w których znajdują się lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Kłodzko według stanu na dzień 01.05.2022 r.

4. W latach 2020 – 2025 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków mieszkalnych 100% gminnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów, w tym dążenia do likwidacji toalet, usytuowanych poza budynkami. 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. Ponadto Gmina Kłodzko stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

Rozdział 3.

Wypożyczenie techniczne zasobu mieszkaniowego

§ 3. 1. Gmina Kłodzko poprzez swoje działania kontynuuje utrzymywanie zadowalającego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Zakres działań wynika z możliwości finansowych Gminy, a także z możliwości rozwojowych infrastruktury technicznej.

Tabela 5. Wypożyczenie techniczne zasobu mieszkaniowego Gminy Kłodzko – stan na 31.12.2019 r.

Rodzaj wyposażenia	Liczba lokali	% udział liczby lokali w całym zasobie mieszkaniowym gminy
Wodociąg sieciowy	260	96,30 %
Kanalizacja sanitarna zbiorcza	193	71,48 %
Ustęp splukiwany	246	91,11 %
Łazienka	171	63,33 %
Gaz przewodowy	35	12,96 %

Źródło: Urząd Gminy Kłodzko.

2. Większość mieszkania należące do zasobu mieszkaniowego Gminy Kłodzko wyposażone są w wodociąg sieciowy. Kanalizacja sanitarna zbiorcza jest w chwili obecnej na poziomie 71,48 %. Ponad 91 % lokali mieszkalnych wyposażonych jest w ustęp spłukiwany. Dostęp do gazu przewodowego ma ponad 12 % lokali mieszkalnych, wszystkie lokale mają indywidualne systemy grzewcze.

Rozdział 4.

Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kłodzko

§ 4. 1. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Kłodzko w kolejnych latach.

Tabela 6. Prognoza zmian wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Kłodzko do 2025 r.

Wyszczególnienie	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lokale mieszkalne	270	269	265	264	262	260
Najem socjalny lokali	38	43	45	47	48	50
Pomieszczenia tymczasowe	0	1	2	2	2	2

Źródło: Urząd Gminy Kłodzko.

2. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Kłodzko zakłada niewielki spadek liczby mieszkań, wynikający z utworzenia nowych mieszkań oraz ze sprzedaży obecnych lokali mieszkalnych.

3. W zależności od możliwości finansowych gminy podejmowane będą działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez remont lub rewitalizację istniejącego lub pozyskanego zasobu.

4. W związku z realizacją nowego obowiązku ustawowego w zakresie zapewnienia tymczasowych pomieszczeń, o których mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17.XI.1964 Kodeks postępowania cywilnego, Gmina planuje utworzyć zasób tymczasowych pomieszczeń w zależności od potrzeb poprzez wykorzystanie lokali będących w zasobie tj. poprzez zmianę statusu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne jak również zawieranie odrębnych umów z innymi podmiotami.

5. Gmina Kłodzko na wezwanie komornika będzie wskazywać tymczasowe pomieszczenia dla dłużnika mającego obowiązek opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu wierzycielowi, celem przeznaczenia go na realizację wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego.

6. Zakłada się, że w latach obowiązywania Programu ogólna liczba lokali zasobu mieszkaniowego Gminy Kłodzko zmniejszy się docelowo do około 260 lokali mieszkalnych w tym 50 lokali o najmie socjalnym i 2 pomieszczenia tymczasowe. Spośród 260 lokali 38 lokali w budynkach w 100% Gminy i 222 lokali w budynkach wspólnotowych.

7. Na dzień 30.05.2022 r. Gmina Kłodzko dysponuje 10 budynkami należącymi w 100% do Gminy Kłodzko.

8. Zasób mieszkaniowy Gminy Kłodzko w ilości około 290 lokali mieszkalnych zapewni maksymalne jego wykorzystanie na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują. Pozwoli to również na sukcesywną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

DZIAŁ II.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

Rozdział 1.

