

# Uchwała Nr 316/99

Rady Miejskiej w Kielcach  
z dnia 27 października 1999 roku

w sprawie określenia kierunków polityki mieszkaniowej

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7 i art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496 i Nr 132, poz. 622, z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734 i Nr 123, poz. 775 oraz z 1998 r. Nr 155, poz. 1014 i Nr 162, poz. 1126)  
*uchwala się, co następuje:*

- § 1. Przyjmuje się kierunki polityki mieszkaniowej w Kielcach na lata 2000 - 2003 określone w załączniku do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kielce.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

Przewodniczący Rady Miejskiej

  
Stanisław Rupniewski



# Kierunki polityki mieszkaniowej w Kielcach na lata 2000 - 2003

Kielce, październik '99

# Spis treści

Wstęp .....	strona - 2
1. Budowa mieszkań na wynajem przez Kieleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego .....	strona - 3
2. Program budownictwa socjalnego.....	strona - 7
3. Adaptacja strychów na cele mieszkalne .....	strona - 9
4. Wspieranie budownictwa jednorodzinne i wielorodzinne .....	strona - 9
4.1. Analiza terenów pod kątem przeznaczenia ich pod budownictwo mieszkaniowe .....	strona - 9
4.2. Wydane pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych w latach 1997 - 1999.....	strona - 10
5. Rezerwy terenów pod budownictwo mieszkaniowe (jednorodzinne i wielorodzinne) .....	strona - 11
6. Bank zamian mieszkań .....	strona - 12
7. Informacja dotycząca Agencji Wspierania Inicjatyw Mieszkaniowych .....	strona - 14
8. Polityka remontowa .....	strona - 16
9. Udoskonalenie metod zarządzania zasobami mieszkaniowymi .....	strona - 18
10. Formy finansowania planowanych przedsięwzięć .....	strona - 20

## ZAŁĄCZNIKI

- Załącznik Nr 1..... Regulamin wynajmu mieszkań będących w zasobach KTBS, Spółka z o.o.
- Załącznik Nr 2..... Wykaz budynków, w których istnieje możliwość adaptacji strychów na cele mieszkalne
- Załącznik Nr 3..... Budynki o złym stanie technicznym
- Załącznik Nr 4..... Wykaz budynków ujętych w planie remontowym przed wejściem w życie ustawy o własności lokali
- Załącznik Nr 5..... Wykaz zadań przygotowanych do realizacji w latach 1999 - 2003 w zakresie infrastruktury technicznej realizowanej dla potrzeb budownictwa mieszkaniowego

## Wstęp

Zarówno polityka państwa, jak i polityka Gminy powinny zmierzać do rozwoju budownictwa mieszkaniowego, gdyż sprzyja ono rozwojowi innych inwestycji (w tym produkcyjnych), jak też wpłynie na zmianę postaw społecznych i zachowań ekonomicznych oraz tworzy miejsca pracy.

W tym celu jeszcze przed uchwaleniem przez Parlament „Założeń polityki mieszkaniowej państwa na lata 1999 - 2003” przyjętych na posiedzeniu Rady Ministrów w dniu 13 lipca 1999 roku konieczne wydaje się podjęcie przez Radę Miejską w Kielcach kierunków polityki mieszkaniowej gminy i określenie zasad jej finansowania.

Założone cele można osiągnąć poprzez:

- 1) budowę mieszkań na wynajem przez Kieleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego na zasadach określonych w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 133, poz. 654, z późn.zm.);
- 2) opracowanie Programu budownictwa socjalnego;
- 3) adaptację strychów na cele mieszkalne;
- 4) wspieranie budownictwa jednorodzinnego i wielorodzinnego;
- 5) stworzenie Banku Zamiany Mieszkań;
- 6) wybór alternatywnych rozwiązań dotyczących realizacji budownictwa mieszkaniowego, np. poprzez powołanie Agencji Wspierania Inicjatyw Mieszkaniowych;
- 7) uruchomienie rezerw terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- 8) kompleksowe opracowanie założeń polityki remontowej i modernizacyjnej;
- 9) udoskonalenie metod zarządzania zasobami mieszkaniowymi.

## 1. Budowa mieszkań na wynajem przez Kieleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego

Kieleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego działa w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i powołane zostało w 1998 roku. 100 % udziałów posiada Miasto Kielce.

Przedmiotem działania Towarzystwa jest budowa i eksploatacja wielomieszkaniowych budynków w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób o średnich dochodach.

W KTBS na mieszkanie oczekuje ok. 1300 rodzin. Prawie połowa deklaruje, że w ramach sponsoringu gotowa jest pokryć 20% wartości mieszkania, w zamian za jego uzyskanie w pierwszej kolejności. Dodatkowo, każdy najemca w chwili objęcia mieszkania zobowiązany będzie do wpłacenia kaucji w wysokości 10% wartości odtworzeniowej mieszkania.

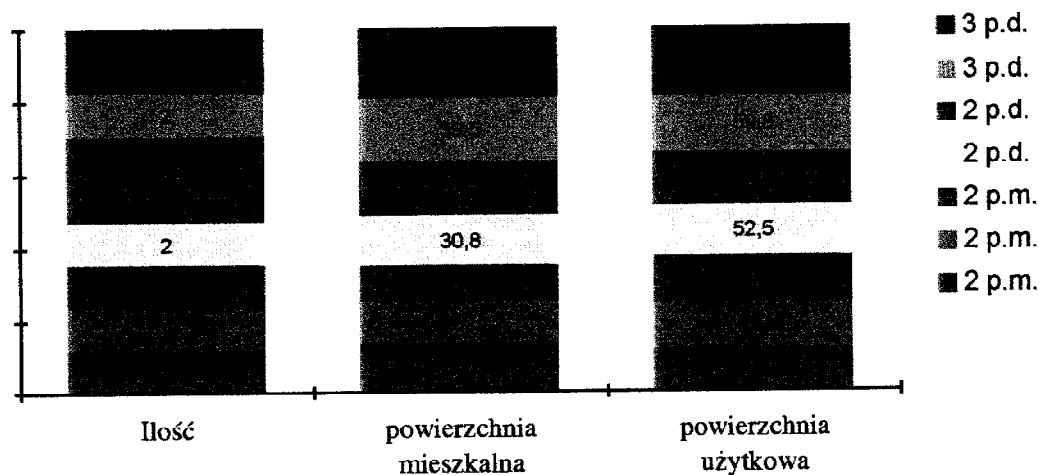
Regulamin wynajmu mieszkań będących w zasobach KTBS stanowi załącznik Nr 1

Pierwszym zadaniem inwestycyjnym realizowanym przez Spółkę jest budowa 17 lokali mieszkalnych przy ul. Jasnej w Kielcach. Wielkość projektowanych mieszkań przedstawia się następująco:

Mieszkania		Powierzchnia	
Kategoria	Ilość	mieszkalna	użytkowa
2 pm	2	30,8	45,2
2 pm	2	25,8	48,4
2 pm	2	22,3	49,1
2 pd	2	30,8	52,5
2 pd	4	33,1	54,6
3 pd	2	39,5	59,8
3 pd	3	43,2	70,8
<b>Razem</b>	<b>17</b>		<b>574,4</b>

pm - pokój mały; pd - pokój duży

**Struktura mieszkań w budynku przy ul. Jasnej w Kielcach**

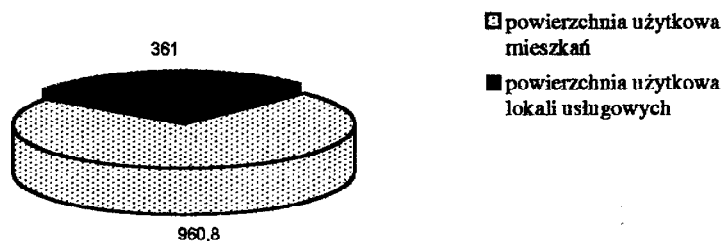


Termin realizacji inwestycji:

- rozpoczęcie robót sierpień 1999 rok
- zakończenie robót czerwiec 2000 rok

**Charakterystyka budynku:**

- budynek III kondygnacyjny o zwartej bryle o wym. 47,0 x 21,0 m ze stromym dachem pokrytym blachą dachówkową powlekaną koloru czerwonego i nieużytkowym poddaszem uzupełnia pierzeję ul. jasnej;
- od strony ul. Jasnej posiada wejścia do lokali usługowych, klatek schodowych i wjazd przez bramę wjazdową na podwórko i do garaży;
- budynek przystosowany dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- parametry budynku:
  - powierzchnia użytkowa ogółem..... 1.321,8 m<sup>2</sup>
  - w tym:
  - powierzchnia użytkowa mieszkań.....960,8 m<sup>2</sup>
  - powierzchnia użytkowa lokali usługowych.....361,0 m<sup>2</sup>



- ilość mieszkań..... 17
- ilość garaży ..... 12 + 12 miejsc postojowych
- ilość lokali usługowych..... 7

Na ten cel w budżecie Gminy w bieżącym roku zabezpieczono kwotę 1,8 mln zł.

