

Rady Miejskiej w Bystrzycy Kłodzkiej

z dnia 31 lipca 2009 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Bystrzyca Kłodzka na lata 2009 - 2013**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.¹) oraz art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 1 i art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.²) - Rada Miejska w Bystrzycy Kłodzkiej uchwala, co następuje:

**Rozdział I
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bystrzyca Kłodzka na lata 2009-2013”.

2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Bystrzyca Kłodzka w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

**Rozdział II
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
Gminy Bystrzyca Kłodzka, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale
mieszkalne w latach 2009-2013**

§ 2. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Bystrzyca Kłodzka, w zestawieniu z latami poprzednimi (2007 - 2008) ulegać będzie zmianie w wyniku następujących czynników:

- 1/ sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych;
- 2/ przejęcia budynków i lokali mieszkalnych z innych zasobów;
- 3/ likwidacji budynków o złym stanie technicznym (rozbiórki).

2. Z uwagi na fakt, że w okresie 2009 - 2013 Gmina Bystrzyca Kłodzka nie przewiduje budowy nowych budynków mieszkalnych, wielkość zasobu mieszkaniowego ulegnie znacznemu zmniejszeniu.

3. Zmniejszenie wielkości zasobu mieszkaniowego będzie następować w związku z przewidywaną większą niż do chwili obecnej sprzedażą budynków i lokali mieszkalnych.

4. Prognozowane zmiany wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Bystrzyca Kłodzka w zestawieniu z ostatnimi dwoma latami, prezentuje tabela nr 1.

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833 oraz z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218.

Tabela nr 1

Wyszczególnienie	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Liczba budynków komunalnych z lokalami mieszkalnymi ogółem	167	157	152	147	142	137	134
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	140	132	128	124	120	116	114
- wsie	27	25	24	23	22	21	20
Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy ogółem	240	250	255	260	265	260	275
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	204	212	216	220	224	228	232
- wsie	36	38	39	40	41	42	43
Liczba lokali mieszkalnych zasobu mieszkaniowego ogółem	1 334	1 274	1 242	1 210	1 178	1 146	1 114
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	1 093	1 045	1 019	993	967	941	915
- wsie	241	229	223	217	211	205	199
w tym: liczba lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych ogółem	497	417	377	337	297	257	217
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	405	341	309	277	245	213	181
- wsie	92	76	68	60	52	44	36
Liczba lokali mieszkalnych komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych ogółem	837	857	865	873	881	889	897
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	688	704	710	716	722	728	734
- wsie	149	153	155	157	159	161	163
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych zasobu mieszkaniowego w m ² ogółem	59 739	57 339	56 059	54 779	43 499	42 219	40 939
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	48 625	46 705	45 665	44 625	43 585	42 545	41 505
- wsie	11 114	10 634	10 394	10 154	9 914	9 674	9 434
w tym: powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych w m ² ogółem	22 432	19 232	17 632	16 032	14 432	12 832	11 232
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	17 624	15 064	13 784	12 504	11 224	9 944	8 664
- wsie	4 808	4 168	3 848	3 528	3 208	2 888	2 568
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w m ² ogółem	37 307	38 107	38 427	38 747	38 067	38 387	38 707
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	31 000	31 640	31 880	32 120	32 360	32 600	32 840
- wsie	6 307	6 467	6 547	6 627	6 707	6 787	6 867
Liczba lokali socjalnych ogółem	34	42	46	50	54	58	62
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	31	39	42	45	48	51	54
- gmina wsie	3	3	4	5	6	7	8
Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych ogółem	914	1 306	1 416	1 526	1 636	1 746	1 856
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	814	1 206	1 296	1 386	1 476	1 566	1 656
- wsie	100	100	120	140	160	180	200
Liczba lokali mieszkalnych zasobu mieszkaniowego wyposażonych w centralne ogrzewanie ogółem	441	439	437	445	453	451	449
z tego: - w budynkach komunalnych	15	5	0	5	10	5	0
- we wspólnotach mieszkaniowych	426	434	437	440	443	446	449
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych zasobu mieszkaniowych wyposażonych w centralne ogrzewanie w m ² ogółem	20 119	20 019	19 969	20 369	20 769	20 669	20 569
z tego: - w budynkach komunalnych	725	225	25	275	525	275	25
- we wspólnotach mieszkaniowych	19 394	19 794	19 944	20 094	20 244	20 394	20 544