Analiza potrzeb mieszkaniowych

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

- 1) zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody tj. w przypadku osób ubiegających się o najem socjalny lokalu,
- 2) zapewnienie lokali zamiennych,
- 3) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Wypełniając zawartą w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowych zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dyspozycję tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń. Gmina Kłodzko niezależnie od własnych możliwości lokalowych, będzie dążyła do współpracy z podmiotami prywatnymi w zakresie najmu pokoi o charakterze hotelowym, celem przeznaczenia ich na realizację wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego.

3. W latach 2018 – 2019 do Urzędu Gminy Kłodzko wpłynęły wnioski o umieszczenie na liście oczekujących na przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Kłodzko. Pozytywnie zakwalifikowane wnioski w roku 2018 wyniosły 12, a w roku 2019 osiągnęły wartość 23.

4. Prognozuje się na podstawie danych historycznych, że w kolejnych latach obowiązywania Programu liczba wniosków będzie utrzymywała się na poziomie 20 wniosków.

5. Realizacja przewidywanych w latach obowiązywania programu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej następować będzie w szczególności poprzez realizację dotychczasowej polityki mieszkaniowej Gminy Kłodzko, w tym:

- 1) adaptację pustostanów na lokale mieszkalne i najem socjalny,
- 2) adaptacja lokali użytkowych, a także pomieszczeń strychowych na mieszkania,
- 3) przeznaczanie lokali mieszkalnych na najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia,
- 4) najem lokali przez gminę w innym zasobie z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na liście, w tym również do realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego,
- 5) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez dziedziczenie, zasiedzenie, kupno lub nabycie z mocy prawa celem adaptacji w zależności od standardu: na lokale mieszkalne, najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia,
- 6) przygotowanie ewentualnych założeń do realizacji budownictwa komunalnego w ramach własnych środków finansowych gminy, z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa m.in. z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, a także w ramach innych programów oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego, w tym Mieszkanie Plus.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§ 6. 1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Kłodzko, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 roku, poz. 1333 – z późn. zm.), a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne, wyłączania z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.

2. Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Gminy Kłodzko wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Wspomniany zasób wymaga wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia wartości historycznej i zabytkowej a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

3. Plan remontów, w tym modernizacji na lata 2020-2025 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych oraz zagospodarowanie wolnych lokali.

4. Na mocy uchwały nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30.11.2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw Gmina Kłodzko do 30 czerwca 2024 roku zobowiązana jest do likwidacji instalacji, w których następuje spalanie paliw stałych w rozumieniu art. 3 pkt. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne, w szczególności kotłów, kominków, pieców. Dlatego też w latach 2021-2024 Gmina Kłodzko podejmie działania celem zlikwidowania nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego gminy.

Rozdział 3.

Rzeczowy zakres potrzeb remontowych mieszkaniowego zasobu Gminy Kłodzko

§ 7. 1. Budynki istniejące w mieszkaniowym zasobie Gminy Kłodzko, będące wyłącznie własnością Gminy Kłodzko, w większości znajdują się w zadowalającym stanie technicznym. Jedynie jeden z nich wymaga przeprowadzenia kapitalnego remontu. Dlatego też planuje się w latach 2020 – 2025 przeprowadzenie remontu głównego oraz remontów bieżących i konserwacje.

2. Priorytetowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane są prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków oraz zabezpieczenia instalacji technicznych i zabezpieczenia przeciwpożarowego.

3. Remonty zapewniają utrzymanie zasobu mieszkaniowego na poziomie technicznym gwarantującym:

- 1) w zakresie standardu budynków między innymi:
 - a) sprawną instalację odgromową,
 - b) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
 - c) elewację budynku bez ubytków,
 - d) sprawną instalację elektryczną,
 - e) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,

- f) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy,
- g) odwodnienia dachów,
- 2) w zakresie standardu technicznego lokali mieszkalnych między innymi:
 - a) sprawną wentylację w kuchni i łazience,
 - b) sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
 - c) sprawne instalacje elektryczne i gazowe,
 - d) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.
- 4. Jako główne elementy zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom oraz zabezpieczenia mienia Gminy Kłodzko wskazuje się remonty obejmujące:

- 1) roboty dekarско-blacharskie,
- 2) prace w zakresie przewodów kominowych, wentylacyjnych, spalinowych,
- 3) wymianę/naprawę uszkodzonych elementów konstrukcji.