Umożliwiło to intensywną kontynuację prac budowlanych.

Na realizację zadania będzie też zaciągnięty kredyt preferencyjny z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego po wcześniejszym udokumentowaniu zaangażowania środków własnych w wysokości co najmniej 25% planowanych kosztów inwestycyjnych.

W ramach tego Funduszu, Gmina może wykonać infrastrukturę towarzyszącą budownictwu mieszkaniowemu.

W planach do 2003 roku przewidziana jest realizacja kolejnej inwestycji obejmującej wybudowanie w osiedlu mieszkaniowym Sieje - Dąbrowa:

- siedmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych podpiwniczonych, ze stromymi dachami i dwoma budynkami handlowo - usługowymi;
- budynki IV - kondygnacyjne o zwartych bryłach tworzących wewnątrz w formie półotwartych podpórek tworzących przydomowy program terenów zieleni i wypoczynku (m.in. place gier dla dzieci);
- do wewnętrznej obsługi komunikacyjnej przewidziano trzy sięgacze z rozlokowanymi wzdłuż dojazdu parkingami;

- komunikacja połączenia osiedla z miejską ul. Piwowarską nastąpi poprzez ulicę Sieje Dąbrowa;
- komunikacja piesza poprowadzona będzie chodnikami przyulicznymi oraz alejkami w podwórkach;
- dla potrzeb osiedla przewidziano 360 miejsc parkingowych;
- ilość mieszkań..... 352
- łączna powierzchnia użytkowa ... 18.500 m<sup>2</sup>
- struktura mieszkań:

Mieszkania	
Kategoria	Ilość
1 p	12
2 pm	112
2 pd	156
3 pm	44
3 pd	24
4 p	4
Razem	

pm - pokój mały; pd - pokój duży

**Termin realizacji inwestycji:**

- rozpoczęcie robót I etapu (3 - 4 budynki)      marzec 2000 rok
- zakończenie całości inwestycji                      czerwiec 2003 rok

Plany KTBS na najbliższą przyszłość to również „budownictwo plombowe” w rejonie ulicy Wrzosowej. Przewidywana jest tam realizacja dwóch segmentów dwukondygnacyjnych z użytkowym poddaszem.

Planuje się wybudowanie ok. 20 mieszkań o strukturze 2 i 3 pokoje z kuchnią.

Przewidywane zakończenie robót połowa 2001 roku.



Czynsz najmu lokali ustalany będzie przez Radę Miejską w wysokości nie przekraczającej 4% wartości odtworzeniowej lokalu, podawanej przez Wojewodę Kieleckiego.

Objęciem mieszkań w zasobach KTBS zainteresowane są rodziny, które będą mogły sprostać wymogom finansowym, a których dochód nie pozwoli na skorzystanie z komercyjnego kredytu bankowego.

Podkreślić należy, iż budownictwo w ramach TBS ma jedynie niewielki wpływ (ewentualny odzysk mieszkań komunalnych) na zapewnienie warunków mieszkaniowych dla rodzin najuboższych.

## 2. Program budownictwa socjalnego

Celem programu budownictwa socjalnego jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin o niewysokich dochodach, nie mających samodzielnego mieszkania oraz usunięcie jednej z ważnych barier wzrostu gospodarczego, jaką jest brak możliwości przemieszczania się ludzi za pracą.

Zgodnie z ustawą o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych na lokale socjalne przeznaczone mogą być mieszkania o obniżonej wartości użytkowej, w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym.

Jednym ze źródeł pozyskiwania takich mieszkań powinno być przekwalifikowanie istniejących zasobów komunalnych, zwalnianych przez lokatorów obejmujących nowe mieszkania.

Mając na uwadze art. 75 ust. 1 Konstytucji RP, zobowiązujący władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności do przeciwdziałania bezdomności, przygotowywany jest przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast socjalny program mieszkaniowy.

Program ten polegać będzie na wspomaganii przez państwo budowy i prowadzenia noclegowni, schronisk i pensjonatów socjalnych dla osób trwale lub przejściowo dotkniętych problemem bezdomności. Powstające w ramach takiego programu pomieszczenia i lokale nie mogą być towarem na rynku i lokalami spełniającymi wymogi przewidziane dla samodzielnych lokali mieszkalnych. Trzeba dopuścić odstępstwo od obowiązujących standardów wynikających z norm prawa budowlanego, aby nowe budynki na cele socjalne mogły być budowane jako budynki zbiorowego zamieszkania (np. o wspólnych kuchniach, jadalniach, łazienkach; a w przypadku noclegowni także o wspólnych sypialniach).

Pomoc Państwa w zakładaniu i prowadzeniu pensjonatów, schronisk i noclegowni będzie polegać na udzielaniu subwencji na spłatę kredytów wykorzystywanych na budowę lub adaptację takich obiektów, a także na ich urządzenie i prowadzenie lub dotacji ze środków pomocy społecznej, wykorzystywanych na ten cel.

Wymagane byłoby zaangażowanie środków własnych inwestora w wysokości co najmniej 50% kosztów budowy.

Inwestorem mogłyby być jednostki samorządu terytorialnego i organizacje pozarządowe działające na zasadach non-profit.

W chwili obecnej trwają uzgodnienia międzyresortowe Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast oraz Ministerstwa Pracy i Polityki Socjalnej w sprawie wniesienia projektu ustawy pod obrady Sejmu.

Wdrożenie tego programu wymaga zaangażowania środków finansowych z budżetu miasta.

Analiza ekonomiczna tego przedsięwzięcia dokonana zostanie po uchwaleniu przez Parlament „Założeń polityki mieszkaniowej państwa na lata 1999 - 2000”.

### 3. Adaptacja strychów na cele mieszkaniowe

Przeгляд budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy i Wspólnot Mieszkaniowych wykazał, że możliwości adaptacji strychów na cele mieszkalne istnieją w 47 budynkach.

Możliwa do zabudowy powierzchnia wynosi ponad 5 tys. m<sup>2</sup>. Wykaz wytypowanych budynków stanowi załącznik Nr 2.

Realizacja adaptacji strychów w dużej mierze będzie uzależniona od stanowiska Wspólnot Mieszkaniowych, bowiem większość pomieszczeń strychowych znajduje się w ich zasobach.

### 4. Wspieranie budownictwa jednorodzinne go i wielorodzinne go

#### 4.1. Analiza terenów pod kątem przeznaczenia ich pod budownictwo mieszkaniowe.

##### A. Budownictwo jednorodzinne

Na obszarze miasta w ramach istniejącego miejscowego planu zagospodarowania przewidziano trzy duże obszary pod zabudowę jednorodzinną :

- na północy - Dąbrowa II
- na południowym wschodzie - Ostrogórka
- na zachodzie - Zalesie.

Inwestowanie na tych terenach ograniczone jest w chwili obecnej zapisem w planie ogólnym, który mówi o skoncentrowanej formie zabudowy, a polegającej na scaleniu gruntów, wykonaniu planu szczegółowego, wytyczeniu ulic oraz wtórnym podziale terenów pod budownictwo jednorodzinne.

