

**UCHWAŁA NR XXXVII/723/2020
RADY MIASTA KIELCE**

z dnia 3 grudnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Miasta Kielce na lata 2021 – 2025”.**

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 (t.j. Dz.U. z 2020 poz.611) Rada Miasta Kielce uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kielce na lata 2021 – 2025, stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kielce.

§ 3.

Traci moc uchwała Rady Miasta Kielce Nr III/42/2018 z dnia 6 grudnia 2018 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kielce na lata 2019 – 2023”.

§ 4.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 od dnia od ogłoszenia z mocą od dnia 1 stycznia 2021 r.

Przewodniczący Rady Miasta
Kielce

Kamil Suchański

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA KIELCE NA LATA 2021-2025

Wprowadzenie

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kielce na lata 2021-2025 jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej. Gmina posiada i tworzy mieszkaniowy zasób w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Kielc.

Przyjmuje się następujące priorytety w gospodarowaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kielce:

- dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali;
- skuteczne egzekwowanie należności z tytułu korzystania z mieszkań gminnych i minimalizowaniu zadłużenia;
- realizację wykwaterowań lokatorów z budynków o złym stanie technicznym;
- sukcesywną poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego, w szczególności poprzez: realizację koniecznych remontów i modernizacji, likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazywanych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych, zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej;
- optymalizację struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu.

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Kielce w latach 2021-2025.

§ 1.

Prognoza dotycząca wielkości zasobu.

1. Zakłada się, że w okresie objętym Programem, w miarę możliwości dysponowania środkami finansowymi, Miasto będzie utrzymywać ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy na dotychczasowym poziomie.
2. Mieszkaniowy zasób Miasta Kielce stanowią lokale położone:
 - 1) w budynkach będących w 100% własnością Miasta Kielce,
 - 2) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta i w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowych,
 - 3) w budynkach pozostających w samoistnym posiadaniu gminy,
3. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się zasób pomieszczeń tymczasowych.
4. Wielkość zasobu mieszkaniowego (stan na 30.06.2020 r.) przedstawia poniższa tabela.

TABELA NR 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego.

| L.p. | Grupa | Ilość budynków | Pow. użytkowa zasobów mieszkaniowych w m ² | Ilość lokali mieszkalnych |
|------|---|----------------|---|-----------------------------|
| 1. | Budynki mieszkalne stanowiące w 100 % własność Miasta | 108 | 46 023 | 1442 |
| | | | Pomieszczenia tymczasowe 276 | Pomieszczenia tymczasowe 19 |
| 2. | Budynki mieszkalne wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych | 325 | 83 995 | 2075 |
| 3. | Budynki pozostające w samoistnym posiadaniu Miasta | 14 | 7 273 | 154 |
| | Ogółem | 447 | 137 567 | 3690 |

5. Prognozuje się w okresie obowiązywania Programu zmniejszenie zasobu o około 350 mieszkań. Wynika to z konieczności wykwaterowania nieruchomości znajdujących się w złym stanie technicznym i braku ekonomicznego uzasadnienia ich remontowania, koniecznością wyburzenia budynków pod inwestycję oraz zakładanym zainteresowaniem najemców nabyciem lokalu.
6. W zależności od możliwości finansowych gminy, z uwagi na niedostateczną ilość lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy w stosunku do niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców wspólnoty samorządowej zasadnym jest uzupełnianie lokali stanowiących ten zasób poprzez:
 - 1) budowę nowych mieszkań,

- 2) zakup mieszkań od różnych podmiotów: np. od właścicieli na rynku wtórnym lub spółdzielni mieszkaniowych,
 - 3) nabywanie budynków niemieszkalnych i powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkaniowe,
 - 4) zasiedzenie nieruchomości,
 - 5) nabywanie lokali w drodze spadkobrania, przejęcia za długi itp.,
 - 6) nabywanie lokali w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości, w których Miasto Kielce jest współwłaścicielem z innymi osobami fizycznymi,
 - 7) pozyskiwanie lokali w ramach inwestycji z Krajowym Zasobem Nieruchomości
7. Pomieszczenia tymczasowe, w zależności od potrzeb, pozyskiwane będą poprzez:
- 1) zmianę statusu istniejących lokali mieszkalnych, zwłaszcza tych o niskim standardzie
 - 2) adaptację budynków lub lokali niemieszkalnych.
8. W celu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli i podnajmowania ich osobom trzecim.