5. Prace remontowe wykonywane będą przede wszystkim ze środków bieżących (czynsze, wpływy ze sprzedaży mieszkań). Potrzeby remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego w zakresie rzeczowym przedstawia tabela 7.

Tabela 7. Szacowana wartość niezbędnych prac remontowych w latach 2020 – 2025 budynków mieszkalnych będących własnością gminy.

L.p.	Rodzaj remontu/modernizacji	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Roboty dekarско-blacharskie	15 000,00	80 000,00	130 000,00		10 000,00	10 000,00
2.	Remonty przewodów kominowych	10 000,00	10 000,00	30 000,00			20 000,00
3.	Elewacje budynków			30 000,00			50 000,00
4.	Naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji	5 000,00		10 000,00	20 000,00	10 000,00	
5.	Przyłącze kanalizacyjne wraz z instalacją wod-kan						20 000,00
6.	Remont klatki schodowej		20 000,00	10 000,00	20 000,00		50 000,00
Razem		30 000,00	110 000,00	210 000,00	40 000,00	20 000,00	150 000,00

Źródło: Urząd Gminy Kłodzko.

6. Z danych przedstawionych w tabeli 7 wynika, że najwięcej środków finansowych zostanie przeznaczonych na roboty dekarско-blacharskie budynków. Ponadto planuje się roboty termomodernizacyjne budynków obejmujące poprawę sprawności energetycznej budynków (docieplanie ścian i stropów) oraz remonty klatek schodowych. Do remontu dachu kwalifikuje się w chwili obecnej 1 budynek.

7. Zaplanowane prace remontowe, które na pewno będą realizowane w latach 2020 – 2025 przedstawiają się następująco:

- 1) budynek w miejscowości Krosnowice 169 – wydzielenie 6 lokali mieszkalnych wraz z pełnym węzłem sanitarnym, wymiana instalacji elektrycznej oraz wykonanie instalacji gazowej,
 - koszt ok. 300 000,00 zł w latach 2020 – 2021,
- 2) budynek w miejscowości Stary Wielisław 72 – wydzielenie 3 lokali mieszkalnych z pomieszczenia po byłej świetlicy wiejskiej, wykonanie pełnego węzła sanitarnego i elektrycznego,
 - koszt ok. 235 000,00 zł w latach 2020 – 2021,
- 3) budynek w miejscowości Ołdrzychowice Kłodzkie ul. Młyńska 20 – remont dachu i klatki schodowej,
 - koszt ok. 100 000,00 zł w roku 2021 – 2022,
- 4) budynek w miejscowości Piszkowice 59 E – remont dachu,

- koszt ok. 20 000,00 zł w roku 2020.

8. Łączny planowany koszt prac remontowych, należących w 100% budynków gminy, w latach 2020-2025 szacuje się na ok. 550 000,00 zł. Przeprowadzenie prac remontowych pozwoli na zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych oraz na poprawę stanu technicznego budynków.

DZIAŁ III.

Planowana sprzedaż w kolejnych latach

Rozdział 1.

Polityka Gminy Kłodzko w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych

§ 8. 1. Prywatyzacja zasobu mieszkań komunalnych odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65) oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2020 roku, poz. 532). Szczegółowe zasady określone są uchwałą nr 209/VIII/2020 Rady Gminy Kłodzko z dnia 30 października 2020 roku w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kłodzko.

2. Pierwszeństwo w ich nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje tym najemcom lokali, z którymi umowa najmu zawarta została na czas nieoznaczony – sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym.