Przewiduje się opracowanie miejscowych szczegółowych planów dla wyżej wymienionych terenów w następującej kolejności: Dąbrowa II, Zalesie, Ostrogórka.

Taka kolejność podyktowana jest przede wszystkim możliwością uzbrojenia tych terenów. Przewiduje się także bieżącą realizację budownictwa jednorodzinnego w obrębie dzielnicy Nowy Folwark od roku 2000.

Odbywać się będzie także bieżące dogęszczanie " plombowanie" istniejących terenów przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne. Obszar terenów pod budownictwo jednorodzinne wyniesie 321 ha.

#### B. Budownictwo wielorodzinne.

W chwili obecnej inwestowanie w budownictwo wielorodzinne na obszarze miasta odbywa się na terenie dzielnicy Zachód. Jest to teren położony pomiędzy linią kolejową prowadzącą z Kielc do Częstochowy , a ulicą Piekoszowską. Obszar terenu w tym rejonie miasta wystarczy jeszcze na co najmniej 10 lat

Dla tego rejonu miasta wykonywane są obecnie miejscowe plany zagospodarowania, co dodatkowo daje możliwość zachowania ciągłości inwestowania w budownictwo wielorodzinne nawet w chwili uchylecia planów miejscowych. Obszar terenów przewidzianych pod budownictwo wielorodzinne wynosi ~ 150 ha.

#### 4.2. Dozwolenia na budowę nowych budynków mieszkalnych

1997 rok.....	jednorodzinne.....	pozwolenia.....	139
		budynki.....	141
	wielorodzinne.....	pozwolenia.....	11
		budynki.....	22
	rozbudowa budynków mieszkalnych .....		19
	adaptacje .....		12

1998 rok.....	jednorodzinne.....	pozwolenia.....	135
		budynki.....	154
	wielorodzinne.....	pozwolenia.....	9
		budynki.....	11
	rozbudowa budynków mieszkalnych .....		45
	adaptacje .....		7
1999 rok - I półrocze ....	jednorodzinne.....	pozwolenia.....	99
	wielorodzinne.....		12
	rozbudowa budynków mieszkalnych .....		41
	adaptacje .....		6

Szacujemy, że w 1999 roku zostanie wydanych 250 pozwoleń na budowę. Należy dążyć do utrzymania w latach następnych tendencji wzrostu w tym zakresie.

## 5. Rezerwy terenu pod budownictwo mieszkaniowe (jednorodzinne i wielorodzinne).

Tereny stanowiące rezerwy pod budownictwo mieszkaniowe w obszarze granic administracyjnych miasta to :

- tereny położone na wschód od linii stanowiącej przedłużenie w kierunku południowym ulicy Szczecińskiej do ulicy Wojska Polskiego, a położone pomiędzy ul. Sandomierską i wschodnim przedłużeniem ul. Wapiennikowej;
- tereny położone w Posłowicach i Dyminach;
- tereny na zachód od linii kolejowej na Zalesiu położonej powyżej ulicy Łopuszniańskiej (na północ);
- tereny położone na południe od ulicy Batalionów Chłopskich;
- tereny położone na północ od ulicy Kruszelnickiego;
- tereny położone na wschód od ulicy Radomskiej w kierunku Masłowa.

Do końca br. zakończone zostaną prace nad „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”, które szczegółowo określi możliwość odblokowania terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

## 6. Bank zamian mieszkań

Poprawę warunków mieszkaniowych dużej liczby rodzin zamieszkujących na terenie Gminy można osiągnąć poprzez stworzenie BANKU ZMIANY MIESZKAŃ przy Wydziale Mieszkalnictwa, Urbanistyki i Architektury.

Taka inicjatywa spotkała się z przychylnym przyjęciem przez Kieleckie Spółdzielnie Mieszkaniowe, które wyraziły chęć współpracy w tym temacie.

Oferty zamian pochodzić będą od najemców lokali komunalnych, członków spółdzielni mieszkaniowych. Skumulowanie wszystkich ofert w jednym miejscu jest o tyle korzystne, że pragnący zamienić własne mieszkania mają większe szanse na znalezienie odpowiedniego kontrahenta.

Ta forma pozwoli również na eliminację zagrożenia eksmisją rodzin mających kłopoty finansowe, których nie stać na utrzymanie zajmowanych mieszkań.

Przeprowadzona analiza wskazuje, że ilość rodzin znajdujących się w niedostatku systematycznie wzrasta. Tylko w zasobach gminy zamieszkuje 1350 rodzin zalegających z opłatami za mieszkania. Podobnie sytuacja wygląda w spółdzielniach mieszkaniowych.

Informacje na ten temat zawarte są na str. 19-20 opracowania „Sytuacja mieszkaniowa w Kielcach”

Rodzinom tym proponowana będzie zamiana na mieszkania mniejsze, a więc i tańsze w utrzymaniu. W ten sposób większe będą mogły być objęte przez wielodzietne rodziny zamieszkujące w lokalach, w których występuje nadmierne zagęszczenie i które w inny sposób nie mogą poprawić swojej sytuacji mieszkaniowej, a są w stanie ponieść większe wydatki na ten cel.

Dodatkowym argumentem przemawiającym za wdrożeniem w życie tej propozycji jest szansa zrealizowania zalegających latami wyroków sądowych o eksmisji zarówno z lokali komunalnych, jak i spółdzielczych.

Jest szansa na to, że zawarcie odpowiedniego porozumienia ze spółdzielniami mieszkaniowymi umożliwi w zamian za przekwaterowanie osoby (rodziny) zamieszkującej dotychczas w lokalu spółdzielczym, wobec której sąd orzekł eksmisję zadysponowanie przez gminę zwolnionym lokalem spółdzielczym.

Wśród osób oczekujących na przyznanie mieszkania komunalnego są rodziny posiadające książeczki mieszkaniowe ze zgromadzonym wkładem mieszkaniowym, który nie wystarcza na kupno mieszkania na wolnym rynku.

Zwalniane spółdzielcze mieszkania mogłyby być zasiedlane na zasadach określanych w statucie spółdzielni i wg cen księgowych, znacznie niższych niż ceny rynkowe.

W Wydziale Mieszkalnictwa, Urbanistyki i Architektury jest zarejestrowanych ponad 300 ofert zamian mieszkań.

## 7. Informacja dotycząca Agencji Wspierania Inicjatyw Mieszkaniowych {AWIM}

AWIM-y działają w 32 miastach Polski, m.in. w Białymstoku, Cieszynie, Gdyni, Przemyślu, Szczecinie, Zamościu, Olsztynie, Toruniu.

Głównym założeniem programu AWIM jest idea upowszechnienia małych spółdzielni mieszkaniowych, które powinny stać się aktywnymi podmiotami rynku mieszkaniowego.

Program AWIM realizowany jest przez Fundację Centrum Inicjatyw Mieszkaniowych {CIM} działającą w ramach programu pomocy rządu USA i jest finansowany m.in. przez Amerykańską Agencję Rozwoju Międzynarodowego USAID.

CIM podejmuje się organizowania, szkolenia i pomocy w prowadzeniu AWIM-u przez pierwszy rok, co pokrywa się zwykle z zakończeniem inauguracyjnego przedsięwzięcia budowlanego.

W odróżnieniu od komercyjnego przedsięwzięcia spółdzielcze, w założeniu swoim non-profit, powinno zaspokajać potrzeby mieszkaniowe grupy ludzi o niższych dochodach niż nabywcy „wolnorynkowi”, utrzymując zasadę społecznej kontroli kosztów i decyzji.

Powołane na terenie całego kraju pozarządowe (niezależne od administracji publicznej), organizacje AWIM, świadczą swoje usługi głównie na rzecz władz lokalnych, małych spółdzielni mieszkaniowych, tzw. jednorazowego inwestowania i początkujących przedsiębiorców budowlanych. Udzielając konkretnej pomocy technicznej podczas zawiązywania nowych spółdzielni oraz w procesie przygotowywania dla nich przedsięwzięć budowlanych.

Każda wspólna inwestycja mieszkaniowa określana jest przez gminę z uwzględnieniem warunków zabudowy i zagospodarowania terenów, linii zabudowy, gabarytów budynków, warunków korzystania z gminnej infrastruktury technicznej, nabycia gruntów komunalnych oraz finansowania (o kredytach decyduje bank).



