

UCHWAŁA NR XXXVIII/318/2021
RADY MIEJSKIEJ BYSTRZYCY KŁODZKIEJ

z dnia 26 marca 2021 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bystrzyca Kłodzka na lata 2021-2026

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 611) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) – 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 2021-2026”.

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 w latach 2021-2026

§ 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 zmniejszany 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 31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba budynków komunalnych z lokalami mieszkalnymi ogółem:	30	28	27	25	24	23	21
z tego:							
- miasto Bystrzyca Kłodzka	27	25	25	23	22	22	20
- wieś	3	3	2	2	2	1	1
Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy ogółem:	296	294	290	286	281	277	270
z tego:							
- miasto Bystrzyca Kłodzka	253	252	250	249	245	243	239
- wieś	43	42	40	37	36	34	31
Liczba lokali mieszkalnych zasobu mieszkaniowego ogółem:	615	593	571	550	529	509	491
z tego:							
- miasto Bystrzyca Kłodzka	543	522	502	484	465	446	430
- wieś	72	71	69	66	64	63	61
w tym:							

Liczba lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych ogółem:	213	206	200	193	185	179	175
z tego:							
- miasto Bystrzyca Kłodzka	204	197	191	185	178	173	169
- wie	9	9	9	8	7	6	6
Liczba lokali mieszkalnych komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych ogółem:	402	387	371	357	344	330	316
z tego:							
- miasto Bystrzyca Kłodzka	339	325	311	299	287	273	261
- wie	63	62	60	58	57	57	55
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych zasobu mieszkaniowego w m ² ogółem:	26 653	25 707	24 761	23 858	22 955	22 095	21 321
z tego:							
- miasto Bystrzyca Kłodzka	23 271	22 368	21 508	20 734	19 917	19 100	18 412
- wie	3 382	3 339	3 253	3 124	3 038	2 995	2 909
w tym:							
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych w m ² ogółem:	8 151	7 850	7 592	7 291	6 947	6 689	6 517
z tego:							
- miasto Bystrzyca Kłodzka	7 632	7 331	7 073	6 815	6 514	6 299	6 127
- wie	519	519	519	476	433	390	390
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w m ² ogółem:	18 502	17 857	17 169	16 567	16 008	15 406	14 804
z tego:							
- miasto Bystrzyca Kłodzka	15 639	15 037	14 435	13 919	13 403	12 801	12 285
- wsi	2 863	2 820	2 734	2 648	2 605	2 605	2 519
Liczba lokali socjalnych ogółem:	127	125	123	121	119	117	115
z tego:							
- miasto Bystrzyca Kłodzka	125	123	121	119	117	115	113
- gmina wie	2	2	2	2	2	2	2
Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych w m ² ogółem:	4 332	4 265	4 198	4 131	4 064	3 997	3 930
z tego:							
- miasto Bystrzyca Kłodzka	4 202	4 135	4 068	4 001	3 934	3 867	3 800
- wie	130	130	130	130	130	130	130
Liczba lokali mieszkalnych zasobu mieszkaniowego wyposażonych w ogrzewanie spełniające normy:	37	70	246	422	529	509	491
z tego:							
- w budynkach komunalnych	0	15	75	135	185	179	175
- we wspólnotach mieszkaniowych	37	55	171	287	344	330	316
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych zasobu mieszkaniowych wyposażonych w ogrzewanie spełniające normy w m ² ogółem:	1 369	2 590	9 102	15 614	22 955	22 095	21 321
z tego:							
- w budynkach komunalnych	0	555	2 775	4 995	6 947	6 689	6 517
- we wspólnotach mieszkaniowych	1 369	2 035	6 327	10 619	16 008	15 406	14 804
Liczba lokali użytkowych w budynkach komunalnych ogółem:	49	49	48	47	46	45	44
z tego:							
- miasto Bystrzyca Kłodzka	47	47	46	45	45	44	43
- wie	2	2	2	2	1	1	1
Liczba lokali użytkowych komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych ogółem:	158	158	155	152	149	145	142
z tego:							
- miasto Bystrzyca Kłodzka	131	131	129	126	125	122	121