3. Przy sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz osób fizycznych będących ich najemcami, w przypadku zapłaty jednorazowej ceny, stosowane będą bonifikaty od ceny sprzedaży:

- 1) 90% - przy jednorazowej zapłacie ceny sprzedaży przed zawarciem aktu notarialnego, jeżeli najemca wstąpił w stosunek najmu w okresie dłuższym niż 5 lat od złożenia wniosku,
- 2) 50% - przy jednorazowej zapłacie ceny sprzedaży przed zawarciem aktu notarialnego, jeżeli najemca wstąpił w stosunek najmu w okresie krótszym niż 5 lat od złożenia wniosku.

4. Z uwagi na wysokie bonifikaty, odstąpiono od możliwości nabycia lokalu mieszkalnego w systemie ratalnym.

5. Wyrażenie przez najemcę woli nabycia lokalu nie powoduje powstania roszczenia o sprzedaż lokalu.

6. Przedmiotem sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym mogą być lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, jeżeli jest to gospodarczo i ekonomicznie uzasadnione.

Tabela 8. Liczba sprzedanych mieszkań wraz z ich powierzchnią użytkową na terenie Gminy Kłodzko w latach 2017-2019.

Liczba sprzedanych lokali					
2017		2018		2019	
Ilość	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Ilość	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Ilość	Powierzchnia użytkowa [m ²]
6	290,59	4	141,00	7	359,79

Źródło: Urząd Gminy Kłodzko.

Tabela 9. Wpływy ze sprzedaży mieszkań na terenie Gminy Kłodzko w latach 2017 – 2019.

Lokalizacja mieszkań	Wpływy ze sprzedaży (zł)		
	2017	2018	2019
Gmina Kłodzko	29 533,00	19 765,00	47 514,00

Źródło: Urząd Gminy Kłodzko.

7. W latach 2017-2019 sprzedano 17 mieszkań o powierzchni 791,38 m² o wartości 96 812,00 zł.

Rozdział 2. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 9. 1. Gmina Kłodzko na dzień 31.12.2019 r. dysponuje 270 lokalami mieszkalnymi i docelowo planuje pozostać przy wielkości 260 – 270 lokali mieszkalnych.

2. W latach 2020 – 2025 Gmina Kłodzko planuje sprzedać 38 lokali mieszkalnych na rzecz najemcy w budynkach wspólnotowych.

3. Przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Kłodzko, będzie następowało po uprzedniej analizie zasadności ich zbycia. Analizą obejmowane będą sprawy budynków, w stosunku do których chęć skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu położonych w nich lokali mieszkalnych zgłoszą wszyscy najemcy lokali mieszkalnych oraz w sytuacji, gdy będzie to uzasadnione z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania mieniem gminy.

4. Prognozę sprzedaży mieszkań w latach 2020 – 2025 obejmuje ilość sprzedanych mieszkań, ich powierzchnię oraz średnią ceną 1 m² powierzchni użytkowej z 2019 roku (1 100,00 zł/m²). Uwzględniając jednak bonifikatę wynikającą z uchwały (wartość 90% - 50% w zależności od długości trwania umowy najmu) to cena za 1 m² będzie wynosić (około 110,00 zł lub 550,00 w zależności od długości trwania najmu lokalu).

Tabela 10. Prognoza sprzedaży mieszkań na terenie Gminy Kłodzko w latach 2020 – 2025.

Wyszczególnienie	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Prognoza łącznej liczby sprzedanych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym	8	6	5	6	7	6
Pow. sprzedanych mieszkań w m ² (średnia pow. lokalu mieszkalnego 40 m ²)	320 m ²	240 m ²	200 m ²	240 m ²	280 m ²	240 m ²

Cena za 1 m ² po uwzględnieniu bonifikaty 90%	110,00 zł	112,00 zł	113,00 zł	115,00 zł	120,00 zł	121,00 zł
Wpływy ze sprzedaży	35 200,00 zł	26 880,00 zł	22 600,00 zł	27 600,00 zł	33 600,00 zł	29 040,00 zł

Źródło: Urząd Gminy Kłodzko.

DZIAŁ IV.

Zasady polityki czynszowej oraz zasady obniżania czynszu

Rozdział 1.