Liczba lokali użytkowych w budynkach komunalnych ogółem	162	159	156	154	138	137	136
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	144	142	140	139	138	137	136
- wsie	18	17	16	15	0	0	0
Liczba lokali użytkowych komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych ogółem	180	183	186	188	189	190	191
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	154	156	158	159	160	161	162
- wsie	26	27	28	29	29	29	29
Powierzchnia lokali użytkowych w budynkach komunalnych ogółem	8 513	8 363	8 213	8 113	8 063	8 013	7 963
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	8 090	7 990	7 890	7 840	7 790	7 740	7 690
- wsie	423	373	323	273	273	273	273
Powierzchnia lokali użytkowych komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych ogółem	10 143	10 293	10 443	10 543	10 593	10 643	10 653
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	8 878	8 978	9 078	9 128	9 178	9 228	9 278
- wsie	1 265	1 315	1 365	1 415	1 415	1 415	1 415

5. Prognozowane zmiany struktury zasobu mieszkaniowego Gminy Bystrzyca Kłodzka, w zestawieniu z ostatnimi dwoma latami, prezentuje tabela nr 2, przy czym symbol „(-)” oznacza spadek w stosunku do roku poprzedniego, a symbol „(+)” oznacza wzrost w stosunku do roku poprzedniego .

Tabela nr 2

Wyszczególnienie	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Zmiana liczby budynków mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym ogółem	-14	-10	-5	-5	-5	-5	-5
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	-10	-8	-4	-4	-4	-4	-4
- wsie	-4	-2	-1	-1	-1	-1	-1
Zmiana liczby wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Bystrzyca Kł. ogółem	+13	+10	+5	+5	+5	+5	+5
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	+9	+8	+4	+4	+4	+4	+4
- wsie	+4	+2	+1	+1	+1	+1	+1
Zmiana liczby lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym ogółem	-80	-60	-32	-32	-32	-32	-32
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	-60	-48	-26	-26	-26	-26	-26
- wsie	-20	-12	-6	-6	-6	-6	-6
w tym: 1/ zmiana liczby lokali mieszkalnych komunalnych ogółem	-112	-80	-40	-40	-40	-40	-40
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	-80	-64	-32	-32	-32	-32	-32
- wsie	-32	-16	-8	-8	-8	-8	-8
2/ zmiana liczby lokali mieszkalnych komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych ogółem	+32	+20	+8	+8	+8	+8	+8
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	+20	+16	+6	+6	+6	+6	+6
- wsie	+12	+4	+2	+2	+2	+2	+2
Zmiana wielkości powierzchni użytkowej lokali w zasobach mieszkaniowych ogółem	-3 775	-2 400	-1 280	-1 280	-1 280	-1 280	-1 280
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	-2 975	-1 920	-1 040	-1 040	-1 040	-1 040	-1 040
- wsie	-800	-480	-240	-240	-240	-240	-240
w tym: a/ zmiana wielkości powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych ogółem	-5 055	-3 200	-1 600	-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	-3 775	-2 560	-1 280	-1 280	-1 280	-1 280	-1 280
- wsie	-1 280	-640	-320	-320	-320	-320	-320
b/ zmiana wielkości powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych ogółem	+1 280	+800	+320	+320	+320	+320	+320
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	+800	+640	+240	+240	+240	+240	+240
- wsie	+480	+160	+80	+80	+80	+80	+80
Zmiana liczby lokali socjalnych ogółem	+3	+8	+4	+4	+4	+4	+4
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	+2	+7	+3	+3	+3	+3	+3
- wsie	+1	+1	+1	+1	+1	+1	+1