- wieś	27	27	26	26	24	23	21
Powierzchnia lokali użytkowych w budynkach komunalnych ogółem:	2 823	2 823	2 765	2 707	2 649	2 591	2 533
z tego:							
- miasto Bystrzyca Kłodzka	2 029	2 029	1 971	1 913	1 913	1 855	1 797
- wieś	794	794	794	794	736	736	736
Powierzchnia lokali użytkowych komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych ogółem:	8 507	8 507	8 345	8 183	8 021	7 805	7 643
z tego:							
- miasto Bystrzyca Kłodzka	7 412	7 412	7 304	7 142	7 088	6 926	6 872
- wieś	1 095	1 095	1 041	1 041	933	879	771

4. 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	Stan na 31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Zmiana liczby budynków komunalnych z lokalami mieszkalnymi ogółem:	30	-2	-1	-2	-1	-1	-2
z tego:							
- miasto Bystrzyca Kłodzka	27	-2	0	-2	-1	0	-2
- wieś	3	0	-1	0	0	-1	0
Zmiana liczby budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy ogółem:	296	-2	-4	-4	-5	-4	-7
z tego:							
- miasto Bystrzyca Kłodzka	253	-1	-2	-1	-4	-2	-4
- wieś	43	-1	-2	-3	-1	-2	-3
Zmiana liczby lokali mieszkalnych zasobu mieszkaniowego ogółem:	615	-22	-22	-21	-21	-20	-18
z tego:							
- miasto Bystrzyca Kłodzka	543	-21	-20	-18	-19	-19	-16
- wieś	72	-1	-2	-3	-2	-1	-2
w tym:							
Zmiana liczby lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych ogółem:	213	-7	-6	-7	-8	-6	-4
z tego:							
- miasto Bystrzyca Kłodzka	204	-7	-6	-6	-7	-5	-4
- wieś	9	0	0	-1	-1	-1	0
Zmiana liczby lokali mieszkalnych komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych ogółem:	402	-15	-16	-14	-13	-14	-14
z tego:							
- miasto Bystrzyca Kłodzka	339	-14	-14	-12	-12	-14	-12
- wieś	63	-1	-2	-2	-1	0	-2
Zmiana wielkości powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych zasobu mieszkaniowego w m ² ogółem:	26 653	-946	-946	-903	-903	-860	-774
z tego:							
- miasto Bystrzyca Kłodzka	23 271	-903	-860	-774	-817	-817	-688
- wieś	3 382	-43	-86	-129	-86	-43	-86
w tym:							
Zmiana wielkości powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych w m ² ogółem:	8 151	-301	-258	-301	-344	-258	-172
z tego:							
- miasto Bystrzyca Kłodzka	7 632	-301	-258	-258	-301	-215	-172
- wieś	519	0	0	-43	-43	-43	0
Zmiana wielkości powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych komunalnych w							

