

UCHWAŁA NR VI/48/2019
RADY MIEJSKIEJ BYSTRZYCY KŁODZKIEJ

z dnia 27 marca 2019 r.

Elektronicznie podpisany przez:

Artur Jan Pokora

dnia 27 marca 2019 r.

Załącznik nr 4

do protokołu nr VI

z sesji Rady Miejskiej Bystrzycy Kłodzkiej

z dnia 27.03.2019r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bystrzyca Kłodzka na lata 2019-2023

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, art. 25 e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 t.j. ze zm.) oraz art. 40 ust.1 art. 41 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506) - Rada Miejska Bystrzycy Kłodzkiej uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bystrzyca Kłodzka na lata 2019-2023”.

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

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Bystrzyca Kłodzka, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne w latach 2019-2023

§ 2. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Bystrzyca Kłodzka, ulegać będzie zmianie w wyniku następujących czynników:

- 1) inwestycji mieszkaniowych
- 2) sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych,
- 3) przejęcia budynków i lokali mieszkalnych z innych zasobów,
- 4) likwidacja budynków o złym stanie technicznym (rozbiórki).

2. Jednocześnie wielkość zasobu mieszkaniowego będzie systematycznie zmniejszana w związku z przewidywaną kontynuacją sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.

3. Prognozowane zmiany wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Bystrzyca Kłodzka prezentuje tabela nr 1.

Tabela nr 1

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018 r.	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba budynków komunalnych z lokalami mieszkalnymi ogółem :	32	28	25	21	17	15
z tego						
- miasto Bystrzyca Kłodzka	28	24	22	18	15	13
- wsie	4	4	3	3	2	2
Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy ogółem :	255	250	245	240	235	230
- miasto Bystrzyca Kłodzka	215	211	207	203	199	195
- wsie	40	39	38	37	36	35
Liczba lokali mieszkalnych zasobu mieszkaniowego ogółem:	633	608	588	663	536	518
z tego :						
- miasto Bystrzyca Kłodzka	557	534	517	495	470	453
- wsie	76	74	71	68	66	65

w tym: Liczba lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych ogółem :	153	133	116	96	73	59
z tego :						
- miasto Bystrzyca Kłodzka	140	122	107	90	68	55
- wieś	13	11	9	6	5	4
Liczba lokali mieszkalnych komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych ogółem	480	475	472	467	463	459
z tego :						
- miasto Bystrzyca Kłodzka	417	414	412	407	403	399
- wieś	63	61	60	60	59	59
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych zasobu mieszkaniowego w m2 ogółem	27673	26593	25623	24450	23410	22445
z tego :						
- miasto Bystrzyca Kłodzka	24028	23117	22295	21302	20376	19468
- wieś	3645	3476	3328	3148	3034	2977
w tym :						
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych w m2 ogółem	6770	6420	6300	6101	5916	5761
z tego :						
- miasto Bystrzyca Kłodzka	5991	57105	5638	5518	5385	5250
- wieś	779	710	662	583	531	511
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w m2 ogółem	20903	20173	19323	18349	17494	16684
z tego :						
- miasto Bystrzyca Kłodzka	18037	17407	16629	15756	14963	14190
- wieś	2866	2766	2694	2593	2531	2494
Liczba lokali socjalnych ogółem	124	122	120	118	116	114
z tego :						
- miasto Bystrzyca Kłodzka	121	119	117	115	113	111
- gmina wieś	3	3	3	3	3	3
Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych ogółem	4287	4207	4147	4107	4037	3957
z tego :						
- miast Bystrzyca Kłodzka						
- wieś	4120	4040	3980	3940	3870	3790
	167	167	167	167	167	167
Liczba lokali mieszkalnych zasobu mieszkaniowego wyposażonych w centralne ogrzewanie ogółem	24	22	21	19	18	15
z tego :						
- w budynkach komunalnych						
- we wspólnotach mieszkaniowych	0	0	0	0	0	0
	24	22	21	19	18	15
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych zasobu mieszkaniowych wyposażonych w centralne ogrzewanie w m2 ogółem	754	684	644	559	509	349
z tego :						
- w budynkach komunalnych	0	0	0	0	0	0
- we wspólnotach mieszkaniowych	754	684	644	559	509	349
Liczba lokali użytkowych w budynkach komunalnych ogółem	66	54	45	31	20	8
z tego :						
- miasto Bystrzyca Kłodzka	62	50	41	28	17	5
- wieś	4	4	4	3	3	3