§ 2.

Stan techniczny zasobu.

1. Ocena stopnia zużycia budynków jest podstawowym działaniem w zakresie zarządzania substancją mieszkaniową.
2. Czynnikiem mającym istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, sposób użytkowania przez mieszkańców.
3. Stan techniczny budynków stanowiących 100% własności Miasta Kielce, będących w zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach na dzień 30.06.2020 r. przedstawia poniższa tabela.

TABELA NR 2. Stan techniczny budynków będących w zarządzie MZB

| Ilość budynków | Ocena stanu technicznego | | | | |
|----------------|--------------------------|-------|--------|-----|---------------|
| | bardzo dobry | dobry | średni | zły | do wyburzenia |
| 108 | 22 | 11 | 61 | 5 | 9 |

Bardzo dobry stan – budynki wybudowane po 2000 r. lub po kapitalnym remoncie.

Dobry stan – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu.

Średni stan – w najbliższym czasie (do 3 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontu (wymiany), co najmniej jednego elementu budynku.

Zły stan – istnieje pilna potrzeba wykonania remontu co najmniej jednego z elementu budynku np. konstrukcji pokrycia dachowego, instalacji wewnętrznych, stolarki.

Do wyburzenia – remont jest niemożliwy z uwagi na stan techniczny elementów konstrukcyjnych lub nieuzasadniony ekonomicznie.

TABELA NR 3.**Wykaz budynków przeznaczonych do wyburzenia oraz w złym stanie technicznym**

| L.p. | Grupa | Adres |
|------|--|---|
| 1. | Budynki do wyburzenia ze względu na zły stan techniczny i brak uzasadnienia ekonomicznego ich remontowania | 1. Młoda 4 2. Ceglana 21 3. Nowy Świat 30 4. Prosta 22 |
| 2. | Budynki do wyburzenia pod inwestycje | 1. 1 Maja 224A 2. 1 Maja 224B 3. 1 Maja 224G 4. 1 Maja 224H |
| 3. | Budynki w złym stanie technicznym | 1. Kosynierów 1 2. Niecała 1 3. Sucha 9 4. Kąpielowa 4 5. Okrzei 11 |

4. W okresie obowiązywania programu kontynuowane będą wykwaterowania wszystkich osób zamieszkujących w budynkach przy ul. Młodej 4 oraz 1 Maja 224 A, B, G i H. Ze względu na brak ekonomicznego uzasadnienia ich remontowania, budynki po wykwaterowaniu wszystkich lokatorów, zostaną wyburzone.

ROZDZIAŁ II**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.****§ 3.****Analiza potrzeb mieszkaniowych.**

1. Z uwagi na regulacje ustawowe Miasto podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody, zapewnienie lokali zamiennych oraz realizacji wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. W przypadku braku uprawnienia do najmu socjalnego lokalu, gmina zobowiązana jest na wniosek komornika sądowego dostarczyć tymczasowe pomieszczenie.
2. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Miasta oraz liczba złożonych wniosków o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.
3. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu ustalana jest na podstawie:
 - 1) złożonych wniosków o najem lokalu,
 - 2) zarejestrowanych wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do najmu socjalnego lokalu,
 - 3) zarejestrowanych wyroków sądowych bez prawa do najmu socjalnego lokalu (uprawnionych do najmu tymczasowego pomieszczenia).
4. Ustalenie potrzeb mieszkaniowych na dzień 30.06.2020 r. (dotyczy również wniosków i wyroków sądowych z lat poprzednich) opiera się na następujących założeniach:

- 1) o najem lokalu ubiegało się 1024 wnioskodawców,
- 2) do realizacji pozostało 248 wyroków sądowych, w tym:
 - a) w sprawach z powództwa Gminy Kielce – 124
 - b) w sprawach z powództwa innych podmiotów – 124.

§ 4.

Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych.

