


Urząd Miasta w Kłodzku
Wydział Gospodarki Mieniem Komunalnym
i Planowania Przestrzennego
pl. Bolesława Chrobrego 1
57-300 KŁODZKO
umkłod@um.kłodzko.pl
WM.710.2.2022.BB

Kłodzko, dnia 12 kwietnia 2022 r.

Radni - sesja
Komisja Budżetu
Komisja gospodarki komunalnej

21.04.2022r. Burmistrz Miasta Kłodzka

Pan Michał Piszko


BURMISTRZ
Miasta Kłodzka
Michał Piszko

Wydział Gospodarki Mieniem Komunalnym i Planowania Przestrzennego przedkłada
„Informację o stanie zasobu komunalnego oraz sytuacji mieszkaniowej w mieście Kłodzku” za
rok 2021.

KIEROWNIK
Wydziału Gospodarki Mieniem Komunalnym
i Planowania Przestrzennego

Bogumiła Bahranowska

Sporządziła: Bahranowska
tel. 74 865 46 35, e-mail: b.bahranowska@um.kłodzko.pl

**Informacja o stanie zasobu komunalnego oraz sytuacji mieszkaniowej
w mieście Kłodzku (stan na dzień 31.12.2021 r.)**

I. POLITYKA GOSPODAROWANIA ZASOBEM KOMUNALNYM GMINY MIEJSKIEJ KŁODZKO

Ogólny kierunek i metody działania stosowane przez państwo dla osiągnięcia określonych celów w dziedzinie mieszkalnictwa i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wyznacza polityka mieszkaniowa. Głównym celem publicznej polityki mieszkaniowej jest tworzenie warunków zapewniających gospodarstwu domowemu możliwość zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Celami szczegółowymi polityki mieszkaniowej są m.in.:

- a) dostarczanie lokali gospodarstwu domowemu, które same nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych;
- b) realizacja wyroków sądowych o eksmisję z prawem do lokalu socjalnego;
- c) utrzymywanie budynków w odpowiednim stanie technicznym i funkcjonalnym;
- d) minimalizowanie kosztów utrzymania lokali poprzez racjonalną gospodarkę remontową zmniejszającą koszty eksploatacji.

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gmin określa ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.).

Gospodarkę mieszkaniową na terenie Gminy Miejskiej Kłodzko w okresie objętym informacją regulowały następujące akty prawa miejscowego:

- Uchwała nr XVI/118/2015 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 12 listopada 2015 r. w sprawie zasobu mieszkaniowego oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy z późniejszymi zmianami;

- Uchwała nr LVI/406/2018 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Kłodzka na lata 2018-2022 z późniejszymi zmianami;

- Uchwała Nr XXXVII/356/2021 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Kłodzko na lata 2021-2026 (zmieniona Uchwałą Nr XL/379/2022 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 24 lutego 2022 r.).

- Uchwała nr VI/37/2019 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 28.02.2019 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kłodzko z pomniejszymi zmianami.

- Zarządzenie nr 315.0050.2015 Burmistrza Miasta Kłodzka z dnia 27 listopada 2015 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu. Zarządzenie to zostało zastąpione Zarządzeniem Nr 6.0050.2022 Burmistrza Miasta Kłodzka z dnia 11 stycznia 2022 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko.

Zgodnie z ww. ustawą zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokajają potrzeby mieszkaniowe gospodarstw

domowych o niskich dochodach. Gmina wykonuje przedmiotowe zadania, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób. W celu realizacji ww. zadań gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. Zgodnie z ww. ustawą po ostatnich nowelizacjach zasób „lokali socjalnych” zastąpiono umową najmu socjalnego lokalu w ramach jednego zasobu mieszkań gminnych. W myśl znowelizowanej ustawy „Umową najmu socjalnego jest umowa 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”.