Zasady ogólne

§ 10. 1. Racjonalna polityka czynszowa Gminy Kłodzko w latach 2020 - 2025 powinna zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym oraz do takiego kształtowania poziomu stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, a w przyszłości wpłynęłyby na zmniejszenie dopłaty z budżetu do utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego. Wpływy z tytułu czynszu systematycznie powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków mieszkalnych, ale również zapewniać pozyskanie środków na remonty.

2. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu, obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Kłodzko. Do stawki czynszu nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali.

3. Stawkę czynszu podwyższa się nie częściej niż raz na rok, przy czym celem polityki czynszowej Gminy Kłodzko będzie dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, przy założeniu, że w 2025 roku stawka czynszu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej, wyliczonej według wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, określonej obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego.

Rozdział 2.

Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższanie lub obniżanie wartości użytkowej lokalu

§ 11. 1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania stanu technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy, wynikające z niniejszego Programu.

2. Miesięczne stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt Gminy Kłodzko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

3. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu oraz pomieszczenia tymczasowego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Kłodzko.

4. Podwyższenie stawki bazowej czynszu nie może być dokonywane częściej, niż co 12 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

5. Uwzględniając różnorodny standard lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, przy ustalaniu wysokości czynszu należy uwzględnić czynniki obniżające stawkę bazową czynszu.

6. Czynniki mające wpływ na wysokość czynszu związane są z wartością użytkową lokalu i uwzględniają w szczególności:

- 1) położenie budynku w którym znajduje się lokal,
- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
- 4) ogólny stan techniczny budynku w którym znajduje się lokal.

§ 12. 1. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne:

- 1) położenie budynku, w którym lokal się znajduje:
 - a) budynki położone w zabudowie zwartej - 3%;
- 2) położenie lokalu w budynku:
 - a) lokal w suterenie - 10%,
 - b) lokal posiadający wspólne pomieszczenie - 10%;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
 - a) lokal bez centralnego ogrzewania - 10 %,
 - b) lokal bez łazienki - 10 %,
 - c) lokal bez gazu przewodowego - 10%,
 - d) lokal bez WC - 5%,

4) ogólny stan techniczny budynku, w którym znajduje się lokal:

- a) za lokal położony w budynku w złym stanie technicznym - 10%;

2. Obniżka stawki bazowej czynszu nie może przekroczyć 50%.

3. Czynniki obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się do ustalenia stawki czynszu za lokale socjalne.

4. W przypadku najemców pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub konieczności wykwaterowania z uwagi na inwestycję gminy najemca jest uprawniony do uzyskania 40 % zniżki w opłatach czynszowych za lokal zamienny, do czasu powrotu do lokalu, który zajmował dotychczas bądź do czasu przydzielenia innego lokalu na stałe.

§ 13. 1. Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy o niskich dochodach, których wysokość została określona poniżej:

- a) 20% dla najemców, u których średni dochód miesięczny w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 70% najniższej emerytury;
- b) 8% dla najemców, u których średni dochód miesięczny w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 100% najniższej emerytury i jest wyższy niż określony w lit. a.

2. Najemca ubiegający się o obniżkę stawki bazowej czynszu, jest obowiązany o złożenie stosownego wniosku o jej przyznanie. Do wniosku należy dołączyć deklarację o dochodach gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku oraz inne niezbędne dokumenty.

3. Obniżki stawki bazowej czynszu udziela się na okres 12 miesięcy.

4. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli w lokalu zostały dokonane ulepszenia lub remont przez wynajmującego mające wpływ na wysokość czynszu.

Rozdział 3.

Zaległości w opłacaniu czynszu

§ 15. 1 Zadłużenie mieszkańców z tytułu czynszu na terenie Gminy Kłodzko na dzień 31.12.2019 r. wyniosło 1 090 178,32 zł. Wysokość zaległości w poszczególnych latach prezentuje wykres nr 3.



Wykres 3. Zadłużenie z tytułu czynszu na terenie Gminy Kłodzko w latach 2017 – 2019.