Aby zapewnić prawidłowy przebieg przedsięwzięcia, strony, tj. władze miasta, CIM i AWIM zawierają porozumienia. Takie przygotowanie pozwala gminie lepiej planować budżet, gdyż z góry wiadomo o wpływach (ze zbycia terenu) i wydatkach (budowa infrastruktury). Jest to bowiem propozycja angażująca środki prywatne na kubatury i fundusze publiczne na częściowe uzbrojenie.

Dla lepszego zobrazowania działalności AWIM możemy posłużyć się przykładem wybudowania w tym systemie pierwszego osiedla 14 domków (w tym 11 szeregowców) w Bielsku Białej.

Miasto sprzedało ziemię (4253 m<sup>2</sup>) po cenie wskazanej przez rzeczoznawcę. Na wolnym rynku taki uzbrojony teren byłby droższy, ale gmina uznała inicjatywę za priorytetową. Na tym terenie powstały domy o powierzchni użytkowej 128 m<sup>2</sup>. Czas realizacji - 10 miesięcy. Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni zamknęła się kwotą 470,00 zł, podczas gdy w tym samym czasie 1 m<sup>2</sup> mieszkania w spółdzielczym bloku kosztował na wolnym rynku 750 - 900,00 zł.

AWIM nie jest firmą budowlaną czy developerem. Nie oferuje konkretnego produktu. Buduje zazwyczaj lokalny wykonawca, którego pomaga wybrać Agencja. On realizuje projekt wybrany przez spółdzielców.

Propozycja pozyskania mieszkań w tym przedsięwzięciu adresowana byłaby do najemców mieszkań komunalnych, którzy postawia do dyspozycji Gminy dotychczas zajmowane mieszkania.

## 8. Polityka remontowa

Narastające procesy zużycia substancji mieszkaniowej wynikające z polityki stałych czynszów i z preferowania procesów inwestycyjnych spowodowały konieczność podjęcia decyzji, czy zużyty zasób mieszkaniowy wyburzyć i wprowadzić w to miejsce nową zabudowę, czy remontować i modernizować.

Aktualną sytuację w zakresie budynków o złym stanie technicznym przedstawia str. 13 i 14 opracowania o sytuacji mieszkaniowej oraz załącznik Nr 3.

O wyborze opłacalności przedsięwzięcia między remontem, modernizacją a odbudową decydują zarówno kryteria ekonomiczne, jak i względy społeczne, prawne, urbanizacyjne, organizacyjne i administracyjne.

Ogromne wieloletnie niedoinwestowanie remontów starych mieszkań wobec faktu, że wpływy z czynszów pokrywają niewielką część koniecznych do poniesienia kosztów powoduje, iż wspólnoty mieszkaniowe nie są w stanie udźwignąć kosztów napraw budynków.

Ze względu na ograniczone środki finansowe, nie zostały wykonane remonty budynków planowane do wykonania przed datą wejścia w życie ustawy o własności lokali, tj. przed styczniem 1995 roku. Dotyczy to w dużej mierze remontów pokryć dachowych, docieplenia budynków, prac remontowo modernizacyjnych, instalacji centralnego ogrzewania, a także wymiany instalacji elektrycznej. Wartość prac kształtuje się na poziomie 14.681.000,00zł.

Wykaz prac remontowych stanowi załącznik Nr 4.

Zadania te w miarę pozyskiwanych środków finansowych winny zostać uwzględnione w planie gospodarczym do wykonania za środki budżetowe Gminy.

Plan finansowo - remontowy przedstawiony przez Miejski Zarząd Budynków na rok 2000 zakłada:

- kontynuację realizacji zadania „Uciepłownienie Szydłówka” (wykonanie docieplenia cz. budynków , instalacje CO i CCW budynku przy ul. Kasztanowej Nr 5)
- kontynuację remontu kapitalnego i docieplenia budynku przy ul. Malików Nr 150;

- wyburzenie budynku przy ul. Planty Nr 1;
- remont kapitalny budynku przy ul. Małej Nr 17;
- wykonanie instalacji wodno - kanalizacyjnej kilku budynków.

Właściciele budynków mają następujące metody uzyskiwania środków na remonty:

- wieloletnie gromadzenie środków na funduszu remontowym;
- oczekiwanie na pomoc gmin w finansowaniu nieruchomości wspólnych;
- zaciągnięcie kredytu oprocentowanego poniżej stopy kredytu komercyjnego (gmina może zrefundować bankowi część odsetek od kredytów zaciągniętych przez właścicieli na remont nieruchomości wspólnych. Planowane jest ponadto uruchomienie kredytów remontowych o oprocentowaniu pokrywanym w części ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego;
- wykorzystanie dodatkowych środków pozyskiwanych np. z adaptacji zbędnych pomieszczeń wspólnych, jak strychy, suszarnie, zsypy.

Możliwość pozyskania środków finansowych na przedsięwzięcia związane z modernizacją i remontami budynków w zakresie ograniczenia strat ciepła określa ustawa o wspieraniu przedsięwzięć modernizacyjnych (Dz.U. Nr 162 z 1998 roku), która zawiera program wspierania przedsięwzięć termomodernizacyjnych oparty na regułach ekonomicznych w zakresie przygotowania projektowanego przedsięwzięcia, oceny zasadności z punktu widzenia optymalizacji nakładów i efektów oraz sposobu finansowania zamierzonych działań.

Celem tej ustawy jest ochrona lokatorów przed ekonomicznymi skutkami uwolnienia cen energii cieplnej.

Istnieje możliwość zaciągnięcia kredytu na ten cel, którego 25% może zostać umorzone przez Bank Gospodarstwa Krajowego w formie premii termomodernizacyjnej.

## 9. Udoskonalenie metod zarządzania zasobami mieszkaniowymi

Nowoczesne zarządzanie nieruchomościami powinno być zarządzaniem elastycznym, otwartym na zmieniające się warunki otoczenia.

Coraz powszechniejsza staje się świadomość właścicieli mieszkań, że stan nieruchomości zależy od sprawności zarządzania nieruchomościami.

Podstawowym celem do osiągnięcia jest wyraźne rozdzielenie funkcji właściciela zasobów lokalowych od funkcji administratora, a także usprawnienie zasad funkcjonowania Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej oraz przygotowanie się do wprowadzenia zasad konkurencji na rynku usług administratorskich\*.

Zarządca nieruchomościami powinien współpracować nie tylko z właścicielami mieszkań, ale także z przedstawicielami najemców.

Przedstawiamy Radzie Miejskiej w Kielcach projekt uchwały określający zakres tego współdziałania. Podjęcie uchwały powinno się przyczynić do lepszego zarządzania nieruchomościami bowiem za jej właściwe utrzymanie odpowiadać będą wszyscy mieszkańcy, a nie jak to jest do chwili obecnej właściciele mieszkań i reprezentujący Gminę Miejski Zarząd Budynków.

Podstawowym obowiązkiem zarządcy jest utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym. Służą temu przede wszystkim planowe konserwacje i remonty bieżące.

Źródłem finansowania mogą być pożytki z nieruchomości, które można osiągnąć wykorzystując poszczególne części wspólne budynku na inne cele niż mieszkalne, a także poprzez wykorzystanie innych składników nieruchomości (ścian, dachów, gruntu, ogrodzenia) dla osiągnięcia pożytków, np. z umieszczenia reklam, instalowanie za odpłatnością innych urządzeń, parkowanie samochodów, najmu i dzierżawy gruntu.

---

\* Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115 z dnia 29 września 1997 roku) uregulowała działalność zarządców nieruchomości. Zgodnie z art. 184 ust. 2 ustawy „Zarządcą nieruchomości może być osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową”, a jednym z warunków jej uzyskania jest ukończenie kursu kwalifikacyjnego.