Krąg osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego ustawodawca określił w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (sąd nie może orzec wobec tych osób o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego):

- a) kobiety w ciąży,
- b) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 426) lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nią zamieszkałej,
- c) obłożnie chorego,
- d) emeryta i rencisty spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- e) osoby posiadającej status bezrobotnego,
- f) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały

- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Sądy powszechne w wyrokach nakazujących eksmisję orzekają o uprawnieniach do otrzymania lokalu socjalnego, natomiast niewykonanie przez gminę tego obowiązku skutkuje powstaniem roszczenia o zapłatę odszkodowania. Takie uregulowania prawne powodują, iż gminy odpowiadają za straty, jakie poniósł właściciel lokalu oraz korzyści jakie mógłby osiągnąć, gdyby gmina dostarczyła lokatorowi lokal socjalny. W efekcie im później gmina dostarczy osobie eksmitowanej lokal, tym większe koszty będzie musiała w związku z tym ponieść. W roku 2020 Gmina Miejska Kłodzko z tytułu odszkodowań za niedostarczenie lokalu socjalnego wypłaciła ogółem kwotę 4 108,20 zł.

Zgodnie z wymienioną wyżej ustawą **lokal (mieszkalny)** to lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych.

Lokal zamienny to 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.

Natomiast przez tymczasowe pomieszczenie, zgodnie z ustawą należy rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby urządzenia te 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.

Uchwała w sprawie zasobu mieszkaniowego oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy z późniejszymi zmianami wyznacza kryteria oddawania w najem lokali gminnych. Zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami brutto na jednego członka prawo umieszczenia na liście przydziału lokali na czas nieoznaczony przysługuje osobom, których średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 230% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 290% w gospodarstwie jednoosobowym. Natomiast do wynajęcia lokalu socjalnego kwalifikują się osoby, których średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150 % w gospodarstwie jednoosobowym.

Pierwszeństwo wynajmu lokalu na czas nieoznaczony o powierzchni użytkowej do 80 m² przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a ponadto:

- 1) posiadają dochody określone przepisami uchwały dochody oraz zamieszkują w warunkach kwalifikujących do poprawy (przegęszczenie, mniej niż 11 m²/osoba);
- 2) opuszczają rodzinną lub instytucjonalną pieczę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności;
- 3) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki;
- 4) utraciły lokal mieszkalny wskutek katastrofy budowlanej, pożaru lub klęski żywiołowej;
- 5) są osobami bezdomnymi oraz posiadają dochody określone w uchwale uprawniające do przyznania lokalu mieszkalnego.

Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) posiadają dochody określone przepisami uchwały dochody uprawniające do przyznania lokalu socjalnego oraz zamieszkują w warunkach kwalifikujących do poprawy (przegęszczenie, mniej niż 7,5 m²/osoba);
- 2) opuszczają rodzinną lub instytucjonalną pieczę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności;
- 3) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki;
- 4) utraciły lokal mieszkalny wskutek katastrofy budowlanej, pożaru lub klęski żywiołowej;

5) są osobami bezdomnymi oraz posiadają dochody określone w uchwale uprawniającej do przyznania lokalu socjalnego;

6) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego.

W polityce gospodarowania zasobem mieszkaniowym gmina musi również uwzględnić konieczność wykorzystania jego części na lokale zamienne, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie. Największe oczekiwania społeczne w przedmiocie pomocy gminy w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych dotyczą rodzin nieposiadających własnego mieszkania, pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych, posiadających tak niskie dochody, że zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych bez pomocy gminy jest niemożliwe.

Lokale gminne mogą być pozyskiwane do zasobu w wyniku ich budowy, nabycia na rynku nieruchomości, rozwiązania umów najmu lokali gminnych, mogą też być pozyskiwane w wyniku postępowań eksmisyjnych i spadkowych. Niewątpliwie problemem jest, iż w przypadku „powrotu do zasobu” lokali w wyniku postępowań eksmisyjnych lokale te najczęściej są zdewastowane w stopniu wysokim, a ich remont w celu przekazania lokalu na cele socjalne waha się w granicach od ok. 20 000 zł do nawet 50 000,00 zł.

Obecnie wolne lokale mieszkalne w zależności od ich stanu technicznego, powierzchni oraz realnych potrzeb gminy w tym zakresie przeznaczane są: do najmu jako lokale socjalne, do najmu jako lokale do remontu we własnym zakresie, jako lokale zamienne, względnie jako lokale przeznaczone do sprzedaży w trybie przetargu w celu uzyskania środków na m.in. remonty lokali pozostających w zasobie mieszkań komunalnych.