Zmiana wielkości powierzchni użytkowej lokali socjalnych ogółem	+80	+392	+110	+110	+110	+110	+110
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	+60	+372	+90	+90	+90	+90	+90
- wsie	+20	+20	+20	+20	+20	+20	+20
Zmiana liczby lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym gminy wyposażonych w centralne ogrzewanie ogółem	-3	-2	-2	-2	-2	-2	-2
z tego: - w budynkach komunalnych	-10	-10	-5	-5	-5	-5	-5
- we wspólnotach mieszkaniowych	+7	+8	+3	+3	+3	+3	+3
Zmiana wielkości powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych zasobu mieszkaniowego gminy wyposażonych w centralne ogrzewanie ogółem	-150	-100	-100	-100	-100	-100	-100
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	-550	-500	-250	-250	-250	-250	-250
- wsie	+400	+400	+150	+150	+150	+150	+150
Zmiana liczby lokali użytkowych w budynkach komunalnych ogółem	-5	-3	-3	-2	-1	-1	-1
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	-4	-2	-2	-1	-1	-1	-1
- wsie	-1	-1	-1	-1	0	0	0
Zmiana liczby lokali użytkowych komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych ogółem	+5	+3	+3	+2	+1	+1	+1
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	+4	+2	+2	+1	+1	+1	+1
- wsie	+1	+1	+1	+1	0	0	0
Zmiana wielkości powierzchni lokali użytkowych w budynkach komunalnych ogółem	-250	-150	-150	-100	-50	-50	-50
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	-200	-100	-100	-50	-50	-50	-50
- wsie	-50	-50	-50	-50	0	0	0
Zmiana wielkości powierzchni lokali użytkowych komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych ogółem	+250	+150	+150	+100	+50	+50	+50
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	+200	+100	+100	+50	+50	+50	+50
- wsie	+50	+50	+50	+50	0	0	0

6. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę tj. na konserwację, remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych.

7. Gmina Bystrzyca Kłodzka w latach 2009 - 2013 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny komunalnego zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu, co wymaga stosunkowo poważnych nakładów.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata, przy uwzględnieniu lat 2007 - 2008

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

- 1/ stale wzrastającej ilości rodzin oczekujących na mieszkania;
- 2/ ograniczonego zasobu mieszkaniowego Gminy Bystrzyca Kłodzka;
- 3/ złego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych.

2. Stale wzrastająca liczba rodzin oczekujących na mieszkania wywołuje potrzebę pozyskania dodatkowej ilości lokali mieszkalnych.

3. Z uwagi na przewidywaną bardzo trudną sytuację finansową Gminy Bystrzyca Kłodzka w prognozowanym okresie, budowa nowych budynków komunalnych nie będzie możliwa.

4. Jedynym dostępnym sposobem realizacji ww. zadania będzie pozyskanie dodatkowych lokali z istniejącego zasobu mieszkaniowego 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.

5. Prognoza liczby rodzin oczekujących na mieszkania i stopień zaspokojenia tych rodzin przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

Wyszczególnienie	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Liczba rodzin oczekujących na mieszkanie	236	183	245	270	285	290	300
Liczba rodzin, które otrzymają mieszkanie	15	18	20	18	15	20	15
Stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin oczekujących na mieszkanie w %	6,4	9,8	8,2	6,7	5,3	6,9	5,0

6. Potrzeby mieszkańców Gminy Bystrzyca Kłodzka 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.

7. 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.

8. 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:

- 1/ naprawy dachów papowych i krytych dachówką oraz blachą;
- 2/ renowacja elewacji budynków znajdujących się w centralnej części miasta;
- 3/ roboty stolarskie związane z likwidacją zagrożeń dla lokatorów (biegi schodowe, balkony, podłogi);
- 4/ roboty zduńskie;
- 5/ naprawy kominów;
- 6/ remonty instalacji gazowych i elektrycznych;
- 7/ termomodernizacja budynków z zastosowaniem docieplenia stropów, ścian i dachów.