1. Miasto gospodarować będzie mieszkaniowym zasobem dążąc do poprawy jego stanu technicznego i warunków zamieszkujących w nim lokatorów oraz racjonalnego i ekonomicznego wydatkowania środków finansowych na ten cel.
2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:
 - 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
 - 2) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej.
3. Znajomość stanu technicznego zasobu wyznacza wielkość potrzeb i pozwala na racjonalne planowanie remontów oraz prawidłowe zarządzanie zasobem.
4. Oceny stanu technicznego budynków sporządzane będą w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie.
5. Za sporządzenie oceny stanu technicznego oraz corocznych planów remontów budynków i lokali komunalnych odpowiedzialny jest zarządca budynków.
6. W oparciu o dokonane przeglądy stanu technicznego budynków, na każdy rok kalendarzowy określone będą szczegółowo potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność Miasta, tak aby środki finansowe niezbędne do realizacji mogły zostać zabezpieczone w budżecie Miasta na kolejny rok.
7. Projekty rocznych planów inwestycji i bieżących remontów budynków i lokali opracowuje Miejski Zarząd Budynków w Kielcach.
8. Miasto dążyć będzie do poprawy efektywności energetycznej mieszkaniowego zasobu poprzez likwidację ogrzewania na paliwo stałe (piecowego, etażowego węglowego) na rzecz ogrzewania z sieci miejskiej lub etażowego gazowego lub elektrycznego.
9. Miasto partycypuje w remontach części wspólnych nieruchomości stanowiących współwłasność, w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych, do wysokości posiadanych udziałów.

TABELA NR 4. Potrzeby remontowe zasobów mieszkaniowych w układzie branżowym

| Lp. | Zakres remontu | Potrzeby remontowe w poszczególnych latach | | | | |
|--------------|---|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| | | [mln zł] | [mln zł] | [mln zł] | [mln zł] | [mln zł] |
| 1. | Remonty pustostanów - lokali mieszkalnych | 0,20 | 0,20 | 0,20 | 0,20 | 0,20 |
| 2. | Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej | 0,50 | 0,50 | 0,30 | 0,40 | 0,30 |
| 3. | Dobudowa, przebudowa i remonty przewodów kominowych dymowych, spalinowych i wentylacyjnych oraz remonty pieców i trzonów kuchennych | 0,25 | 0,19 | 0,21 | 0,17 | 0,20 |
| 4. | Naprawa pokryć dachowych i uszkodzonych elementów konstrukcji oraz obróbek blacharskich | 0,25 | 0,20 | 0,20 | 0,25 | 0,20 |
| 5. | Remonty elewacji | 1,00 | 1,00 | 0,50 | 0,50 | 0,30 |
| 6. | Remonty wewnętrznych instalacji wodnych i sanitarnych oraz kotłowni i wymiennikowni | ,500 | 0,50 | 0,50 | 0,60 | 0,60 |
| 7. | Remonty instalacji elektrycznych i odgromowych oraz dźwigów | 0,20 | 0,17 | 0,20 | 0,23 | 0,25 |
| 8. | Pozostałe remonty wewnątrz budynków | 0,20 | 0,18 | 0,15 | 0,16 | 0,20 |
| 9. | Chodniki i ciągi pieszojezdne (roboty zewnętrzne) | 0,10 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0,10 |
| 10. | Wykonanie nowych przyłączy instalacji wodno-kanalizacyjnych | 0,05 | 0,04 | 0,06 | 0,05 | 0,04 |
| 11. | Rozbiórki budynków | 0,05 | 0,05 | 0,75 | 0,20 | 0,15 |
| 12. | Zaliczki na fundusz remontowy we Wspólnotach Mieszkaniowych, zgodnie z udziałami Gminy | 2,20 | 2,20 | 2,30 | 2,30 | 2,30 |
| Razem | | 5,50 | 5,28 | 5,42 | 5,11 | 4,84 |