W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych gospodarstw domowych oraz realizacji wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego podejmowane są następujące działania:

- 1) zasiedlenie pustostanów;
- 2) przekwalifikowanie mieszkań o niższych walorach użytkowych na lokale socjalne;
- 3) stymulowanie zamiany w ramach zasobu, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie zarówno do wielkości rodziny, jak i sytuacji materialnej;
- 4) weryfikowanie umów najmu i wypowiedzanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem Gminy, w przypadkach określonych w art. 11 ust 3 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 5) udostępnianie powierzchni najemcom w zamian za przeprowadzenie remontu.

W poprzednich latach prowadzono politykę stopniowej prywatyzacji lokali komunalnych na rzecz ich najemców, polityka ta w roku 2021 była kontynuowana. W wyniku procedur sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców w roku 2021 zbyto 34 mieszkania. Zgodnie z nowym Wieloletnim Programem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy

Miejskiej Kłodzko na lata 2021-2026 proponowane jest ograniczenie sprzedaży lokali do czasu zrjonalizowania zasobu.

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

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

Realizacja celów określonych powyżej następować ma poprzez:

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

W stosunku do poprzedniego wieloletniego planu w obecnie obowiązującym zrezygnowano z wyłączenia niektórych budynków ze sprzedaży. Obecnie wyłączenia na podstawie obiektywnych przesłanek w tym zakresie zawiera Uchwała nr VI/37/2019 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 28.02.2019 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kłodzko z pomniejszych zmianami.

II. GOSPODARKA MIESZKANIOWA GMINY

W roku 2021 r. wpłynęło 98 wniosków osób oczekujących na najem lokali socjalnych z list przydziałów oraz oczekujących na najem lokali mieszkalnych.

Listy osób oczekujących na najem lokali gotowych do zasiedlenia w 2021 roku liczyły:

- lista lokali mieszkalnych - 51 (rok 2019 - 71, rok 2020 58)
- lista lokali socjalnych - 89 (rok 2019 – 127, rok 2020 – 102)
- lista zamian z urzędu - 9 (rok 2019 – 16, rok 2020 – 9)

W 2021 roku przyznano :

- a) lokali mieszkalnych z listy - 2
- przekwalifikowano z lokalu socjalnego na lokal mieszkalny - 1
- b) lokali socjalnych,
- w tym z listy - 5
- w tym z wyroków eksmisyjnych - 0
- w tym przekwalifikowano z lokalu mieszkalnego na lokal socjalny - 0
- c) lokali do remontu we własnym zakresie - 18
- d) izb przyległych do zajmowanych mieszkań - 9
- e) lokali zamiennych ze względu na zły stan techniczny - 0
- f) zasiedlono po remoncie we własnym zakresie - 10
- g) przepisano mieszkań - 1
- g) przeprowadzono zamian wzajemnych mieszkań - 1
- h) przeprowadzono zamian z urzędu - 4
- i) przekwalifikowano na lokale socjalne w związku z realizacją wyroków sądowych o eksmisję - 10

III. INFORMACJA WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH Z UDZIAŁEM GMINY MIEJSKIEJ KŁODZKO

Gmina Miejska w Kłodzku w 2021 roku była współwłaścicielem w 344 nieruchomościach na terenie miasta Kłodzka. Nieruchomości te są zarządzane przez firmy zatrudniające licencjonowanych zarządców bądź przez samych współwłaścicieli. Nieruchomości, w których Gmina posiada udział we współwłasności zarządzane są przez następujące firmy:

- 1) Zakład Administracji Mieszkaniami Gminnymi Gminy Miejskiej Kłodzko sp. z o.o., Kłodzko, ul. Grunwaldzka 29,
- 2) SK Investdom sp. z.o.o., Kłodzko, ul. Harcerzy 8/1a,
- 3) Investpartner sp. z o.o., Kłodzko ul. Boh. Getta 10A,
- 4) Dolnośląskie Centrum Obsługi Nieruchomości sp. z o.o., Kłodzko, ul. Okrzei 17,
- 5) Zarządzanie, Administracja Nieruchomościami sp. z o.o., Nowa Ruda ul. A. Krajowej 15,
- 6) Zarządzanie i Administracja Nieruchomościami – Aneta Michalska, Kłodzko, ul. Okrzei 3.

Cztery nieruchomości, w których Gmina Miejska Kłodzko posiada udział we współwłasności jest zarządzanych przez ich współwłaścicieli. Współwłaściciele zarządzający częściami wspólnymi czynią to nieodpłatnie. Wyżej wymienione firmy pobierają wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości od 0,35 zł/m² do 0,65 zł/m².