2. W stosunku do 2017 roku zadłużenie zmalało w roku 2018 o 7,2%, a w roku 2019 kolejno o 5,6%. Wysokość zadłużenia z tytułu czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy Kłodzko w 2019 roku wyniosła 1 090 178,32 zł i zmalało w stosunku do 2017 r. o 13,2%. Gmina będzie podejmować działania windykacyjne mające na celu kontynuację obniżania poziomu zadłużenia.

Rozdział 4.

Aktywna windykacja należności czynszowych

§ 16. 1. Gmina Kłodzko prowadzi bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz monitoring bieżących należności, polegający na regularnym wysyłaniu wezwań do zapłaty i ostatecznych wezwań do zapłaty.

2. W celu zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających z opłatami z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych, będą nadal podejmowane działania w zakresie:

- 1) odraczania terminu płatności,
- 2) rozłożenia należności na raty,
- 3) umożliwienie spłaty zadłużenia poprzez odpracowanie długu,
- 4) podejmowania windykacji poprzez bezpośrednie negocjacje z dłużnikami w sprawie spłaty zadłużenia,
- 5) kierowania spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego,
- 6) ponownego kierowania spraw na drogę postępowania egzekucyjnego,
- 7) umarzania zaległości.

3. Na wniosek osoby, wobec której z przyczyn niepłacenia czynszu została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i ewentualnych kosztów sądowych oraz systematycznego regulowania czynszu, innych opłat za używanie lokalu, a także opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez niego, przez okres co najmniej sześciu miesięcy od dnia wyrażenia przez Wójta Gminy Kłodzko zgody na ponowny najem.

4. Zintensyfikowanie działań mających na celu umożliwienie dokonywania wzajemnej zamiany lokali mieszkalnych osobom posiadającym zadłużenie z tytułu zaległości czynszowych i kosztów sądowych z osobami posiadającymi lokal o niższym standardzie lub mniejszej powierzchni niż lokal zajmowany przez dłużnika, jednocześnie zobowiązując się do terminowej spłaty zadłużenia.

DZIAŁ V.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz

przewidywane zmiany w zakresie zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy

Rozdział 1.

Przewidywane zmiany w zarządzaniu zasobem

§ 17. 1. Zarządzanie nieruchomościami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności, które mają na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością,
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

2. Zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Kłodzko prowadzone jest w sposób bezpośredni przez Gminę jako właściciela zasobu, umożliwiający zachowanie pełnego nadzoru nad gospodarowaniem zasobem i zapewnia pełne wykorzystanie funkcji właścicielskich przez Gminę Kłodzko, optymalizację kosztów i efektywność świadczonych usług. W związku z tym w okresie objętym Programem nie przewiduje się zmian w zakresie formy prawnej zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

DZIAŁ VI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Rozdział 1.

Możliwość finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 18. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Kłodzko w kolejnych latach będą w szczególności dochody własne gminy:

- 1) czynsz najmu lokali mieszkalnych,
- 2) czynsz najmu lokali użytkowych,
- 3) czynsz za dzierżawę nieruchomości gminnych,
- 4) środki uzyskane ze sprzedaży składników zasobu.

2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej Gminy Kłodzko w latach 2020 – 2025 będzie mogło odbywać się również:

- 1) w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego oraz Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- 2) w ramach premii przyznawanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów,
- 3) w ramach środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych,
- 4) w ramach środków znajdujących się w dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej przeznaczonych m. in. na dodatki mieszkaniowe,
- 5) w ramach programów z udziałem środków europejskich, np. w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego na lata 2021-2027,
- 6) z innych źródeł.

DZIAŁ VII.

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

Rozdział 1.**Koszty utrzymania zasobu**

§ 19. 1. W celu zrealizowania założeń przyjętych w Programie, związanych z posiadaniem odpowiedniej, w odniesieniu do potrzeb mieszkaniowych, liczby lokali mieszkalnych, w tym lokali zamiennych i najmu socjalnego lokali, oraz spełniających oczekiwania społeczne i odpowiadające obowiązującym przepisom prawa w zakresie standardu zasobu mieszkaniowego - niezbędny jest systematyczny wzrost wydatków na cele mieszkaniowe. Analizę potrzeb w tym zakresie przedstawia tabela nr 11.