Liczba lokali użytkowych komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych ogółem	158	154	152	148	145	143
z tego :						
- miasto Bystrzyca Kłodzka	136	132	131	128	125	123
- wsie	22	22	21	20	20	20
Powierzchnia lokali użytkowych w budynkach komunalnych ogółem	5031	4331	3922	3065	2112	1090
z tego :						
- miasto Bystrzyca Kłodzka	4201	3501	3092	2355	1402	380
- wsie	830	830	830	710	710	710
Powierzchnia lokali użytkowych komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych ogółem	8703	8488	8305	8036	7753	7582
z tego :						
- miasto Bystrzyca Kłodzka						
- wsie	7663	7448	7363	7214	6931	6760
	1040	1040	942	822	822	822

5. Prognozowane zmiany struktury zasobu mieszkaniowego Gminy Bystrzyca Kłodzka, 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	Stan na 31.12.2018 r	2019	2020	2021	2022	2023
Zmiana liczby budynków mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym ogółem z tego :	32	-4	-3	-4	-4	-2
-miasto Bystrzyca Kłodzka						
- wsie	28	-4	-2	-4	-3	-2
	4	0	-1	0	-1	0
Zmiana liczby wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Bystrzyca Kł. ogółem, z tego :	255	-5	-5	-5	-5	-5
-miasto Bystrzyca Kłodzka	215	-4	-4	-4	-4	-4
-wsie	40	-1	-1	-1	-1	-1
Zmiana liczby lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym ogółem z tego :	633	-25	-20	-25	-27	-18
-miasto Bystrzyca Kłodzka	557	-23	-17	-22	-25	-17
-wsie	76	-2	-3	-3	-2	-1
-						
w tym :						
1) Zmiana liczby lokali mieszkalnych komunalnych ogółem	153	-20	-17	-20	-23	-14
z tego :						
-miasto Bystrzyca Kłodzka	140	-18	-15	-17	-22	-13
-wsie	13	-2	-2	-3	-1	-1
2) Zmiana liczby lokali mieszkalnych komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych ogółem	480	-5	-3	-5	-4	-4
z tego :						
-miasto Bystrzyca Kłodzka	417	-3	-2	-5	-3	-4
-wsie	63	-2	-1	0	-1	0
Zmiana wielkości powierzchni użytkowej lokali w zasobach mieszkaniowych ogółem, z tego:	27673	-1080	-970	-1173	-1040	-965
-miasto Bystrzyca Kłodzka						
-wsie	24028	-911	-822	-993	-926	-908
w tym :	3645	-169	-148	-180	-114	-57

a) Zmiana wielkości powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych ogółem	6770	-350	-120	-199	-185	-155
z tego :						
-miasto Bystrzyca Kłodzka						
-wsie	5991	-281	-72	-120	-133	-135
	779	-69	-48	-79	-52	-20
b) Zmiana wielkości powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych ogółem	20903	-730	-850	-974	-855	-810
z tego :						
-miasto Bystrzyca Kłodzka	18037	-630	-778	-873	-793	-773
-wsie	2866	-100	-72	-101	-62	-37
Zmiana liczby lokali socjalnych ogółem	124	-2	-2	-2	-2	-2
z tego :						
- miasto Bystrzyca Kłodzka	121	-2	-2	-2	-2	-2
- wsie	3	0	0	0	0	0
Zmiana wielkości powierzchni użytkowej lokali socjalnych ogółem	4287	-80	-60	-40	-70	-80
z tego :						
-miasto Bystrzyca Kłodzka	4120	-80	-60	-40	-70	-80
-wsie	167	0	0	0	0	0
Zmiana liczby lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym gminy wyposażonych w centralne ogrzewanie ogółem	24	-2	-1	-2	-1	-3
z tego :						
-w budynkach komunalnych	0	0	0	0	0	0
-we wspólnotach mieszkaniowych	24	-2	-1	-2	-1	-3
Zmiana wielkości powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych zasobu mieszkaniowego gminy wyposażonych w centralne ogrzewanie ogółem	754	-70	-40	-85	-50	-160
z tego :						
-miasto Bystrzyca Kłodzka	0	0	0	0	0	0
-wsie	754	-70	-40	-85	-50	-160
Zmiana liczby lokali użytkowych w budynkach komunalnych ogółem	66	-12	-9	-14	-11	-12
z tego :						
-miasto Bystrzyca Kłodzka	62	-12	-9	-13	-11	-12
-wsie	4	0	0	-1	0	0
Zmiana liczby lokali użytkowych komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych ogółem	158	-4	-2	-4	-3	-2
z tego :						
-miasto Bystrzyca Kłodzka	136	-4	-1	-3	-3	-2
-wsie	22	0	-1	-1	0	0
Zmiana wielkości powierzchni lokali użytkowych w budynkach komunalnych ogółem	5031	-700	-409	-857	-953	-1022
z tego :						
-miasto Bystrzyca Kłodzka	4201	-700	-409	-737	-953	-1022
-wsie	830	0	0	-120	0	0

Zmiana wielkości powierzchni lokali użytkowych komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych ogółem	8703	-215	-183	-269	-283	-171
z tego :						
-miasto Bystrzyca Kłodzka	7663	-215	-85	-149	-283	-171
-wsie	1040	0	-98	-120	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 2019-2023 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny komunalnego zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu, co wymaga stosunkowo poważnych nakładów.