Z tytułu swoich udziałów w nieruchomościach Gmina bierze czynny udział w zarządzaniu częściami wspólnymi poprzez pracowników zatrudnionych w Wydziale Gospodarki Mieniem Komunalnym i Planowania Przestrzennego, którzy w imieniu Burmistrza Miasta Kłodzka na podstawie stosownych pełnomocnictw podejmują decyzje w sprawach związanych z bieżącym zarządaniem nieruchomością wspólną oraz wyrażają stanowisko Gminy wobec propozycji dotyczących zobowiązań majątkowych wspólnoty.

Gmina Miejska popiera i inspirowuje Wspólnoty Mieszkaniowe w zakresie przeprowadzania remontów części wspólnych w nieruchomościach. Każdorazowo partycypuje w kosztach remontów do wysokości swoich udziałów. Wspólnoty decydują się na zaciąganie w bankach kredytów, które umożliwiają przeprowadzenie kompleksowych remontów części wspólnych nieruchomości.

IV. DANE DOTYCZĄCE ZASOBÓW GMINNYCH

A. Struktura własnościowa budynków i lokali Gminy Miejskiej Kłodzko

Na dzień 31 grudnia 2021 r. Gmina Miejska Kłodzko posiadała 1226 lokali w tym 372 lokale przeznaczone do najmu socjalnego oraz 854 lokali mieszkalnych. Wskazać należy, iż część z lokali wchodzących w skład zasobu nie spełnia przesłanek do uzyskania samodzielności lokalu z uwagi na rozmieszczenie pomieszczeń, toalety znajdujące się na korytarzu do wyłącznego lub wspólnego korzystania.

Gmina Miejska Kłodzko wg. stanu na dzień 31.12.2021 r. posiadała:

- a) 44 budynki mieszkalne o powierzchni użytkowej 10.835,69 m²;
- b) udział w 372 budynkach mieszkalnych, w których lokale gminne zajmują 49.756,79 m².

*Do ww. powierzchni tej należy doliczyć 4.862,66 m² powierzchni piwnic gminnych

- c) 13 budynków niemieszkalnych o łącznej powierzchni 1.182,04 m²;
- d) udział w 3-ch budynkach niemieszkalnych o łącznej powierzchni 361,70 m²;
- e) 21 garaży wolnostojących o łącznej powierzchni 305,84 m²;
- f) 48 pomieszczeń gospodarczych usytuowanych na odrębnych działkach o łącznej powierzchni 356,03 m²
- g) 68 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 4.694,07 m²

Od 2021 r. sprawy związane z przyznawaniem dodatków mieszkaniowych i energetycznych są realizowane przez Ośrodek Pomocy Społecznej w Kłodzku.

B. Struktura wieku budynków

Ilość budynków mieszkalnych stanowiących własność lub współwłasność Gminy Miejskiej Kłodzko – 416 budynków, w tym gminnych 44 budynki, w tym 3-ch kontenerów przystosowanych do zamieszkania poza sezonem grzewczym.

1. Budynki z okresu przedwojennego – 320 budynków w tym :

- sprzed 1900 r. tj. ponad 100-letnie stanowią ok. 47% zasobów
- budynki starej substancji po remoncie gruntownym lub remoncie z modernizacją (przebudową) przeprowadzoną po 1945 r. – 19 budynków
- budynek socjalny po adaptacji budynku internatu szkolnego na cele mieszkalne przy ul. Łukasińskiego 32

2. Budynki wzniesione po 1945 r. – 93 budynki i trzy kontenery mieszkalne na pobyt czasowy

w tym w latach :

- 1. 1950-1960 – 3
- 2. 1961-1970 – 38

3. 1971-1980 – 17
4. 1981-1990 – 4
5. 1991-2000 – 30
6. 2000-2005 – 3 kontenery

w tym budynki przy ul. Wiejskiej, Partyzantów, Targowej oraz Hołdu Pruskiego o obniżonym standardzie (ogrzewanie piecowe, wspólne węzły sanitarne - wc) – tj. 21 budynków stanowiących własność Gminy Miejskiej oraz 3 kontenery mieszkalne przy ul. Wiejskiej, na pobyt czasowy z wyłączeniem sezonu grzewczego.