2. Z uwagi na obecny stan techniczny lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Kłodzko, wynikający z niedostatecznej skali prowadzonych działań remontowych w poprzednich latach z powodu przeznaczania niewystarczających środków finansowych na ten cel, konieczne jest przyjęcie zasady, iż w okresie obowiązywania tego Programu koszty związane z gospodarką mieszkaniową będą wprost związane ze wzrostem stawek bazowych czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, a te będą ustalane na poziomie, który umożliwi finansowanie zadań związanych z utrzymaniem zasobu w stanie nie pogorszonym.

3. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową uzależniona będzie od:

- 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu,
- 2) zmieniającej się wielkości zasobu i jego struktury,
- 3) bieżących potrzeb remontowych,
- 4) realizacji programu likwidacji niskiej emisji w budynkach i lokalach,
- 5) realizacji programu remontów pustostanów,
- 6) planów inwestycyjnych,
- 7) wysokości zmieniających się cen usług i mediów dostarczanych do zasobu.

Tabela 11. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Kłodzko.

Wyszczególnienie	Lata					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty remontów budynków w 100% własności gminy	30 000,00	100 000,00	210 000,00	40 000,00	20 000,00	150 000,00
Przeglądy techniczne budynków	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00
Koszty zarządu w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	132 000,00	137 442,94	144 315,09	151 530,84	159 107,39	167 062,75
Fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	320 000,00	336 000,00	352 800,00	370 440,00	388 962,00	408 410,10

Koszty remontów lokali będących w zasobie gminy	250 000,00	100 000,00	275 625,00	289 406,25	303 876,56	319 070,39
Modernizacje lokali (wymiana źródła ciepła)			750 000,00	750 000,00	750 000,00	750 000,00
Inwestycje	235 000,00	71 195,00	125 000,00		125 000,00	
w tym dofinansowanie inwestycji z BGK		153 589,25	43 750,00		43 750,00	

Źródło: Urząd Gminy Kłodzko.

4. Szacuje się, że koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Kłodzko będą się kształtować na poziomie zakładanym w tabeli 11 z zastrzeżeniem, iż wszystkie podane wartości są szacunkowe i w zależności od faktycznych przychodów z czynszu, wysokości środków z innych źródeł przychodowych budżetu gminy oraz czynników zewnętrznych, m.in. takich jak zmiany przepisów prawa, sytuacji finansowej gminy, dostępności środków zewnętrznych, mogą ulegać zmianie.

5. Planowane inwestycje w 2021 roku dotyczą zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń świetlicy wiejskiej w Starym Wielisławiu 72 na 3 lokale mieszkalne z pełnym węzłem sanitarnym i medialnym. W 2022 roku planuje się zakup i montaż 5 sztuk kontenerów mieszkalnych z pełnym węzłem sanitarnym, a kolejne 5 szt. w roku 2024.

6. Koszty remontów budynków wynikające z posiadanych przez Gminę Kłodzko udziałów w częściach wspólnych nieruchomości, pokrywane będą w szczególności:

- 1) ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym,
- 2) ze środków pochodzących z wpłat jednorazowych (w przypadkach, gdy remont jest niezbędny i uzasadniony, Gmina zabezpiecza dodatkowe środki),
- 3) z kredytów.

DZIAŁ VIII.

Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Rozdział 1.

Pozostałe działania poprawiające i racjonalizujące gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Kłodzko

§ 20. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmina Kłodzko będzie podejmować działania zmierzające do:

- 1) zabezpieczenia corocznie w budżecie Gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących,
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości,
- 3) egzekwowania od najemców lokali obowiązków w zakresie przestrzegania Regulaminu Porządku Domowego i uświadamiania o konsekwencjach nieprzestrzegania zasad współżycia społecznego i prawa sąsiedzkiego,
- 4) rozważenia możliwości pozyskania lokali socjalnych celem sukcesywnego poprawiania polityki mieszkaniowej,
- 5) realizacji założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców w formie świadczenia rzeczowego oraz poprzez udzielanie umorzenia w uzasadnionych przypadkach,
- 6) ciągłego monitorowania stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem ich remontów,