10. Wydatki na potrzeby remontowe określone w tabeli są wartościami szacunkowymi i w zależności od różnych czynników, w tym od sytuacji finansowej Miasta, mogą ulec zmianie.
11. W ramach planów remontowych konieczne jest zabezpieczenie znacznych środków finansowych na remonty lokali odzyskanych w wyniku eksmisji, śmierci lub po wyprowadzeniu się najemcy (pustostanów). Należy dążyć, aby zwolnione lokale były przekazywane w najem w najkrótszym możliwym czasie.
12. W celu ograniczenia środków finansowych, przeznaczonych na remonty pustostanów, części odzyskiwanych, wolnych lokali, przeznaczona będzie do remontu na koszt własny przyszłego najemcy.
13. Wykazy mieszkań przeznaczonych do remontu na koszt najemcy Miejski Zarząd Budynków przekazywać będzie do Biura Mieszkalnictwa, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obowiązującej Uchwały Rady Miasta Kielce w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kielce, wytypuje osoby uprawnione do zawarcia z zarządcą umowy o remont.

TABELA NR 5.

Pustostany w zasobie oraz nakłady niezbędne na ich remont (stan na dzień 30.06.2020 r.)

| | |
|---|-----------------|
| Ilość zinwentaryzowanych pustostanów wymagających remontu ze środków budżetu Miasta | 129 |
| Średni koszt remontu 1 pustostanu | 26,5 tys. zł |
| Łączny szacunkowy koszt remontów | 3 418,5 tys. zł |

ROZDZIAŁ III

§ 5.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie się odbywać na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Rady Miasta Kielce Nr XI/246/2011 z dnia 9 czerwca 2011 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Kielce, zmienionej uchwałą Nr XVI/297/2015 z dnia 19 listopada 2015r. oraz uchwałą Nr XLIV/922/2017 z dnia 29 czerwca 2017 r., a także uchwały nr LIV/1219/2018 z dnia 15 marca 2018 r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynkach położonych na nieruchomościach o niejednorodnym własnościowo stanie prawnym gruntu.
2. W myśl uchwały Rady Miasta Nr XI/246/2011, o której mowa w ust. 1 w brzmieniu nadanym uchwałą zmieniającą Nr XLIV/922/2017 z dnia 29 czerwca 2017 r., odstępuje się od sprzedaży lokali mieszkalnych z bonifikatą.

3. Na mocy postanowień zawartych w uchwale Nr LIV/1219/2018 o której mowa w ust. 1, wyjątek od zaprzestania udzielana bonifikat stanowi sprzedaż na rzecz najemców lokali usytuowanych w budynkach, o których mowa w tytule uchwały, a sprzedaż jest wynikiem realizacji wniosków złożonych we wcześniejszych latach.
4. Sprzedaży na rzecz najemców nie będą podlegały lokale:
 - 1) wynajmowane na czas określony,
 - 2) wynajmowane jako pracownia plastyczna,
 - 3) położone w budynkach o złym stanie technicznym,
 - 4) znajdujące się w budynkach szkół i innych placówek oświatowo wychowawczych,
 - 5) położone w budynkach wybudowanych przez Miasto po 2000 r.,
 - 6) nabyte przez Miasto na wolnym rynku,
 - 7) nabyte w drodze spadku lub darowizny,
 - 8) położone w budynkach stanowiących w całości własność Miasta Kielce,
 - 9) nabyte przez Miasto Kielce w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości.
5. Przewiduje się, że w okresie objętym Programem, z uwagi na brak bonifikat, zainteresowanie nabyciem lokali będzie marginalne.

Zakłada się sprzedaż lokali na poziomie ok. 30 lokali w roku 2021, w kolejnych latach ok. 10 rocznie.
5. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planowane są następujące działania:
 - 1) współpraca ze wspólnotami mieszkaniowymi budynków w zakresie regulacji wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, tak aby ich suma była równa jedności, co umożliwi sprzedaż dotychczas niesprzedanych lokali i zmniejszenie udziałów Miasta w nieruchomościach stanowiących współwłasność Miasta Kielce i właścicieli wyodrębnionych lokali
 - 2) w przypadku pozostania w budynkach od 1 do 3 lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Kielce, Gmina może zaoferować nabycie lokalu najemcy na zasadzie pierwszeństwa, a w przypadku nieskorzystania przez niego z tego prawa, wypowiedzieć mu umowę najmu na zasadach przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a następnie lokal przeznaczyć do sprzedaży w trybie przetargu.
 - 3) sprzedaż w trybie przetargu lokali mieszkalnych będących pustostanami, wymagającymi remontu lub przebudowy, których wykonanie przez Miasto z uwagi na wysokie koszty byłoby ekonomicznie nieuzasadnione

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 6.