C. Charakterystyka stanu technicznego

Jak wynika ze struktury wieku budynków ok.77% zasobów stanowią budynki z okresu przedwojennego, w tym ok. 47% to budynki ponad 100 – letnie, których stan techniczny i użytkowy jest często niezadowolający, wynikający m.in.:

- z trudności techniczno – konstrukcyjnych tkwiących w budynkach wybudowanych w tamtych latach;
- z zaniedbań lat ubiegłych, natury techniczno – eksploatacyjnej;
- z braku przeprowadzania wymaganych remontów kapitalnych i modernizacyjnych.

Konstrukcje budynków z tego okresu to mury z cegły i częściowo z kamienia, ze stropami nad piwnicą - przeważnie ceramicznymi/ sklepienia/, a na wyższych kondygnacjach – drewnianymi.

Pokrycie dachowe najczęściej z dachówki, rzadziej z papy.

Budynki wyposażone są we wszystkie instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjne, gazowe i elektryczne z ogrzewaniem często jeszcze piecowym (trzony kuchenne i piece pokojowe kaflowe).

Wadliwa eksploatacja mieszkań przez lokatorów, brak lub zły stan izolacji przeciwwilgociowej murów ścian, zła wentylacja pomieszczeń, uszkodzenia obróbek blacharskich i pokrycia dachów – to najistotniejsze przyczyny składające się na pogorszenie stanu technicznego budynków. Stan techniczny starej substancji mieszkaniowej pogłębiła ponadto powódź, jaka miała miejsce w 1997 r., wyłączając znaczną część dzielnicy staromiejskiej „ Wyspa Piasek „ z użytkowania.

Z tego też powodu lokale mieszkalne w budynkach z okresu przedwojennego są na ogół o niskim standardzie i często niezadowolającym stanie technicznym.

Potrzeby remontowe są więc niewspółmiernie wysokie w stosunku do możliwości pozyskania środków na ten cel.

Sukcesywnie podejmowane są decyzje o remontach gruntownych elementów budynków, dążąc do poprawy ich stanu technicznego. Oprócz napraw głównych pokryć dachowych coraz częściej rozszerzony jest remont o elewacje budynków z częstą rekonstrukcją przyziemi, co nie bez znaczenia jest dla wizerunku m. Kłodzka zwłaszcza w dzielnicach zabudowy staromiejskiej.

D. Remonty wykonane w 2021 r.

W zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez Zakład Administracji Mieszkaniami Gminnymi Gminy Miejskiej Kłodzko Spółka z o. o. w Kłodzku w roku 2021 przeprowadzono remonty w następującym zakresie :

1) naprawa głównych pokryć dachowych oraz odwodnień z dachu na 10-ciu budynkach mieszkalnych obejmujących wymianę pokryć dachowych z wymianą obróbek, rynien i rur spustowych :

- Bohaterów Getta 17
- ul. Wojska Polskiego 5
- ul. Mickiewicza 9a
- ul. Bohaterów Getta 25
- ul. Okrzei 5
- ul. Bohaterów Getta 3
- ul. Janusza Korczaka 45
- Pl. Bolesława Chrobrego 10
- ul. Korfantego 7
- ul. Łukasińskiego 31

2) przemurowania kominów i montażu wkładów do przewodów kominowych w 6-ciu budynkach z udziałem Gminy Miejskiej :

- ul. Łukasińskiego 33
- ul. Wojska Polskiego 5
- ul. Wojska Polskiego 7
- ul. Wodna 14
- Pl. Bolesława Chrobrego 34
- ul. Łukasińskiego 41

3) renowacji elewacji, dociepleń ścian zewnętrznych, izolacji poziomej ścian - w 8-miu budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kłodzko :

- ul. Bohaterów Getta 23 – renowacja elewacji
- ul. Połabska 14 – renowacja elewacji
- ul. Zajęcza 21-23 – renowacja elewacji
- ul. Czeska 30a – częściowy remont elewacji
- ul. Malczewskiego E (kontynuacja w 2022r.) - remont elewacji z dociepleniem
- ul. Lutycka 5 – izolacja pozioma ścian
- ul. Janusza Korczaka 30 – izolacja pozioma ścian
- ul. Okrzei 13 – izolacja ścian

4) wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w 31 lokalach mieszkalnych gminnych oraz w 6-ciu budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej na częściach wspólnych tych nieruchomości (okien klatek schodowych, okienek strychowych i drzwi wejściowych do budynku

5) klatek schodowych w 9-ciu budynkach mieszkalnych Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej , tj. :

- ul. Ptasia 16
- ul. Łukasińskiego 41
- ul. Wyspiańskiego 43
- Pl. Bolesława Chrobrego 14a
- ul. Łużycka 1-3-3a
- ul. Bohaterów Getta 10
- ul. Łukasińskiego 31
- ul. Grottgera 8
- ul. Spadzista 6

6) zabudowy terenów z pojemnikami na odpady komunalne dla mieszkańców 15-tu budynków z udziałem Gminy Miejskiej Kłodzko :

- ul. Forteczna 7-9-11
- ul. Wojska Polskiego 17
- ul. Łukasińskiego 39
- ul. Łukasińskiego 9
- ul. Łukasińskiego 41
- ul. Łukasińskiego 26
- ul. Łukasińskiego 31
- ul. Okrzei 16a
- ul. Okrzei 5a
- ul. Korytowska 18-18a
- ul. Korytowska 20-20a
- ul. Korytowska 22-22a
- ul. Korytowska 24-24a
- ul. Korytowska 26-26a
- ul. Korytowska 28-28a

7) remont terenów przyległych (podwórek) w zakresie utwardzenia, ogrodzenia będących własnością Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej, tj. :

- ul. Bohaterów Getta 25
- ul. Walecznych 27
- ul. Armii Krajowej 14
- ul. Korfantego 10
- ul. Armii Krajowej 15-17-19
- ul. im. Warszawy Centrum 20-21

8) pod zasiedlenie lokali mieszkalnych gminnych (pustostany) - 18 lokali, w zakresie sprawdzenia i naprawy instalacji elektrycznej, wod.-kan. i gazowej, wymiany środków grzewczych i pozostałych elementów budowlanych,

9) robót zduńskich tj. budowy pieców kaflowych oraz wymiany pieców pokojowych przenośnych w 8-miu lokalach mieszkalnych gminnych w ramach realizacji podań (wniosków) lokatorskich,

10) instalacji elektrycznych w 7-miu lokalach mieszkalnych gminnych oraz w 9-ciu budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, w zakresie wymiany WLZ, obwodu administracyjnego i zasilania mieszkań z przystosowaniem instalacji do obowiązujących norm w tej branży. Ponadto w 17-tu budynkach mieszkalnych dokonano montażu lub modernizacji instalacji domofonowej,

11) instalacji gazowej w 9-ciu lokalach gminnych – naprawa i uszczelnienie instalacji gazowej w ramach likwidacji zagrożeń i poprawy stanu technicznego po okresowych przeglądach oraz w 3- ch budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej w zakresie wymiany pionów z wyniesieniem liczników z lokali :

- ul. Połabska 18
- ul. Wyspiańskiego 39
- ul. Bohaterów Getta 4a

12) instalacji sanitarnych – pionów i poziomych odcinków instalacji wod.-kan. Oraz sanitarnej zewnętrznej w 6-ciu budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej, tj. :

- ul. Malczewskiego E
- ul. Bohaterów Getta 5
- ul. Armii Krajowej 14
- ul. Objazdowa 6
- ul. Połabska 1a
- ul. Podgórna 11

Realizacja n/w zadań :

- Zamiejska 21a - rozbiórka budynku wraz z projektem, wykonanie zabezpieczenia ściany nr 21 oraz inwentaryzacją porozbiórkową – 51.551,41 zł
- wymiana okien i drzwi w 31 lokalach – zł
- roboty zduńskie w 8-miu lokalach -
- remont kominów w budynkach przy ul. Partyzantów 34,34/I,37 i 37A/1 – 53.036,45 zł
- remont podłóg w 4-ch lokalach – 23.752,62 zł
- zabudowa terenu z pojemnikami na odpady komunalne dla mieszkańców budynku przy ul. Rzepichy 10 – 3.351,75 zł
- wymiana instalacji elektrycznej w 7-miu lokalach – 33.325,56 zł
- wymiana pieca c.o. gazowego w jednym lokalu oraz przyłącza wodnego i gazowego do lokalu – 12.399,24 zł

Poza naprawami głównymi wykonywane są na bieżąco konieczne drobne naprawy i konserwacje na zgłoszenia lokatorskie oraz w wyniku dokonywanych okresowych przeglądów budowlanych i instalacyjnych, celem usunięcia zagrożeń bezpieczeństwa życia i mienia.