budynkach wspólnot mieszkaniowych w m ² ogółem:	18 502	-645	-688	-602	-559	-602	-602
z tego:	15 639	-602	-602	-516	-516	-602	-516
- miasto Bystrzyca Kłodzka	2 863	-43	-86	-86	-43	0	-86
- wsi							
Zmiana liczby lokali socjalnych ogółem:	127	-2	-2	-2	-2	-2	-2
z tego:							
- miasto Bystrzyca Kłodzka	125	-2	-2	-2	-2	-2	-2
- gmina wieś	2	0	0	0	0	0	0
Zmiana wielkości powierzchnia użytkowej lokali socjalnych ogółem:	4 332	-67	-67	-67	-67	-67	-67
z tego:							
- miasto Bystrzyca Kłodzka	4 202	-67	-67	-67	-67	-67	-67
- wieś	130	0	0	0	0	0	0
Zmiana liczby lokali mieszkalnych zasobu mieszkaniowego wyposażonych w ogrzewanie spełniające normy ogółem:	37	+33	+176	+176	+107	-20	-18
z tego:							
- w budynkach komunalnych	0	+15	+60	+60	+50	-6	-4
- we wspólnotach mieszkaniowych	37	+18	+116	+116	+57	-14	-14
Zmiana wielkości powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych zasobu mieszkaniowych wyposażonych w ogrzewanie spełniające normy w m ² ogółem:	1 369	+1 221	+6 512	+6 512	+7 341	-860	-774
z tego:							
- w budynkach komunalnych	0	+555	+2 220	+2 220	+1 952	-258	-172
- we wspólnotach mieszkaniowych	1 369	+666	+4 292	+4 292	+5 389	-602	-602
Zmiana liczby lokali użytkowych w budynkach komunalnych ogółem:	49	0	-1	-1	-1	-1	-1
z tego:							
- miasto Bystrzyca Kłodzka	47	0	-1	-1	0	-1	-1
- wieś	2	0	0	0	-1	0	0
Zmiana liczby lokali użytkowych komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych ogółem:	158	0	-3	-3	-3	-4	-3
z tego:							
- miasto Bystrzyca Kłodzka	131	0	-2	-3	-1	-3	-1
- wieś	27	0	-1	0	-2	-1	-2
Zmiana wielkości powierzchni lokali użytkowych w budynkach komunalnych ogółem:	2 823	0	-58	-58	-58	-58	-58
z tego:							
- miasto Bystrzyca Kłodzka	2 029	0	-58	-58	0	-58	-58
- wieś	794	0	0	0	-58	0	0
Zmiana wielkości powierzchni lokali użytkowych komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych ogółem:	8 507	0	-162	-162	-162	-216	-162
z tego:							
- miasto Bystrzyca Kłodzka	7 412	0	-108	-162	-54	-162	-54
- wieś	1 095	0	-54	0	-108	-54	-108

5. 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.

6. Gmina Bystrzyca Kłodzka w latach 2021-2026 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, przy uwzględnieniu lat 2021-2026

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

- stale wzrastającej ilości rodzin oczekujących na mieszkania,
- ograniczonego zasobu mieszkaniowego Gminy Bystrzyca Kłodzka,
- 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 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 (ilość podana w szt.)*

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba rodzin oczekujących na mieszkanie	304	300	295	291	286	280	275
Liczba rodzin, które otrzymają mieszkanie	17	13	10	12	15	13	12
Stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin oczekujących na mieszkanie w %	5,6	4,3	3,4	4,1	5,2	4,6	4,4

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:

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

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 2021-2026

Zasoby mieszkaniowe Gminy Bystrzyca Kłodzka

Tabela nr 4 (ilość podana w tys. zł.)

L. p.	Rodzaj robót	Stan na 31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	Remonty dachów	0	0	17	10	12	15	10
2	Roboty malarskie	5	20	18	15	17	20	19
3	Roboty stolarskie	7	30	23	22	20	21	25
4	Wymiana urządzeń grzewczych	4	20	1 080	1 080	900	0	0
5	Remonty kominów	5	20	10	7	11	15	13
6	Remonty instalacji gazowej	60	80	50	52	50	53	55
7	Remonty instalacji elektrycznej	80	110	100	98	95	93	90
8	Roboty murarskie	4	230	190	175	180	184	175
9	Roboty wodno-kanalizacyjne	80	90	60	70	79	85	90
10	Roboty hydrauliczne	45	50	45	52	43	47	55
11	Roboty konserwacyjno-awaryjne	70	115	130	148	150	156	162
	O G Ó Ł E M	360	765	1 723	1 729	1 557	689	694

PLAN REMONTÓW NA LATA 2021-2026

Wspólnoty Mieszkaniowe z udziałem Gminy Bystrzyca Kłodzka Tabela nr 5 (ilość podana w tys. zł.)