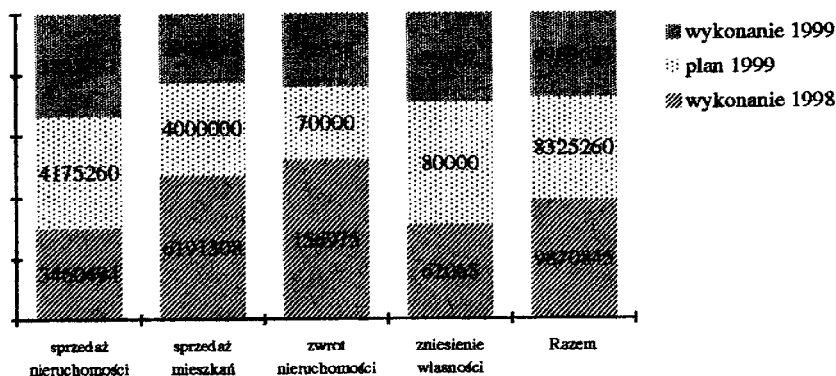
Na stworzenie możliwości uzyskiwania dodatkowych dochodów z nieruchomości będzie miała wpływ również realizacja planów zmierzających do zmiany przeznaczenia lub rozbudowy nieruchomości (inwestycji, przebudowy, adaptacji). W tym celu niezbędne jest kreowanie polityki informacyjnej kierowanej do właścicieli mieszkań. Często bowiem zdarza się, że niewłaściwe zachowanie właścicieli wiąże się z brakiem odpowiedzialności i odpowiedniej wiedzy prawnej i ekonomicznej.

## 10. Formy finansowania planowanych przedsięwzięć

1. Utworzenie gminnego funduszu mieszkaniowego, na którym gromadzone byłyby środki finansowe pochodzące ze sprzedaży mieszkań i innych nieruchomości.

Z wykonania budżetu w tym zakresie w latach 1998 - 1999 wynika, że wpływy z tego tytułu wynosiły odpowiednio:

	Wykonanie 1998	plan 1999 roku	wykonanie za okres 9 miesięcy 1999 roku
sprzedaż nieruchomości	3.460.494	4.175.260	3.892.751
sprzedaż mieszkań	6.191.308	4.000.000	2.964.537
zwrot nieruchomości	156.975	70.000	72.958
zniesienie własności	62.068	80.000	59.407
Razem	9.870.845	8.325.260	6.989.653



Plan na rok 2000 przedstawia się następująco:

sprzedaż nieruchomości	3.000.000,00
sprzedaż mieszkań	4.000.000,00
zwrot nieruchomości	50.000,00
zniesienie własności	50.000,00
Razem	7.100.000,00

Należy dążyć do przeznaczenia 20 -50% środków z tytułu sprzedaży na gminny fundusz mieszkaniowy.

Ponadto dodatkowe środki finansowe można pozyskać sprzedając w drodze przetargu udziały Gminy we współwłasnościach.

Budynki stanowiące współwłasność Gminy Kielce z osobami fizycznymi, administrowane przez PGM, Sp. z o.o. ujęte zostały poniżej:

Lp.	położenie	Nr dz.	pow. [m <sup>2</sup> ]	udział GK	Uwagi
1)	Bodzentyńska Nr 11	371	755	2/5	
2)	Ewangelicka Nr 2	1194	1385	2/3	Uchwała RM
3)	Wojska Polskiego Nr 7	1248	1464	5/8	
4)	Hipoteczna Nr 8	465/1	1421	7706/160000	Uchwała RM
5)	Cicha Nr 8	965	262	1/2	
6)	Piotrkowska Nr 4	985	1108	3/4	
7)	Piotrkowska Nr 37	177	1092	796/3584	Uchwała RM
8)	Piotrkowska Nr 39a	176/2	687	520/4480	
9)	Piotrkowska Nr 39	176/3	774	11/56	
10)	Planty Nr 1	176/1	561	3/8	
11)	Staszica Nr 10	493	1498	3/4	
12)	1-go Maja Nr 144	1642/2	1990	16/21	
13)	Karczówkowska Nr 30	472/1	881	1/2	
14)	Żurawia Nr 9	320	788	77,5/100	
15)	Żytia Nr 14a	410	325	1348/10000	

Ponadto, zostanie dokonana analiza w budynkach administrowanych przez osoby fizyczne.

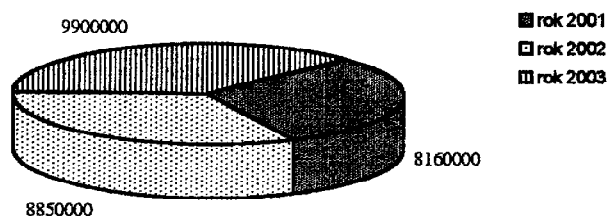
2. Utrzymanie preferencyjnych zasad przy sprzedaży mieszkań komunalnych, przez co obniżone zostaną koszty ich utrzymania.

W budynkach, w których są wspólnoty mieszkaniowe Gmina partycypuje w kosztach remontów proporcjonalnie do posiadanego udziału w nieruchomościach.

W planie gospodarczym Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach na rok 1999 wartość prac remontowych niezbędnych do wykonania w budynkach wspólnot mieszkaniowych określona została na kwotę 7.137.970,00 zł, w tym obciążenie Gminy wynosi 6.400.000,00 zł.

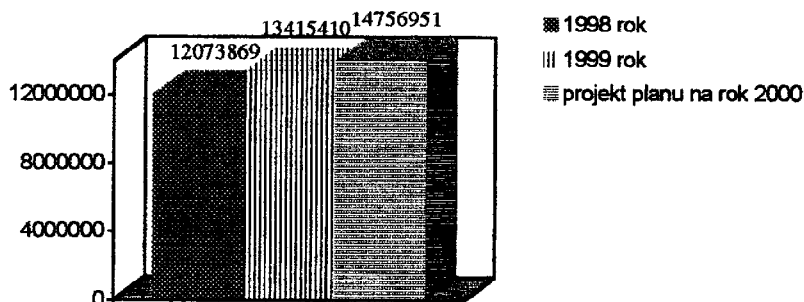
Projekt planu finansowego na rok 2000 wynosi 6.360.000,00 zł (wydatki obciążające Gminę)

Na rok 2001	8.160.000,00 zł
Na rok 2002	8.850.000,00 zł
Na rok 2003	9.900.000,00 zł



Ogólne wydatki gminy na eksploatację budynków komunalnych wspólnot mieszkaniowych w latach 1998 - 1999 wyniosły odpowiednio:

1998 rok.....	12.073.869,00 zł
1999 rok.....	13.415.410,00 zł
projekt planu na rok 2000.....	14.756.951,00 zł



Środki na ich finansowanie Gmina pozyskuje z wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych .

Niedobór środków pokrywany jest z dotacji budżetowej.

W 1999 roku jej wysokość wyniosła 2.900.000,00 zł.

Dynamika sprzedaży mieszkań w latach 1994 - 1998 przedstawiona została w materiale „Sytuacja mieszkaniowa w Kielcach”, str. 30.

Przyspieszenie prywatyzacji zasobów mieszkaniowych pozwoli z jednej strony zaoszczędzić i pozyskać środki finansowe przez Gminę, z drugiej natomiast pozwoli na tańsze nabycie mieszkań przez najemców, którzy będą jednak musieli ponosić większe wydatki na ich utrzymanie.

### 3. Polityka kredytowa

#### A.

Kredyt ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego o preferencyjnym oprocentowaniu określonym przez Radę Ministrów, nie wyższym jednak niż stopa redyskonta weksli NBP.

Kredyt ten może być zaciągnięty przez Gminę lub KTBS na finansowanie budowy mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach. Kredyt udzielany jest do wysokości 70% kosztów przedsięwzięcia (uwzględnia się koszty budowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy, przebudowy lub adaptacji budynków i lokali na cele mieszkalne, uzbrojenie terenu). Kredyt podlega umorzeniu w wysokości 10% kosztów przedsięwzięcia, po jego zakończeniu i rozliczeniu.\*

KTBS w dniu 15 września br wystąpił z wnioskiem do Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie o przyznanie kredytu w wysokości 1.346.991,00 zł na sfinansowanie przedsięwzięcia inwestycyjno - budowlanego budynku mieszkalnego przy ul. Jasnej w Kielcach.