Zasady polityki czynszowej.

1. Polityka czynszowa Miasta zmierzać będzie w kierunku ustalania stawek czynszu na poziomie pozwalającym na pokrycie w stopniu maksymalnie możliwym kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Uwzględnić należy fakt, iż wpływy z opłat czynszowych nigdy nie zbilansują wydatków związanych z utrzymaniem zasobu. Mają na to wpływ stawki czynszu lokali wynajmowanych na zasadzie najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych oraz zaległości we wnoszeniu opłat za wynajem lokali powstające na skutek uchylania się od tego obowiązku przez znaczną grupę osób.
2. Przy ustaleniu stawki czynszu przyjmuje się zasadę określenia maksymalnej stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
3. Maksymalna wysokość stawki czynszu lokali określona zostanie odrębnie dla:
 - 1) lokali mieszkalnych oddanych przed 01.01.2012 r.,
 - 2) lokali mieszkalnych oddanych po 01.01.2012 r.,
 - 3) lokali wynajmowanych na zasadzie najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych.
4. Obowiązująca dla poszczególnych lokali stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu będzie ustalona na podstawie maksymalnych stawek czynszu, o których mowa w ust. 3, z uwzględnieniem następujących czynników obniżających wartość użytkową lokali, ze względu na:
 - 1) położenie budynku,
 - 2) położenie lokalu w budynku,
 - 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz układu funkcjonalnego lokalu,
 - 4) ogólny stan techniczny budynku.
5. Czynniki, o których mowa w ust. 4, stosuje się w następujący sposób:
 - 1) czynnik określony w pkt 1 dotyczący położenia budynku: budynek położony poza strefą zamkniętą w obrębie ulic: Długa, Skrajna, Hubalczyków, Łódzka, Jesionowa, Klonowa, Władysława Orkana, Biskupa Mieczysława Jaworskiego, Aleja Solidarności, Leszczyńska, Poleska, Szczecińska, Zagórska, Tarnowska, Wapiennikowa, Husarska, Marmurowa, Pakosz, Krakowska, Armii Krajowej, Karczówkowska, Jagiellońska, Grunwaldzka, Szajnowicza Iwanowa, Kazimierza Wielkiego; strefa zamknięta obejmuje wszystkie budynki mające adresy ulic granicznych strefy - 2%,

- 2) czynnik określony w pkt 2 dotyczący położenia lokalu w budynku: lokal położony w budynku do 6 kondygnacji bez windy znajdujący się na IV lub V piętrze oraz lokal położony w budynku powyżej 6 kondygnacji znajdujący się na ostatnim piętrze - 4 %
- 3) czynnik określony w pkt 3 dotyczący wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz układu funkcjonalnego lokalu:
 - a) brak WC w lokalu - 6%
 - b) brak instalacji wodociągowej w lokalu - 6%
 - c) ogrzewanie lokalu paliwem stałym - 6%,
- 4) czynnik określony w pkt 4 dotyczący ogólnego stanu technicznego budynku: budynki lub lokale wyłączone z użytkowania lub przeznaczone do rozbiórki - 12%.
6. Wysokość czynszu za lokal, w tym najem socjalny i pomieszczenie tymczasowe jest iloczynem ustalonej stawki czynszowej i powierzchni użytkowej.
7. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
8. Zasady ustalania stawek czynszu, o których mowa w pkt 4, 5, 6 i 7 stosuje się również w przypadku najmu pracowni służących twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki oraz lokali wyremontowanych na koszt własny najemcy.
9. Zakłada się możliwość corocznego podwyższania maksymalnych stawek, przy czym w okresie obowiązywania programu nie przewiduje się osiągnięcia stawki czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej.
10. Weryfikacja spełniania przez najemców wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu zostanie przeprowadzona w 2022 i 2025 roku.
11. Najemca zajmujący mieszkanie, w stosunku do którego Miastu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązany jest płacić czynsz w wysokości ustalonej przez władze statutowe spółdzielni, w przypadku, gdy jego wysokość przekracza wysokość czynszu obowiązującego w zasobie Miasta.