L. p.	Rodzaj robót	Stan na 31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	Pozostałe remonty	30	40	48	52	50	55	48
2	Remonty dachów	98	70	79	83	86	90	94
3	Roboty malarskie	7	10	19	12	15	17	19
4	Fundusz remontowy	502	500	497	496	495	494	493
5	Remonty kominów	13	10	7	9	13	11	15
6	Remonty instalacji gazowej	350	0	2	4	5	4	5
7	Remonty instalacji elektrycznej	27	30	28	31	35	32	37
8	Remonty elewacji	144	80	90	100	96	102	100
9	Roboty ślusarskie	30	40	42	40	38	41	45
10	Roboty konserwacyjno-awaryjne	60	60	61	67	70	74	80
11	Wymiana urządzeń grzewczych	0	324	2 088	2 088	1 026	0	0
	O G Ó Ł E M	759	1 164	2 961	2 982	1 929	920	936

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

§ 4.1. W latach 2021 - 2026 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 2000r. 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 (ilość podana w szt.)

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba budynków mieszkalnych do sprzedaży ogółem:	0	0	0	0	0	0	0
z tego:							
- miasto Bystrzyca Kłodzka	0	0	0	0	0	0	0
- wieś	0	0	0	0	0	0	0
Dochód ze sprzedaży budynków mieszkalnych w tys. zł. ogółem:	0	0	0	0	0	0	0
z tego:							
- miasto Bystrzyca Kłodzka	0	0	0	0	0	0	0

- wsie	0	0	0	0	0	0	0
Liczba lokali mieszkalnych do sprzedaży ogółem:	24	22	22	21	21	20	18
z tego:							
- miasto Bystrzyca Kłodzka	22	21	20	18	19	19	16
- wsie	2	1	2	3	2	1	2
Dochód ze sprzedaży lokali mieszkalnych w tys. zł. ogółem:	32	18	18	17	17	16	14
z tego:							
- miasto Bystrzyca Kłodzka	10	17	16	14	15	15	12
- wsie	12	1	2	3	2	1	2

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

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

- przy uwzględnieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- przy uwzględnieniu stopnia postępującej dekapitalizacji komunalnego zasobu mieszkaniowego gminy.

2. Pomoc gminy w okresie 2021-2026 winna być prowadzona w następujących zakresach:

- częściowego dotowania z budżetu prac konserwacyjno – remontowych budynków,
- udzielania pomocy najemcom w ramach opieki społecznej,
- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się umarzanie zaległości czynszowych, rozkładanie zaległości do spłaty w ratach, zamiana zadłużenia na świadczenie zastępcze oraz zawieranie ugód.

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.

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 w latach 2021-2026 wykonywane winno być nadal przez Zakład Usług Komunalnych z siedzibą w Bystrzycy Kłodzkiej przy ul. Strażackiej 13.

2. Przewiduje się kontynuację 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 2021-2026 finansowanie gospodarki mieszkaniowej obejmującej zasób mieszkaniowy Gminy Bystrzyca Kłodzka odbywać się będzie przy uwzględnieniu następujących źródeł:

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

d) za antenę zbiorczą lub kablową,

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

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przez Gminę Bystrzyca Kłodzka w latach 2021-2026 w porównaniu do lat ubiegłych

Tabela nr 7 (ilość podana w tys. zł.)