Przewidziany termin uruchomienia kredytu to koniec pierwszego kwartału 2000 roku.

---

#### \* Podstawa legislacyjna:

znowelizowana ustawa z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 133, poz. 654, z późn. zmianami).



B.

Preferencyjny kredyt na infrastrukturę towarzyszącą budownictwu mieszkaniowemu. Kredyt ze środków KFM o oprocentowaniu 50% stopy redyskonta weksli stosowanej przez NBP.

Z tego kredytu mogą skorzystać gminy udostępniające inwestorom grunty pod budownictwo mieszkaniowe. Może być udzielony do wysokości 70% kosztów wykonania infrastruktury wraz z kosztem pozyskania gruntów pod jej budowę\* .

C.

Premia termomodernizacyjna.

Zgodnie z ustawą z dnia 18 grudnia 1998 roku o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz.U. Nr 162) utworzony został w Banku Gospodarstwa Krajowego „Fundusz termomodernizacji”. Podstawowym celem tej inicjatywy jest pomoc finansowa dla inwestorów realizujących przedsięwzięcia termomodernizacyjne przy pomocy kredytów zaciągniętych w bankach komercyjnych. Pomoc ta zwana „premią termomodernizacyjną” stanowić ma źródło spłaty 25% zaciągniętego kredytu.

Z premii będą mogli skorzystać wszyscy inwestorzy bez względu na status prawny, a więc: właściciele i zarządcy budynków mieszkalnych, lokalnych kotłowni i lokalnych sieci ciepłych dostarczających ciepło do budynków mieszkalnych oraz, po dwóch latach od wejścia w życie ustawy jednostki samorządu terytorialnego na przedsięwzięcia termomodernizacyjne w budynkach użyteczności publicznej.

Zgodnie z „Założeńiami polityki mieszkaniowej państwa na lata 1999 - 2003” właściciele i zarządcy budynków mieszkalnych wielorodzinnych wymagających remontów, w których większość powierzchni zajmują lokale mieszkalne będą mogli ubiegać się o dopłaty do oprocentowania kredytów bankowych finansowane ze środków funduszu celowego

---

\* Podstawa legislacyjna:

znowelizowana ustawa z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 133, poz. 654, z późn. zmianami).

(cw.z KFM) w wysokości nie przekraczającej połowy stopy redyskontowej weksli w NBP.

Kredyt ten będzie udzielany na finansowanie do 70% kosztów przedsięwzięcia.

Remont budynków nie może być współfinansowany kredytem na przedsięwzięcia termomodernizacyjne.

Program jest ograniczony w czasie do 10 lat i jego zadaniem jest umożliwienie wykonania zaległych remontów tych budynków mieszkalnych, których remontowanie jest racjonalnie ekonomiczne.

Ponadto, jednostki samorządu terytorialnego i organizacje pozarządowe działające na zasadach non-profit będą mogły skorzystać z dotacji państwa na pokrycie części kosztów budowy nowych oraz adaptacji istniejących budynków, schronisk i pensjonatów socjalnych, a także na pokrycie części kosztów ich bieżącej eksploatacji.

Wg założeń wymagane będzie zaangażowanie środków inwestora w wysokości co najmniej 50% kosztów budowy.

Konieczne jest zatem zasygnalizowanie pilnej potrzeby uchwalenia „Założeń kierunków polityki mieszkaniowej w Kielcach na lata 2000 - 2003”.

## Regulamin wynajmu mieszkań będących w zasobie Kieleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

### Rozdział I Postanowienia ogólne

- § 1. Regulamin niniejszy zawiera postanowienia, które określają kryteria i tryb wynajmowania mieszkań z zasobów Kieleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. zwanego dalej Towarzystwem.

### Rozdział II. Zasady najmu lokali

- § 2. 1. Mieszkanie należące do zasobu Towarzystwa może być wynajmowane osobie fizycznej, jeżeli osoba ta oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego oraz spełniają kryteria dochodowe określone w ust. 2 i 3.
2. Dochód gospodarstwa domowego w dniu zawarcia umowy najmu nie może przekroczyć 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w Województwie Świętokrzyskim ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu, o więcej niż:
- o 20 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
  - o 80 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
  - o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.
3. Mieszkanie może otrzymać rodzina, której dochód gwarantuje płatność czynszu i który przekracza:
- 80% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w Województwie Świętokrzyskim w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie dwuosobowym,
  - 130% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarstwie trzyosobowym i 160% w gospodarstwie czterosobowym,
  - 190% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarstwie pięcioosobowym i 220% w gospodarstwie sześćosobowym i większym.
4. Pierwszeństwo najmu lokalu przysługuje osobom, które:
- zamieszkują w lokalu wymagającym opróżnienia z powodu stwierdzonego przez organ nadzoru budowlanego stanu technicznego zagrażającego życiu lub zdrowiu lokatorów, albo
  - przekazają do dyspozycji Gminy Kielce mieszkanie, dotychczas zajmowane w mieszkaniowym zasobie gminy, albo
  - są wskazane przez osoby prawne lub fizyczne, które zawarły umowę z Towarzystwem w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań na podstawie art. 29 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw ( Dz.U. nr 133, poz. 654, z późniejszymi zmianami ).

- § 3. W wypadku większej liczby osób spełniających powyższe kryteria, w stosunku do ilości dysponowanych mieszkań będą brane pod uwagę następujące kryteria:
- zamieszkiwanie w lokalu nadmiernie zagęszczonym,
  - przewlekłej choroby wnioskodawcy lub członków rodziny.
- § 4. 1. Wnioski o wynajęcie mieszkania składane w Towarzystwie rozpatrywane są w terminie określonym przez Zarząd Miasta Kielce przez 5-cio osobową Komisję Mieszkaniową Towarzystwa, powołaną przez Radę Nadzorczą Towarzystwa, w skład której wchodzi
- a) trzech przedstawicieli Gminy Kielce,
  - b) dwóch przedstawicieli Towarzystwa.
- Członkami Komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej Spółki.
2. Komisja Mieszkaniowa w drodze głosowania wybiera ze swego grona Przewodniczącego.
  3. Uchwały Komisji zapadają większością głosów w obecności wszystkich członków Komisji w głosowaniu jawnym.
  4. Zarząd Towarzystwa zapewnia obsługę biurową prac. Komisji.
  5. Komisja po każdym posiedzeniu przedstawia Zarządowi Spółki sprawozdania ze swojej działalności oraz przedkłada wnioski osób zainteresowanych o przydział lokali mieszkalnych wraz z opinią Komisji.
  6. Komisja ze swoich posiedzeń sporządza protokół, który podpisują wszyscy członkowie Komisji.
  7. Protokół Komisji powinien w szczególności zawierać:
    - a) imiona i nazwiska członków Komisji,
    - b) krótką charakterystykę wniosku zainteresowanego ze szczególnym uwzględnieniem imion i nazwiska wnioskodawcy, jego dochodów, stanu rodzinnego, posiadanych praw do innych lokali mieszkalnych, spisu załączników do wniosku,
    - c) wyniki głosowania Komisji nad wnioskiem.
  8. Opinia Komisji winna zawierać uzasadnienie.

### Rozdział III. Listy wynajmu mieszkań

- § 5. 1. Wynajem lokali mieszkalnych następuje na podstawie listy.
2. Listę sporządza Zarząd Towarzystwa.
  3. Na liście mogą znaleźć się tylko osoby pozytywnie zaopiniowane przez Komisję, o której mowa w § 4.
- § 6. 1. Na listę nie można zakwalifikować osób ubiegających się o mieszkanie w zasobach Towarzystwa, którzy sami, bądź osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania posiadają już zaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Jeżeli Towarzystwo uzyskało wiadomość o powyższym po umieszczeniu ubiegającego się o mieszkanie na liście, wynajem mieszkania nie jest realizowany do czasu rozstrzygnięcia sprawy. Ostateczne decyzje w tych sprawach podejmuje Zarząd Towarzystwa po uprzednim zaopiniowaniu przez Komisję, o której mowa w § 4.