Łączna kwota środków wydatkowanych na remonty zasobów gminnych w roku 2021 wyniosły 440.598,32 zł

E. Planowane remonty w 2022 roku :

1) na zasobie ze 100% własnością Gminy Miejskiej Kłodzko – zgodnie z planem rzeczowo-finansowym :

- remont elewacji w budynku gminnym przy ul. Śląskiej 36
- wymiana drzwi wejściowych do 10-ciu lokali
- wymiana stolarki okiennej w 20-tu lokalach gminnych
- remont w mieszkaniach : Chrobrego 10/1, Bohaterów Getta 4a/3,
- remont podłogi w mieszkaniach : Hołdu Pruskiego 8/4, Partyzantów 34/5 – 53.036,45 zł
- wymiana instalacji elektrycznej w lokalu przy ul. Wodnej 14/2
- wymiana instalacji wodnej w lokalach przy : ul. Wodnej 5/9 i ul. K. Miarki 6/1
- wykonanie wentylacji oraz instalacji gazowej w lokalu przy ul. Śląskiej 41/2 oraz wymiana pieca c.o. gazowego w lokalu przy ul. Korytowskiej 26/9
- wykonanie wentylacji wraz z projektem w lokalu przy Pl. Jagiełły 3/8
- roboty zduńskie w 11-tu lokalach mieszkalnych gminnych

2) w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej :

- ul. Armii Krajowej 14, Browarna 1 – remont elewacji oraz izolacja pozioma ścian
- ul. Mickiewicza 18 – remont elewacji z dociepleniem oraz izolacją ścian
- ul. Połabska 18 – remont elewacji oraz izolacja pozioma ścian
- ul. Św. Wojciecha 21-21/I – remont instalacji elektrycznej
- ul. Nad Kanalem 1 – remont instalacji elektrycznej
- ul. Okrzei 13 – remont elewacji

- ul. Wita Stwosza 5 - remont dachu i elewacji
- Pl. Bolesława Chrobrego 10 – remont dachu (pozostała część)
- ul. Korczaka 29 – remont dachu
- ul. Tumaska 1 – remont instalacji elektrycznej
- ul. Malczewskiego E – termomodernizacja (kontynuacja z 2021r.)
- ul. Korczaka 29 – remont dachu
- ul. Łukasińskiego 27 – remont elewacji

V. STAN ZADŁUŻENIA LOKALI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY MIEJSKIEJ KŁODZKO

W roku 2021 r. w zakresie lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kłodzko (stan na dzień 31.12.2021 r.) stan zadłużenia:

- a) bieżącego wynosił 998.341,27 + odsetki 87.037,45 zł
- b) zasądzonych nakazami zapłaty: 9.035.440,40 zł (6.005.881,76 zł + odsetki 3.029.558,64 zł)
- c) spłacanego w ratach: 55.139,91 zł + odsetki 4.831,74 zł.

W roku 2021 r. w zakresie lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kłodzko (stan na dzień 31.12.2021 r.) stan zadłużenia:

- a) bieżącego wynosił 15.823,73 zł (15.153,21 zadłużenie + odsetki 670,52 zł)
- b) zasądzonych nakazami zapłaty: 171.580,30 zł (87.302,36 zł + odsetki 84.277,94 zł).

W 2021 r. zawarto 36 ugód dotyczących spłaty zadłużenia.

STAN ZASOBU GMINY MIEJSKIEJ KŁODZKO

Przygotowana przez Zakład Administracji Mieszkaniami Gminnymi Gminy Miejskiej Kłodzko Sp. z o.o. informacja w tym zakresie wraz z informacją rzeczowo-finansową z wykonania remontów na zasobach Gminy Miejskiej Kłodzko w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych w roku 2021 (stan na dzień 31.12.2021 r.) stanowi załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszego dokumentu.

Sporządziła: B. Bahranowska.


B U R M I S T R Z
Miasta Kłodzka
Michał Piszko

DANE DOTYCZĄCE ZASOBÓW GMINNYCH - STAN NA 31.12.2021 r.