§ 7.

Warunki obniżenia czynszu.

1. Ustalając zasady polityki czynszowej obejmuje się ochroną gospodarstwa domowe poprzez zastosowanie obniżek czynszu.
2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, które:
 - 1) zawarły umowę najmu na czas nieoznaczony,
 - 2) nie pobierają dodatku mieszkaniowego,

- 3) spełniają kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu określone w § 4 Uchwały Nr XXIX/565/2020 Rady Miasta Kielce z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kielce.
3. Ustala się wskaźniki obniżek czynszu najmu w następujących wysokościach:
 - 1) 50% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
 - 2) 25% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy bądź wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę.
 4. Czynsz najmu lokalu może być obniżony maksymalnie do poziomu czynszu ustalonego dla najmu socjalnego.

ROZDZIAŁ V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta w kolejnych latach.

§ 8.

Sposób zarządzania lokalami i budynkami.

1. Mieszkaniowym zasobem Miasta Kielce zarządza Miejski Zarząd Budynków w Kielcach - jednostka budżetowa Miasta Kielce, w sposób zgodny ze swoim Statutem.
2. Dopuszcza się możliwość, uwzględniając zwiększenie efektywności gospodarowania majątkiem, uzupełnienie sposobów zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta.

§ 9.

Zasady zarządzania lokalami i nieruchomościami.

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy związane jest z podejmowaniem decyzji i czynności polegającej na:
 - 1) zapewnieniu właściwej gospodarki finansowo-ekonomicznej nieruchomości
 - 2) bieżącym administrowaniu nieruchomościami
 - 3) utrzymaniu nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem poprzez zapewnienie bezpiecznego użytkowania i właściwej eksploatacji.
2. W procesie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta uczestniczą:
 - 1) Prezydent Miasta Kielce
 - 2) Miejski Zarząd Budynków w Kielcach
 - 3) właściwe wydziały Urzędu Miasta i jednostki organizacyjne Miasta współpracujące z Miejskim Zarządem Budynków.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 10.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej.

1. Podstawowym źródłem finansowania zadań związanych z gospodarką mieszkaniową w latach 2021- 2025 będą środki pochodzące z budżetu Miasta.
2. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być środki zewnętrzne pochodzące głównie z budżetu państwa, dopłaty z Banku Gospodarstwa Krajowego, kredyty komercyjne i inne.

ROZDZIAŁ VII

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

§ 11.

Koszty ponoszone na gospodarkę mieszkaniową.

1. Koszty ponoszone na gospodarkę mieszkaniową obejmują w szczególności:
 - 1) koszty zarządu mieszkaniowym zasobem miasta (w budynkach stanowiącym w całości własność Miasta i budynkach wspólnot mieszkaniowych),
 - 2) remonty budynków i lokali stanowiących w całości własność Miasta,
 - 3) udział Miasta w kosztach zarządu nieruchomością wspólną w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych,
 - 4) pozostałe koszty.

TABELA NR. 6.

Prognoza kosztów na finansowanie gospodarki mieszkaniowej Miasta.

| Lp. | Wyszczególnienie | Lata | | | | |
|-----|---|--|--|--|--|--|
| | | 2021 Prognoza w zł/m ² /m-c | 2022 Prognoza w zł/m ² /m-c | 2023 Prognoza w zł/m ² /m-c | 2024 Prognoza w zł/m ² /m-c | 2025 Prognoza w zł/m ² /m-c |
| 1 | Koszty remontów i modernizacji nieruchomości należących do Miasta | 1,79 | 1,75 | 1,74 | 1,57 | 1,43 |
| 2 | Zaliczki eksploatacyjne na utrzymanie nieruchomości wspólnych wspólnot mieszkaniowych | 0,95 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,05 |
| 3 | Zaliczki remontowe - udział Gminy w remontach | 1,23 | 1,23 | 1,29 | 1,29 | 1,30 |

| | | | | | | |
|-------|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | budynków wspólnot mieszkaniowych | | | | | |
| 4 | Koszty zarządzania i administrowania zasobem mieszkaniowym | 1,80 | 1,83 | 1,85 | 1,87 | 1,90 |
| 5 | Koszty eksploatacji lokali i nieruchomości należących do Miasta | 0,65 | 0,68 | 0,70 | 0,72 | 0,75 |
| RAZEM | | 6,42 | 6,47 | 6,58 | 6,47 | 6,43 |