- 7) wyłączenie z eksploatacji budynków i lokali w złym stanie technicznym, których remont jest ekonomicznie nieuzasadniony i przeznaczenie ich do sprzedaży lub rozbiórki, zmiany ich przeznaczenia,
- 8) wyrażenie zgody najemcy na zamianę lokalu na inny lokal, znajdujący się w mieszkaniowym zasobie Gminy Kłodzko lub na wolny lokal dostarczony przez Gminę w szczególności, gdy zachodzi potrzeba dopasowania wielkości i standardu lokali do możliwości finansowych najemcy lub ze względu na stan zdrowia najemcy,
- 9) najem lokali na potrzeby Gminy od innych właścicieli nieruchomości,
- 10) zakup lokali na wolnym rynku,
- 11) zamiany lokali z podmiotami prywatnymi dla racjonalizowania sposobu zarządzania nieruchomością,
- 12) eksmitowanie osób, względem których sąd orzekł eksmisję bez prawa do najmu socjalnego,
- 13) wskazania pomieszczeń tymczasowych na terenie Gminy Kłodzko, w związku z nowelizacją ustawy – art. 25a, która nakłada na gminę obowiązek tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń przeznaczonych na wynajem,
- 14) podejmowanie działań w celu pozyskania środków zewnętrznych i funduszy celowych na remonty nieruchomości,
- 15) podejmowanie działań zmierzające do pozyskania nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe od Agencji Nieruchomości Rolnych.

2. Aby powiększyć obecny mieszkaniowy zasób Gminy Kłodzko o dodatkowe lokale mieszkalne planuje się:

- 1) ewentualny najem lokali mieszkalnych i nabywanie lokali na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych,
- 2) nabywanie budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji,
- 3) powiększanie zasobu lokali mieszkalnych w wyniku regulacji stanów prawnych, komunalizacji,
- 4) adaptację „pustostanów” na lokale mieszkalne, na najem socjalny lokali lub tymczasowe pomieszczenia,
- 5) podejmowanie działań zmierzających do zaktywizowania inwestorów do rozwijania inwestycji budownictwa mieszkaniowego na terenie Gminy Kłodzko,
- 6) stworzenie rezerwy terenowej dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Gminie Kłodzko.

Rozdział 2.

Działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości

§ 21. 1. W okresie obowiązywania programu Gmina Kłodzko będzie podejmować działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez :

- 1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
- 2) remonty dróg wewnętrznych i chodników;
- 3) zagospodarowanie podwórek, urządzenie małej architektury, aranżowanie przestrzeni wspólnych,
- 4) podejmowanie działań zmierzających do eliminacji smogu w postaci zmiany systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym w zajmowanych przez najemców lokalach mieszkalnych oraz wprowadzanie obniżek czynszu dla najemców, którzy na własną rękę i na własny koszt podejmą się wymiany dotychczasowego ogrzewania na niskoemisyjny system ogrzewania.

2. Ponadto w latach 2020-2025 Gmina Kłodzko planuje wykonać sieci kanalizacji sanitarnej na terenie miejscowości Krosnowice, Wojciechowice, Boguszyn, Stary Wielisław, Szalejów Dolny i Szalejów Górny. W przypadku realizacji tego zadania, nastąpi znaczna poprawa w stanie technicznym budynków oraz prawidłowym odprowadzaniu ścieków. Pozwoli to również na podjęcie kolejnych prac

w lokalach komunalnych, związanych z wykonaniem pomieszczeń sanitarnych. Planowana jest również realizacja infrastruktury technicznej na terenie Gminy Kłodzko, w zakresie budowy placów zabaw, parkingów i oświetlenia.

3. Gmina Kłodzko planuje kontynuację programów pomocowych dla mieszkańców w dofinansowaniu przedsięwzięcia zmierzającego do zmiany dotychczasowego ogrzewania na niskoemisyjny system w celu poprawy jakości powietrza na terenie Gminy Kłodzko.