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

PLAN REMONTÓW NA LATA 2009-2013 Zasoby mieszkaniowe Gminy Bystrzyca Kłodzka

Tabela nr 4

Lp.	Rodzaj robót	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1	Remonty dachów	406 515	462 415	231 000	317 000	401 000	380 000	370 000
2	Roboty malarskie	7 700	50 100	592 000	317 000	153 000	205 000	199 000
3	Roboty stolarskie	33 460	86 300	30 000	35 000	40 000	50 000	55 000
4	Roboty zduńskie	6 400	97 000	60 000	70 000	80 000	60 000	65 000
5	Remonty kominów	44 730	13 100	45 000	45 000	50 000	50 000	50 000
6	Roboty instalacji gazowej	6 100	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
7	Roboty instalacji elektrycznej	25 000	20 000	50 000	20 000	20 000	20 000	20 000
8	Roboty murarskie	15 000	18 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
	R A Z E M	544 905	751 915	1 033 000	829 000	769 000	790 000	784 000
	Roboty konserwacyjno – awaryjne	331 300	289 200	318 100	349 900	384 900	390 000	410 000
	O G Ó Ł E M	876 205	1 041 115	1 351 100	1 178 900	1 153 900	1 180 000	1 194 000

- 6 -

PLAN REMONTÓW NA LATA 2009-2013
Wspólnoty Mieszkaniowe z udziałem Gminy Bystrzyca Kłodzka

Tabela nr 5

(w zł)

Lp	Rodzaj roboty	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1	Remonty dachów	56 000	45 000	30 000	50 000	50 000	40 000	30 000
2	Roboty malarskie	10 000	25 000	30 000	30 000	30 000	25 000	25 000
3	Fundusz remontowy	270 000	285 000	320 000	320 000	320 000	300 000	290 000
4	Remonty kominów	30 000	35 000	40 000	45 000	50 000	45 000	40 000
5	Remonty instalacji gazowych	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	8 000	7 000
6	Remonty instalacji elektrycznych	7 000	8 000	10 000	10 000	10 000	8 000	7 000
	R A Z E M	383 000	408 000	440 000	465 000	470 000	426 000	399 000
1	Roboty konserwacyjno - awaryjne	180 000	150 000	150 000	145 000	170 000	170 000	170 000
	O G Ó Ł E M	563 000	558 000	590 000	610 000	640 000	596000	569 000

Rozdział IV
Planowana sprzedaż lokali

§ 4. 1. W latach 2009- 2013 zasadnym pozostaje kontynuowanie sprzedaży lokali mieszkalnych pochodzących z komunalnego zasobu mieszkaniowego.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywać się winna według preferencyjnych zasad uchwalonych przez Radę Miejską zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały nr XIX/136/2000 z dnia 7 lutego 2000 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Bystrzyca Kłodzka.

3. Sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych w prognozowanym okresie stanowić ma nadal jedno z dodatkowych, choć stosunkowo niewielkich źródeł pozyskania dochodów dla budżetu.

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

5. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

Wyszczególnienie	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Liczba budynków mieszkalnych do sprzedaży ogółem	3	3	2	3	3	3	3
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	2	2	1	1	1	1	1
- wsie	1	1	1	2	2	2	2
Dochód ze sprzedaży budynków mieszkalnych w tys. zł. ogółem	95	95	60	85	85	85	85
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	70	70	35	50	50	50	50
- wsie	25	25	25	35	35	35	35
Liczba lokali mieszkalnych do sprzedaży ogółem	50	77	120	100	80	80	80
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	35	62	90	80	60	60	60
- wsie	15	15	30	20	20	20	20
Dochód ze sprzedaży lokali mieszkalnych w tys. zł. ogółem	170	180	140	800	650	650	650
z tego: - miasto Bystrzyca Kłodzka	120	145	104	600	450	450	450
- wsie	50	35	36	200	200	200	200

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Polityka czynszowa winna być prowadzona w oparciu o następujące zasady:

- 1/ przy uwzględnieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2/ przy uwzględnieniu stopnia postępującej dekapitalizacji komunalnego zasobu mieszkaniowego gminy, materialnych możliwości najemców w zakresie ponoszenia kosztów obciążeń czynszem i innymi opłatami mieszkaniowymi, stopnia możliwości udzielenia pomocy najemcom lokali z zasobów budżetowych.