2. Umieszczenie na liście nie rodzi zobowiązania Zarządu Towarzystwa do zawarcia umowy najmu lokalu.

#### Rozdział IV. Zasady zasicdlania mieszkań

- § 7. 1. Zarząd Towarzystwa dokonuje wynajmu mieszkań osobom umieszczonym na liście wynajmu określonych w § 5.
2. Przy ustalaniu propozycji określonych mieszkań osobom umieszczonym na liście należy uwzględnić - w miarę możliwości - potrzeby zgłoszone przez te osoby dotyczące lokalizacji, kondygnacji oraz innych celi mieszkania.
  3. Osoba umieszczona na liście może zrezygnować z proponowanego jej mieszkania zwracając się jednocześnie o wynajem mieszkania w innej lokalizacji lub na innej kondygnacji. Towarzystwo obowiązane jest - w miarę możliwości - uwzględnić wniosek, jeżeli osoba ta zadeklaruje jednocześnie, że będzie czekać na obraną lokalizację.
- § 8. 1. Osoba umieszczona na liście uprawniona jest do otrzymania mieszkania o powierzchni odpowiadającej potrzebom tej osoby oraz osób, o których mowa w § 2 ust. 1 Regulaminu.
2. Do wspólnego zamieszkania z osobą umieszczoną na liście uprawnieni są członkowie rodziny oraz inne osoby bliskie w rozumieniu art. 15 ust.3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 133, poz. 654, z późniejszymi zmianami.)
- § 9. 1. Osobom umieszczonym na liście Zarząd Towarzystwa przedstawia propozycję lokalizacji.
2. Zawarcie umowy najmu na mieszkanie Towarzystwo uzależnia od spełnienia w terminach określonych przez Zarząd Towarzystwa, wymaganych warunków finansowych oraz rozliczenia się najemcy i osób wspólnie zamieszkujących z zajmowanych dotychczas mieszkań. Rozliczenie polega na znaczeniu się praw do dotychczas zajmowanych mieszkań i przekazania lokali w stanie wolnym dysponentowi w terminie 30 dni od daty objęcia mieszkania.
  3. Osoba otrzymująca lokal mieszkalny z zasobów Towarzystwa obowiązana jest do wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu w wysokości 10% wartości odtworzeniowej lokalu w dniu zawarcia umowy ustalonej wg przepisów wydanych na podstawie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.
- § 10. 1. Najemca powinien objąć wynajęte mu mieszkanie przed upływem 30 dni, licząc od daty postawienia mieszkania do jego dyspozycji.
2. Przez objęcie mieszkania należy rozumieć:
    - a) zameldowanie na pobyt stały wszystkich osób wyszczególnionych w umowie
    - b) podpisanie protokołu zdawczo - odbiorczego
  3. Nie objęcie mieszkania w terminie podanym w ust. 1 powoduje wygaśnięcie prawa do mieszkania i tym samym unieważnienie umowy najmu.
  4. Na uzasadnioną prośbę wynajmującego Zarząd Towarzystwa może przesunąć termin objęcia mieszkania, nie dłużej jednak niż o trzy miesiące.

## Rozdział V. Postanowienia końcowe

- § 11. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 133, poz. 654, z późn.zmianami).
- § 12. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały przez Zgromadzenie Wspólników Towarzystwa.

Wykaz budynków, w których istnieje możliwość adaptacji strychów na cele mieszkalne

**ADMINISTRACJA DOMÓW MIESZKALNYCH Nr 1**

Lp.	Adres	powierzchnia do adaptacji	% udział prywatnych właścicieli
1.	Astronautów Nr 5a	90	61.72
2.	Astronautów Nr 7a	180	71.59
3.	Bema Nr 3	90	56.73
4.	Bema Nr 4	90	78.17
5.	Bema Nr 6	90	63.92
6.	Pomorska Nr 29	180	58.65
7.	Seminaryjska Nr 11	100	50.15
8.	Sienkiewicza Nr 9a	180	62.84
9.	Sienkiewicza Nr 10/12 b	90	72.22
10.	Sienkiewicza Nr 10/12 C	80	66.47
11.	Wojska Polskiego Nr 22/26	180	60.83
12.	Zagórska Nr 7	40	64.12
13.	Zgoda Nr 9/11	80	59.02
14.	Żeromskiego Nr 28	90	55.43
15.	Plac Wolności Nr 9	100	72.95

**ADMINISTRACJA DOMÓW MIESZKALNYCH Nr 2**

Lp.	Adres	powierzchnia do adaptacji	% udział prywatnych właścicieli
1.	Krakowska Nr 15	45	54.46
2.	Jana Pawła II Nr 17	50	54.38
3.	Małą Nr 10	160	-
4.	Paderewskiego Nr 26/28	120	65.66
5.	Równa Nr 19/23	163	84.15
6.	Sienkiewicza Nr 28	144	62.42
7.	Sienkiewicza Nr 29	283	54.77
8.	Sienkiewicza Nr 51a	150	-
9.	Sienkiewicza Nr 74	108	49.49
10.	Wesoła Nr 40	94	-
11.	Złota Nr 2/4	160	69.89
12.	Żelazna Nr 29	233	41.71
13.	Żelazna Nr 47/51a	223	49.38

## ADMINISTRACJA DOMÓW MIESZKALNYCH Nr 3

Lp.	Adres	powierzchnia do adaptacji	% udział prywatnych właścicieli
1.	Klonowa Nr 24	160	55.89
2.	Miodowa Nr 5	80	61.77
3.	Miodowa Nr 6	97	49.15
4.	Wiśniowa Nr 4	30	41.65
5.	Zamenhofa Nr 1	330	56.75
6.	Zamenhofa Nr 3	210	56.29
7.	Zamenhofa Nr 5	140	51.90
8.	Zamenhofa Nr 6	264	60.40

## ADMINISTRACJA DOMÓW MIESZKALNYCH Nr 4

Lp.	Adres	powierzchnia do adaptacji	% udział prywatnych właścicieli
1.	B. Chrobrego Nr 81	32	39.97
2.	B. Chrobrego Nr 83	32	43.20
3.	B. Chrobrego Nr 85	32	39.16
4.	B. Chrobrego Nr 86	32	40.54
5.	Grochowa Nr 23	48	29.46
6.	Grochowa Nr 25	32	13.47
7.	Hoża Nr 46	21	30.61
8.	Hoża Nr 47	21	13.25
9.	Hoża Nr 48	42	36.57
10.	Hoża Nr 54	21	40.56
11.	Południowa Nr 5	105	50.17



## Wykaz budynków o złym stanie technicznym

- 1) 1 - go Maja Nr 66.....własność prywatna
- 2) 1 - go Maja Nr 138.....własność prywatna
- 3) 1 - go Maja Nr 142.....własność prywatna
- 4) 1 - go Maja Nr 144.....własność gminy/prywatna
- 5) 1 - go Maja Nr 149.....własność prywatna
- 6) 1 - go Maja Nr 254.....własność prywatna
- 7) 1- go Maja Nr 118.....własność prywatna
- 8) 1905 roku Nr 2.....własność prywatna
- 9) Białogońska Nr 2 .....własność prywatna
- 10) Bodzentyńska Nr 7.....własność Skarbu Państwa
- 11) Bodzentyńska Nr 12/2.....własność prywatna
- 12) Bodzentyńska Nr 18/20.....własność prywatna
- 13) Bodzentyńska Nr 24/26 m. 18 .....własność prywatna
- 14) Ceglana Nr 11 .....własność gminy/prywatna
- 15) Chęcińska Nr 14.....własność gminy
- 16) Chęcińska Nr 16.....własność prywatna
- 17) Cicha Nr 10.....własność prywatna
- 18) Cicha Nr 8.....własność komunalna
- 19) Daleka Nr 30.....własność prywatna
- 20) Dobra Nr 4 .....własność prywatna
- 21) Duża Nr 5 .....własność prywatna
- 22) Górników Staszicowskich Nr 12 .....własność prywatna
- 23) Grochowa Nr 30.....własność prywatna
- 24) Helenówek Nr 55 .....własność prywatna
- 25) Hoża Nr 34.....własność prywatna
- 26) Iłżecka Nr 19.....własność prywatna
- 27) Aleja IX Wieków Kielc Nr 16 .....własność prywatna
- 28) IX Wieków Kielc Nr 7 .....własność prywatna