Koszty ponoszone na gospodarkę mieszkaniową, określone w tabeli są wartościami szacunkowymi i w zależności od różnych czynników, w tym od sytuacji finansowej Miasta, mogą ulec zmianie.

§ 12.

Koszty związane z pozyskiwaniem lokali.

1. Wysokość kosztów inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową zależy będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie Gminy oraz pozyskanych środków zewnętrznych.
2. Koszty inwestycyjne związane są z pozyskiwaniem lokali do mieszkaniowego zasobu poprzez:
 - 1) nabywanie budynków i ich adaptacja na lokale mieszkalne,
 - 2) nabywanie lokali mieszkalnych na wolnym rynku,
 - 3) budowę lokali.
3. Realizacja zadania pod nazwą „Budowa zespołu lokali mieszkalnych przy ul. 1 Maja 224” została ujęta w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym. Inwestycja jest realizowana od roku 2018, a jej zakończenie planowane jest w roku 2023.
4. Miasto będzie wnioskować o dofinansowanie realizowanej inwestycji z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego.

TABELA NR 7. Prognozowana wysokość nakładów na inwestycje w latach 2021 – 2025 w zasobach zarządzanych przez MZB

| Lp. | Rok | Prognozowane nakłady w mln zł. | Planowane inwestycje |
|-----|-------------|--------------------------------|--|
| 1. | 2021 | 3,7 | <ul style="list-style-type: none"> - Modernizacja lokali mieszkalnych, - modernizacja systemów ogrzewania, - wykonanie sanitariatów w mieszkaniach przy ul. Skrajnej 76B, - przebudowa budynku przy ul. Grochowej 26, - wykonanie przyłączy gazowych i instalacji wewnętrznych w budynkach Pańska 2, 4 i 6, - wykonanie instalacji gazowej w mieszkaniach przy ul. Tartacznej, - wzmocnienie balkonów budynków przy ul. Piekoszowskiej 57 i Jagiellońskiej 60A, |

| | | | |
|----|------|-----|---|
| | | | <ul style="list-style-type: none"> - przebudowa przyłączy kanalizacji sanitarnej do budynków przy ul. Kołłątaja 4 i Skrajnej 25, - modernizacja elewacji budynku przy ul. Czarnowskiej 11 |
| 2. | 2022 | 4,0 | <ul style="list-style-type: none"> - Modernizacja lokali mieszkalnych, - modernizacja systemów ogrzewania, - wykonanie sanitariatów w mieszkaniach przy ul. Skrajnej 76B, - wykonanie instalacji gazowej w mieszkaniach przy ul. Śniadeckich 1 i Malików 150, - wykonanie odwodnienia posesji przy ul. Tartacznej, - modernizacja elewacji budynków mieszkalnych, - modernizacja opomiarowania zużycia wody w budynkach mieszkalnych |
| 3. | 2023 | 4,5 | <ul style="list-style-type: none"> - Modernizacja lokali mieszkalnych, - modernizacja systemów ogrzewania, - modernizacja elewacji budynków mieszkalnych, - modernizacja opomiarowania zużycia wody w budynkach mieszkalnych |
| 4. | 2024 | 4,8 | <ul style="list-style-type: none"> - Modernizacja lokali mieszkalnych, - modernizacja systemów ogrzewania, - zagospodarowanie terenu przy ul. Grunwaldzkiej 41, 43 i 43A, - modernizacja elewacji budynków mieszkalnych |
| 5. | 2025 | 5,0 | <ul style="list-style-type: none"> - Modernizacja lokali mieszkalnych, - modernizacja systemów ogrzewania, - modernizacja elewacji budynków mieszkalnych - inne zadania wynikające z bieżących potrzeb |

ROZDZIAŁ VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

§ 13.