2. Postępująca dekapitalizacja komunalnego zasobu mieszkaniowego przemawia za ustalaniem stawek czynszowych na najwyższym możliwym poziomie i wprowadzania ich do jak najszybszego stosowania.

3. Biorąc jednakże pod uwagę ograniczenia w zakresie podwyżek stawek czynszowych jakie wprowadziła ustawa o ochronie praw lokatorów zasadne jest przyjęcie rozwiązania polegającego na stopniowym podwyższaniu stawek czynszowych w odstępach co 6 miesięcy.

4. Pomoc gminy w okresie 2009 - 2013 winna być prowadzona w następujących zakresach:

- 1/ częściowego dotowania z budżetu prac konserwacyjno – remontowych budynków, odciażając tym samym budżety najemców lokali mieszkalnych;
- 2/ propagowania istnienia dodatków mieszkaniowych i udzielania dodatków mieszkaniowych najemcom spełniającym warunki do uzyskania prawa do tego dodatku;
- 3/ przydzielania lokali socjalnych rodzinom lub osobom będącym w skrajnie trudnych sytuacjach bytowych;
- 4/ udzielania pomocy najemcom w ramach opieki społecznej;
- 5/ umarzania zaległości czynszowych lub rozkładania tych zaległości do spłaty w dogodnych ratach miesięcznych tym najemcom, dla których brakuje lokali socjalnych, a pozostających w bardzo trudnej sytuacji materialnej.

5. Warunki obniżania czynszu reguluje uchwała Nr XX/148/07 Rady Miejskiej w Bystrzycy Kłodzkiej z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

Rozdział VI

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

§ 6. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład komunalnego mieszkaniowego zasobu w latach 2009 - 2013 wykonywane winno być nadal przez zakład budżetowy Gminy Bystrzyca Kłodzka, tj. Zarząd Budynków Komunalnych z siedzibą w Bystrzycy Kłodzkiej przy ul. Strażackiej 13.

2. Ewentualna zmiana zasad prowadzenia zarządu komunalnymi zasobami mieszkaniowymi, w tym zmiana formy prawnej podmiotu realizującego to zadanie, będzie mogła być rozważana po dostosowaniu wysokości czynszów do realnych kosztów utrzymania substancji mieszkaniowej zarządzanej przez Gminę Bystrzyca Kłodzka.

3. Przewiduję się dalszą intensyfikację czynności zmierzających do windykacji należności czynszowych, przy uwzględnieniu zmieniających się realiów rynkowych skutkujących zmniejszeniem bądź zwiększeniem zamożności najemców lokali komunalnych.

Rozdział VII

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

§ 7. 1. W prognozowanym okresie 2009 - 2013 finansowanie gospodarki mieszkaniowej obejmującej zasób mieszkaniowy Gminy Bystrzyca Kłodzka odbywać się będzie przy uwzględnieniu następujących źródeł:

- 1/ z wpływów z czynszu za lokale mieszkalne;
- 2/ z wpływów z czynszu za lokale użytkowe;
- 3/ z dodatków mieszkaniowych;
- 4/ z dotacji budżetowej gminy;
- 5/ z wpływów z reklam;
- 6/ 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,
 - e/ za dzierżawę terenów przydomowych (ogródków przydomowych).

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach przedstawia tabela nr 7 .