Rozdział 3.

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

§ 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 w/w zadania będzie pozyskanie dodatkowych lokali poprzez adaptację wolnych powierzchni znajdujących się w tych budynkach, adaptację lokali użytkowych. 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	Stan na 31.12.2018 r	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba rodzin oczekujących na mieszkanie	275	280	275	270	265	260
Liczba rodzin, które otrzymają mieszkanie	8	19	10	12	10	15
Stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin oczekujących na mieszkanie w %	2,9	6,8	3,6	4,4	3,8	5,8

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.

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 remontów oraz modernizacji budynków i lokali mieszkalnych przedstawiają tabele nr 4 i 5

PLAN REMONTÓW NA LATA 2019-2023
Zasoby mieszkaniowe Gminy Bystrzyca Kłodzka

Tabela nr 4

(w tys. zł.)

LP	Rodzaj robót	Stan na 31.12.2018 r	2019	2020	2021	2022	2023
1	Remonty dachów	67	3	30	27	17	10
2	Roboty malarskie	4	21	17	20	18	15
3	Roboty stolarskie	15	35	20	33	23	22
4	Roboty zduńskie	62	80	70	60	50	40
5	Remonty kominów	13	2	9	10	6	5
6	Roboty instalacji gazowej	13	17	19	22	19	21
7	Roboty instalacji elektrycznej	39	45	40	37	35	36
8	Roboty murarskie	143	305	170	205	190	175
9	Roboty wodno-kanalizacyjne	38	160	90	75	60	63
10	Roboty hydrauliczna	33	80	70	50	45	52
11	Roboty konserwacyjno – awaryjne	140	118	130	150	160	170
	O G Ó Ł E M	567	866	665	689	623	609

PLAN REMONTÓW NA LATA 2019-2023
Wspólnoty Mieszkaniowe z udziałem Gminy Bystrzyca Kłodzka

Tabela nr 5

(w tys. zł.)

LP	Rodzaj roboty	Stan na 31.12.2018 r.	2019	2020	2021	2022	2023
1	Pozostałe remonty	40	50	60	55	48	61
2	Remonty dachów	80	70	72	75	79	78
3	Roboty malarskie	18	12	15	17	19	20
4	Fundusz remontowy	470	465	469	468	467	466
5	Remonty kominów	9	7	6	5	4	4
6	Remonty instalacji gazowych	0	0	0	0	0	0
7	Remonty instalacji elektrycznych	30	31	29	30	28	29
8	Remonty elewacji	96	90	89	79	91	89
9	Roboty ślusarski	63	52	55	57	69	71
10	Roboty konserwacyjno – awaryjne	50	69	68	65	61	60
	O G Ó Ł E M	856	846	863	851	866	878

Rozdział 4.
Planowana sprzedaż lokali

§ 4.1. W latach 2019 - 2023 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 (t.j. Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 28 kwietnia 2017 r. poz. 2185 ze zm.).

3. Sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych w prognozowanym okresie stanowić będzie 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	Stan na 31.12.2018 r.	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba budynków mieszkalnych do sprzedaży ogółem	1	2	1	0	0	0
z tego:						
- miasto Bystrzyca Kłodzka	0	0	0	0	0	0
- wieś	1	2	1	0	0	0
Dochód ze sprzedaży budynków mieszkalnych w tys. zł. ogółem	2	4	2	0	0	0
z tego:						
- miasto Bystrzyca Kłodzka	0	0	0	0	0	0
- wieś	2	4	2	0	0	0
Liczba lokali mieszkalnych do sprzedaży ogółem	32	30	30	25	25	20
z tego:						
- miasto Bystrzyca Kłodzka	27	25	25	20	20	15
- wieś	5	5	5	5	5	5
Dochód ze sprzedaży lokali mieszkalnych w tys. zł. ogółem	28	24	24	20	20	16
z tego:						
- miasto Bystrzyca Kłodzka	24	20	20	16	16	12
- wieś	4	4	4	4	4	4

Rozdział 5.

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. Pomoc gminy w okresie 2019-2023 winna być prowadzona w następujących zakresach:
- 1) częściowego dotowania z budżetu prac konserwacyjno – remontowych budynków odcinając 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,
 - 6) możliwość odrobienia czynszu przez najemcę na rzecz Gminy Bystrzyca Kłodzka w przypadku udokumentowanej trudnej sytuacji finansowej.