1. W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta planuje się w okresie obowiązywania programu:
 - 1) podejmowanie działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągalności opłat czynszowych i powstrzymanie procesu narastania zaległości czynszowych poprzez:
 - a) windykację należności między innymi poprzez: kierowanie do dłużników monitów i wezwań do dobrowolnej spłaty długu oraz bezpośrednio i telefoniczne kontakty w sprawie spłaty zadłużenia, kierowanie spraw na drogę sądową i egzekucji w sytuacji, gdy działania z zakresu windykacji wstępnej nie przynoszą efektów,


- b) udzielanie dłużnikom pomocy w formie: rozkładania należności na raty, odraczania terminu zapłaty należności, umarzania należności,
 - c) pomoc w ramach realizacji odpowiednich programów oddłużeniowych,
 - d) możliwość odpracowania należności czynszowych.
- 2) podejmowanie działań mających na celu ustalenie prawidłowego wykorzystania przez lokatorów zajmowanych lokali, między innymi poprzez: wizje w terenie, wywiady środowiskowe, weryfikacja ilości osób zamieszkujących w lokalu, monitorowanie zamieszkiwania najemców, ustalanie posiadania przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu; w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości podejmowanie działań przewidzianych prawem,
 - 3) regulowanie tytułów prawnych do zajmowanych lokali (po zgonach, wyprowadzeniu się najemców, po spłacie zaległości czynszowych)
 - 4) dokonywanie eksmisji „w miejscu” – w przypadku osób, którym sąd orzekł nakaz eksmisji z uprawnieniami do najmu socjalnego lokalu, możliwe będzie zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, z którego nastąpiła eksmisja,
2. Realizowany będzie Program „Mieszkanie za remont”, który zakłada wytypowanie w każdym roku budżetowym do 15 % wolnych mieszkań pozostających w zasobie, których remont na własny koszt i we własnym zakresie wykona przyszły najemca.
 3. W celu usprawnienia zarządzania zasobem lokalowym stale dokonywana będzie aktualizacja elektronicznej bazy danych o zasobie.
 4. Prowadzona będzie polityka zamian lokali uwzględniająca zasadę racjonalnego gospodarowania zasobem oraz potrzeby mieszkaniowe najemców związane z ich stanem zdrowia.
 5. Prowadzona będzie modernizacja zasobu poprzez likwidację wspólnych toalet, kuchni, korytarzy.
 6. W możliwych przypadkach dokonywany będzie podział lokali większych na mniejsze.
 7. W celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy bezpieczeństwa najemców podejmowane będą działania polegające na zmianie systemu ogrzewania na gazowe i pochodzące z sieci miejskiej.
 8. W celu przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu osób i rodzin, lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu będą przeznaczane na realizację zadań z zakresu ustawy o pomocy społecznej i ustawy o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej.
 9. W przypadku wolnych lokali wymagających znacznych nakładów finansowych na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego lub w przypadku, kiedy w budynkach wspólnot mieszkaniowych większościowy udział stanowią udziały pozostałych właścicieli, dokonywana będzie ich sprzedaż w drodze przetargu; środki finansowe pozyskane ze sprzedaży lokali przeznaczone będą na remonty innych wolnych lokali pozostających w zasobie.
 10. W przypadku konieczności przeprowadzenia remontów budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu możliwa będzie zamiana lokalu na wolny lokal pozostający w zasobie.

Uzasadnienie

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Kielce jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Ustawodawca określił termin ważności wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podjętych przed 21 kwietnia 2019 roku nie dłuższy niż 24 miesiące od dnia wejścia w życie zmiany ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. do 21 kwietnia 2021 roku. W związku z powyższym mimo uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Kielce na lata 2019 -2023 zachodzi konieczność dostosowania kierunków i celów gospodarowania zasobem mieszkaniowym do wymogów ustawy.

Projekt uchwały uwzględnia zakres ustawowych zagadnień podlegających regulacji oraz rozwiązania umożliwiające racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

wz. PREZYDENTA MIASTA

Bożena Szczypiór
ZASTĘPCA PREZYDENTA