1. BUDYNKI MIESZKALNE stanowiące własność Gminy Miejskiej Kłodzko:

- ilość 44
- powierzchnia użytkowa 10.835,69 m²

BUDYNKI MIESZKALNE stanowiące współwłasność Gminy Miejskiej Kłodzko:

- ilość 372
- powierzchnia użytkowa 195.952,11 m²

dotatkowo:

pow. piwnic gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych 4.862,66 m²

OGÓŁEM BUDYNKI MIESZKALNE stanowiące własność lub współwłasność Gminy Miejskiej Kłodzko

- ilość 416
- powierzchnia użytkowa 206.787,80 m²

2. BUDYNKI NIEMIESZKALNE stanowiące własność Gminy Miejskiej Kłodzko (budynki z lokalami użytkowymi , komórki , garaże)

- ilość 13
- powierzchnia użytkowa 1.182,04 m²

BUDYNKI NIEMIESZKALNE stanowiące współwłasność Gminy Miejskiej Kłodzko (budynki z lokalami użytkowymi, garaże)

- ilość 3
- powierzchnia użytkowa 361,70 m²

OGÓŁEM BUDYNKI NIEMIESZKALNE stanowiące własność lub współwłasność Gminy Miejskiej Kłodzko (budynki z lokalami użytkowymi, garaże, komórki)

- ilość 16
- powierzchnia 1.543,74 m²

3. GARAŻE (wolnostojące) stanowiące własność Gminy Miejskiej Kłodzko:

- ilość 21
- powierzchnia 305,84 m²

4. Pomieszczenia gospodarcze będące własnością Gminy Miejskiej Kłodzko usytuowane na odrębnych działkach

- ilości 48
- powierzchnia 356,03 m²

5. LOKALE MIESZKALNE GMINNE w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy Miejskiej Kłodzko

- ilość 1226

- powierzchnia użytkowa 56.088,72 m² (w tym lokali socjalnych 372 o pow. 14.455,07 m²)

Z IŁOŚCI 1226 LOKALI MIESZKALNYCH GMINNYCH :

- w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kłodzko – ilość lokali mieszkalnych gminnych 263, powierzchnia 10.242,51 m²
- w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Miejskiej Kłodzko – ilość lokali mieszkalnych gminnych 963, powierzchnia użytkowa 45.846,21 m²

6. LOKALE UŻYTKOWE GMINNE w budynkach mieszkalnych stanowiących własność lub współwłasność Gminy Miejskiej Kłodzko

- ilość 59

- powierzchnia użytkowa 3.922,46 m²

7. LOKALE UŻYTKOWE GMINNE w budynkach niemieszkalnych stanowiących własność i współwłasność Gminy Miejskiej Kłodzko

- ilość 9

- powierzchnia użytkowa 771,61 m²

INFORMACJA RZECZOWO-FINANSOWA
z wykonania remontów na zasobach Gminy Miejskiej Kłodzko
w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych w roku 2021

L.p	Rodzaj robót	Ogólny koszt robót w nieruchomościach Wspólnot z udziałem GM K-ko (w złotych)	Nakłady finansowe Gminy Miejskiej poniesione w budynkach wspólnot mieszkaniowych		
			w złotych	ilość budynków	% udział w ogólnym koszcie robót/średni
1.	Roboty ogólnobudowlane (remonty klatek schodowych, elewacje, remont kominów, montaż wkładów kominowych, ogrodzenia terenów pod boksy śmietnikowe, utwardzenia terenów, izolacje ścian budynków)	168.6725,70	425.609,04	95	25,2
2.	Roboty dekarские (wymiana pokryć dachowych wraz z odwodnieniem, wymiana rynien i rur spustowych)	476.115,84	197.061,36	6	41,4
3.	Roboty stolarskie (wymiana okien, drzwi na częściach wspólnych nieruchomości)	46.760,65	15.305,66	15	32,7
4.	Roboty sanitarne – inst. wod.-kan., gazu, c.o. (piony, poziomy, przyłącza)	123.003,39	35.682,44	26	29
5.	Roboty w branży instalacji elektrycznej (remonty inst. elektrycznej klatek schodowych, piwnic, przyłączy energetycznych) oraz instalacji domofonowej (montaż i modernizacja)	212.570,96	62.529,93	38	29,4
	RAZEM :	2.545.176,54	736.188,43		28,9