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przez gminę Bystrzyca Kłodzka w latach 2009-2011 w porównaniu do lat ubiegłych

(w tys. zł) *Tabela nr 7*

Źródła finansowania	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Czynsz za lokale mieszkalne pomniejszone o przekazane dodatki mieszkaniowe	573,7	668,7	702,1	737,2	774,1	780,0	790,0
Dodatki mieszkaniowe	291,4	267,7	283,7	300,7	318,8	330,0	330,0
Czynsz za lokale użytkowe	762,9	747,6	822,3	904,6	999,0	1 010,0	1 020,0
Dochody z reklam	5,2	3,5	4,0	4,4	4,8	5,0	5,0
Dochody z opłat za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków	448,1	468,4	485,4	505,4	525,4	550,2	555,4
Dochody z opłat za dostawę za energię ciepłą	582,7	856,8	640,9	705,0	775,5	790,5	800,6
Dochody z opłaty za wywóz nieczystości stałych	247,5	272,0	299,2	329,1	362,0	370,0	390,0
Dochody pozostałe	32,0	39,6	47,2	54,8	62,4	70,0	72,0
Dotacje budżetowe gminy do kosztów eksploatacji i remontów	881,5	1306,6	929,5	967,5	1 015,5	990,	970,0
Zaliczki z tyt. zarządu wspólnotami mieszkaniowymi	533,1	543,0	553,8	564,9	576,2	580,0	590,0

3. Niezależnie od powyższych źródeł finansowania, Rada Miejska w Bystrzycy Kłodzkiej będzie ustalała wielkość dotacji do zadań inwestycyjnych obejmujących remonty budynków i lokali komunalnych.

Rozdział VIII

Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Bystrzyca Kłodzka

§ 8. 1. Wydatki w zakresie polityki mieszkaniowej w latach 2009 – 2011 obejmować będą:

- 1/ wydatki na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji lokali i budynków znajdujących się w komunalnym zasobie mieszkaniowym;
- 2/ wydatki na pokrycie kosztów konserwacji budynków;
- 3/ wydatki na pokrycie kosztów remontów i modernizacji lokali i budynków, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu;
- 4/ wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Bystrzyca Kłodzka jest jednym ze współwłaścicieli;
- 5/ wydatki inwestycyjne.

2. Wysokość planowanych wydatków w kolejnych latach, w porównaniu do ostatnich dwóch lat, przedstawia tabela nr 8 .

**Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy Bystrzyca Kłodzka
w latach 2009-2013, w porównaniu z wydatkami w latach poprzednich**

(w tys. zł)

Tabela nr 8

Wydatki	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1. Bieżąca eksploatacja lokali i budynków	2 922,0	3 388,0	3 489,6	3 594,3	3 702,1	3 900,2	3980,2
2. Konserwacja budynków	331,3	289,2	318,1	349,9	384,9	394,2	399,0
3. Remonty i modernizacja lokali i budynków	972,0	1 334,2	1 000,0	1 100,0	1 210,0	1 300,0	1 350,0
4. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi z udziałem gminy	1 478,8	1 596,3	1 436,6	1 407,9	1 379,7	1 300,0	1 250,0

Rozdział IX

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bystrzyca Kłodzka

§ 9. 1. Przewiduje się następujące działania zmierzające do poprawy gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym:

- 1/ maksymalne wykorzystanie środków unijnych na rewitalizację substancji mieszkaniowej;
- 2/ dotacje dla wspólnot mieszkaniowych wykonujących prace remontowe w budynkach wpisanych do rejestru zabytków;
- 3/ sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Bystrzyca Kłodzka w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

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

Rozdział X

Przepisy końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bystrzycy Kłodzkiej.

§ 11. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia, oraz podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miasta i Gminy w Bystrzycy Kłodzkiej.

Przewodniczący Rady Miejskiej

/-/ Bronisław Patynko

UZASADNIENIE

W celu usprawnienia działań zmierzających do racjonalnego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi gminy, wynikających z powierzonego gminie zadania własnego obligującego samorządy lokalne przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zm.) do tworzenia wieloletnich programów gospodarowania lokalami mieszkalnymi oraz zasad i kryteriów wynajmowania lokali mieszkalnych służących zaspokajaniu potrzeb wspólnoty samorządowej gminy Bystrzyca Kłodzka, zasadne jest podjęcie uchwały ustalającej reguły działania w przedmiotowym zakresie.