Źródła finansowania	Stan na 31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Czynsz za lokale mieszkalne pomniejszone o przekazane dodatki mieszkaniowe	739	730	730	725	730	735	725
Dodatki mieszkaniowe	685	630	630	635	640	635	640
Czynsz za lokale użytkowe, garaże	452	450	445	445	450	455	460
Dochody z reklam	2	2	2	3	3	3	3
Dochody z opłat za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków	398	399	399	400	400	402	402
Dochody z opłat za dostawę za energię ciepłą	86	87	87	90	90	91	92
Dochody z opłaty za wywóz nieczystości stałych	4 020	3 960	3 980	4 000	4 020	4 040	4 040
Dochody pozostałe	411	412	412	411	413	413	414
Dotacje budżetowe gminy do kosztów eksploatacji i remontów	132	150	150	153	155	155	160
Zaliczki z tyt. zarządu wspólnotami mieszkaniowymi	2	2	2	2	2	2	2

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 8.

Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Bystrzyca Kłodzka

§ 8. 1. Wydatki w zakresie polityki mieszkaniowej w latach 2021-2026 obejmować będą:

- wydatki na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji lokali i budynków znajdujących się w komunalnym zasobie mieszkaniowym,
- wydatki na pokrycie kosztów konserwacji budynków,
- wydatki na pokrycie kosztów remontów i modernizacji lokali i budynków, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu,
- wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Bystrzyca Kłodzka jest jednym ze współwłaścicieli,
- 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 2021-2026 w porównaniu z wydatkami w latach poprzednich

Tabela nr 8 (ilość podana w tys. zł.)

Wydatki	Stan na 31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1. Bieżąca eksploatacja lokali i budynków	563	527	530	535	540	545	550
2. Konserwacja lokali i budynków	273	200	195	190	195	200	205
3. Remonty i modernizacja lokali i budynków	634	565	1 645	1 655	1 465	570	575
4. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi z udziałem gminy	1 322	1 220	1 210	1 200	1 205	1 210	1 215

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:

- maksymalne wykorzystanie środków unijnych na rewitalizację substancji mieszkaniowej,
- dotacje dla wspólnot mieszkaniowych wykonujących prace remontowe w budynkach wpisanych do rejestru zabytków,
- 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 10.

Przepisy końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bystrzycy Kłodzkiej.

§ 11. Traci moc uchwała nr VI/48/2019 Rady Miejskiej Bystrzycy Kłodzkiej z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bystrzyca Kłodzka na lata 2019 – 2023.

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

2. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miasta i Gminy Bystrzyca Kłodzka.



Przewodniczący Rady
Miejskiej

Artur Pokora

UZASADNIENIE

Uchwalenie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bystrzyca Kłodzka, zwanego dalej Programem, jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj.: Dz. U. z 2020 r., poz. 611).

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r., poz. 756) uchwały dotyczące m. in. wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podjęte przed dniem wejścia w życie nowelizacji, tj. przed 21 kwietnia 2019 r., zachowują ważność i mogą być zmieniane, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie nowelizacji ustawy, tj. do dnia 21 kwietnia 2021 r. Zatem uchwały podjęte przed 21 kwietnia 2019 r. mogą obowiązywać do dnia 21 kwietnia 2021 r.

Obecnie obowiązująca uchwała nr VI/48/2019 Rady Miejskiej Bystrzycy Kłodzkiej w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bystrzyca Kłodzka na lata 2019 – 2023 została uchwalona w dniu 27 marca 2019 r., zgodnie zatem z ww. nowelizacją ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w dniu 21 kwietnia 2021 r. straci ważność w dniu 21 kwietnia 2021 r. Stąd zachodzi konieczność podjęcia nowej uchwały, co proponuje się poprzez przyjęcie programu obejmującego lata 2021 – 2026.

„Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bystrzyca Kłodzka lata 2021-2026” stanowi akt prawa miejscowego, który zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego powinien obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a

także koszty inwestycyjne;

8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b) planowaną sprzedaż lokali.

Wszystkie działania opisane w programie mają na celu poprawę wykorzystania i racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Bystrzyca Kłodzka.



PRZEWODNICĄCY
Rady Miejskiej Bystrzycy Kłodzkiej
Artur Pokora