3. 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.

4. Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa dolnośląskiego na okres od 1 kwietnia 2018 r. do 30 września 2018 r. wynosi 3.794 zł/m² na podstawie obwieszczenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 29 marca 2018 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 29 marca 2018 r. poz. 1598). Oznacza to, że w stosunku do 3% wartości odtworzeniowej maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1 m² w Bystrzycy Kłodzkiej mogłaby wynosić aktualnie 9,49 zł./m² - zależnie od wyposażenia mieszkania- zwwyżki lub zniżki.

5. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Bystrzyca Kłodzka za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Bystrzycy Kłodzkiej w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały oraz wniosku zarządcy zasobów.

6. Obecnie obowiązuje zarządzenie Nr 0050.420.2018 Burmistrza Bystrzycy Kłodzkiej z dnia 28 grudnia 2018 r. ustala stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne w kwocie 4,30 zł. za m² powierzchni użytkowej. Minimalna stawka czynszu w zasobie wynosi 2,15 zł. co stanowi 50% stawki bazowej czynszu- dotyczy ona lokali socjalnych. Maksymalna stawka czynszu obowiązująca w zasobie wynosi 9,46 zł., co stanowi około 99,7% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego dla województwa dolnośląskiego wyliczonego według wskaźnika przeliczeniowego obowiązującego od dnia 1 kwietnia 2018 r.

7. W celu stopniowego urealnienia wysokości opłat czynszowych w odniesieniu do występujących kosztów eksploatacyjnych mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach realizowania programu przewiduje się stały wzrost stawki bazowej czynszu minimalnie o przewidywaną inflację roczną z tym, że stawka bazowa czynszu osiągnięta w kolejnych latach nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Rozdział 6.

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 Gminy Bystrzyca Kłodzka wykonywane jest przez Zakład Usług Komunalnych w Bystrzycy Kłodzkiej Spółka z o. o. z siedzibą w Bystrzycy Kłodzkiej przy ul. Strażackiej 13.

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

Rozdział 7.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

§ 7. 1. W prognozowanym okresie 2019-2023 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 wpływów z reklam,
- 5) 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 2019-2023**Tabela nr 7**

(w tys. zł.)

Źródła finansowania	Stan na 31.12.2018 r.	2019	2020	2021	2022	2023
Czynsz za lokale mieszkalne pomniejszone o przekazane dodatki mieszkaniowe	1 015	998	993	995	992	998
Dodatki mieszkaniowe	408	407	409	408	409	409
Czynsz za lokale użytkowe	500	520	510	515	520	515
Dochody z reklam	1	2	2	2	2	2
Dochody pozostałe	42	45	44	45	43	45
Zaliczki z tyt. zarządu wspólnotami mieszkaniowymi	1 138	1 135	1 139	1 134	1 135	1 136
Dochody z opłat za dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków	330	340	337	339	338	337
Dochody z opłat za energię ciepłą	91	89	88	86	88	87

3. Niezależnie od powyższych źródeł finansowania Rada Miejska Bystrzycy Kłodzkiej będzie ustalała wielkość środków na zadania inwestycyjne i remonty budynków i lokali komunalnych.

Rozdział 8.**Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Bystrzyca Kłodzka**

§ 8. 1. Wydatki w zakresie polityki mieszkaniowej w latach 2019-2023 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, przedstawia tabela nr 8.

Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Bystrzyca Kłodzka**w latach 2019-2023****Tabela nr 8**

(w tys. zł.)

Wydatki	Stan na 31.12.2018 r.	2019	2020	2021	2022	2023
1. Bieżąca eksploatacja lokali i budynków	2 258	2 153	2 169	2 198	2 136	2 123
2. Remonty i modernizacja lokali i budynków	567	866	665	689	623	609
3. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi z udziałem gminy	1 138	1 135	1 139	1 134	1 135	1 136
4. Konserwacja budynków	140	118	130	150	160	170

Rozdział 9.**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.

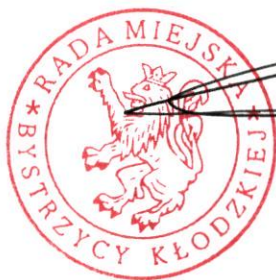
3. Nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontem budynków i lokali.

Rozdział 10. Przepisy końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bystrzycy Kłodzkiej.

§ 11. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

2. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miasta i Gminy w Bystrzycy Kłodzkiej.



Przewodniczący Rady
Miejskiej

Artur Pokora

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 zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 t.j. 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.



PRZEWODNICĄCY
Rady Miejskiej Bystrzycy Kłodzkiej
Artur Pokora