- 29) Jasna Nr 3 ..... własność prywatna
- 30) Jeleniowska Nr 106 ..... własność Polski Zw Działkowców
- 31) Jeleniowska Nr 108 ..... własność Polski Zw Działkowców
- 32) Jędrzejowska Nr 3 ..... własność prywatna
- 33) Kozia Nr 4 ..... własność gminy
- 34) Lubelska nr 4 ..... własność prywatna
- 35) Łąkowa Nr 21 ..... własność prywatna
- 36) Mała Nr 17 ..... własność gminy
- 37) Mazurska Nr 15 ..... własność Skarbu Państwa
- 38) Mickiewicza Nr 1 ..... własność Skarbu Państwa/prywatna
- 39) Nowa Nr 27 ..... własność prywatna
- 40) Nowy Świat Nr 30 ..... własność komunalna
- 41) Nowy Świat Nr 46/3 ..... własność gminy
- 42) Opoczyńska Nr 7 ..... własność prywatna
- 43) Paderewskiego Nr 15 ..... własność prywatna
- 44) Paderewskiego Nr 34 m. 10 i 12 ..... własność prywatna
- 45) Pańska Nr 35 ..... własność prywatna
- 46) Piekoszowska Nr 27 ..... własność prywatna
- 47) Piekoszowska Nr 91 ..... własność prywatna
- 48) Piotrkowska Nr 10 ..... własność prywatna
- 49) Piotrkowska Nr 2 ..... własność prywatna
- 50) Piotrkowska Nr 33 ..... własność prywatna
- 51) Piotrkowska Nr 37 ..... własność gminy/prywatna
- 52) Planty Nr 1 ..... własność gminy/prywatna
- 53) Planty Nr 13 m. 1 ..... własność prywatna
- 54) Posłowska Nr 179 ..... własność prywatna
- 55) Prosta nr 25 ..... własność prywatna
- 56) Prosta Nr 26 ..... własność Skarbu Państwa
- 57) Prosta Nr 28/9 ..... własność prywatna
- 58) Przecznicza Nr 4a ..... własność prywatna
- 59) Rajtarska Nr 43 ..... własność prywatna

- 60) Romualda Nr 19/1 ..... własność prywatna
- 61) Rynek nr 14 (oficyna) ..... własność gminy
- 62) Sandomierska Nr 189 ..... własność prywatna
- 63) Sienkiewicza Nr 38 ..... własność prywatna
- 64) Składowa Nr 10 ..... własność prywatna
- 65) Składowa Nr 7 ..... własność prywatna
- 66) Słowackiego Nr 25 ..... własność prywatna
- 67) Stolarska Nr 7 ..... własność Skarbu Państwa/prywatna
- 68) Św. Leonarda Nr 19 ..... własność prywatna
- 69) Św. Leonarda Nr 23 ..... własność prywatna
- 70) Św. Weroniki Nr 13 ..... własność prywatna
- 71) Targowa Nr 23 ..... własność prywatna
- 72) Warszawska Nr 16 ..... własność prywatna
- 73) Warszawska Nr 31 ..... własność gminy
- 74) Warszawska Nr 20b ..... własność komunalna
- 75) Wesola Nr 1 ..... własność prywatna
- 76) Wesola Nr 14 ..... własność komunalna
- 77) Wesola Nr 37/12 ..... własność prywatna
- 78) Wesola Nr 38 ..... własność gminy
- 79) Wojska Polskiego Nr 9 ..... własność prywatna
- 80) Wojska Polskiego Nr 12a ..... własność prywatna
- 81) Zagnańska Nr 20 ..... własność prywatna
- 82) Żelazna Nr 9a ..... własność prywatna
- 83) Żeromskiego Nr 23/3 ..... własność gminy/prywatna
- 84) Żwirowa Nr 2 ..... własność prywatna
- 85) Żytnia Nr 14a ..... własność gminy/prywatna

Wykaz budynków ujętych w planie remontowym  
przed wejściem w życie ustawy o własności lokali, tj. przed dniem 1 stycznia '95

Lp.	Adres	Nakłady w złotych	Zakres robót
-----	-------	----------------------	--------------

## REMONTY KAPITALNE

1.	Planty Nr 1	424.000,00	Remont kapitalny z modernizacją
2.	Mała Nr 17	536.000,00	Remont kapitalny z modernizacją
3.	Sienkiewicza Nr 23	5.460.000,00	Remont kapitalny z modernizacją
Razem wartość robót		6.420.000,00	

## OCIEPLENIA

4.	Wielkopolska Nr 5	488.000,00	Ocieplenie ścian i stropów, krycie dachu	
5.	Wielkopolska Nr 8	400.000,00		
6.	Wielkopolska Nr 12	360.000,00		
7.	Wielkopolska Nr 14	290.000,00		
8.	Śląska Nr 6	580.000,00		
9.	Toporowskiego Nr 17	220.000,00		
10.	Toporowskiego Nr 42	260.000,00		
11.	Os. „Na Stoku” Nr 52	488.000,00		
12.	Os. „Słoneczne Wzgórze” Nr 28a i 28b	330.000,00		
13.	Jagiellońska Nr 33	44.000,00		
14.	Jagiellońska Nr 34	330.000,00		
15.	Jagiellońska Nr 35	110.000,00		
16.	Jagiellońska Nr 60	440.000,00		
17.	Grunwaldzka Nr 22	440.000,00		
18.	Grunwaldzka Nr 24	440.000,00		Ocieplenie ścian i stropów, krycie dachu
19.	Piekoszowska Nr 38a	66.000,00		Ocieplenie dachu, krycie dachu
20.	Bukowa Nr 16	110.000,00		Ocieplenie dachu, krycie dachu
Razem wartość robót		5.396.000,00		


## DACHY

21.	Sienkiewicza Nr 9a	62.000,00	Remont pokrycia, kominy, obróbki, instalacja odgromowa	
22.	Wojska Polskiego Nr 35	30.000,00		
23.	Wesoła Nr 14	13.000,00		
24.	Wesoła Nr 23a	16.000,00		
25.	Wesoła Nr 24	18.000,00		
26.	Wesoła Nr 27	9.000,00		
27.	Seminaryjska Nr 11	14.000,00		
28.	Seminaryjska Nr 19	6.000,00		
29.	Seminaryjska Nr 23	6.000,00		Remont pokrycia, kominy, obróbki, instalacja odgromowa
30.	Śniadeckich Nr 19	6.000,00		odgromowa

Lp.	Adres	Nakłady w złotych	Zakres robót	
31.	Kościuszki Nr 12	6.000,00	Remont pokrycia, kominy, obróbki, instalacja odgromowa	
32.	Żeromskiego Nr 28	9.000,00		
33.	Żeromskiego Nr 32	18.000,00		
34.	Żeromskiego Nr 34	11.000,00		
35.	Żeromskiego Nr 36	11.000,00		
36.	Żeromskiego Nr 38	18.000,00		
37.	Paderewskiego Nr 20/26	35.000,00		
38.	Paderewskiego Nr 26/28	29.000,00		
39.	Duża Nr 7	6.000,00		
40.	1 - go Maja Nr 60	29.000,00		
41.	Mała Nr 10	18.000,00		
42.	Rynek Nr 14	6.000,00		
43.	Równa Nr 10	11.000,00		
44.	Równa Nr 10a	11.000,00		
45.	Silniczna Nr 9	22.000,00		
46.	Silniczna Nr 11	22.000,00		
47.	Sienkiewicza Nr 55	11.000,00		
48.	Świętokrzyska Nr 10	9.000,00		
49.	Okrzei Nr 2	32.000,00		
50.	Okrzei Nr 12	4.000,00		
51.	Okrzei Nr 13	4.000,00		
52.	Okrzei Nr 17a	9.000,00		
53.	Toporowskiego Nr 15	32.000,00		
54.	Klonowa Nr 36a	12.000,00		
55.	Toporowskiego Nr 5	14.000,00		
56.	Piekoszowska Nr 3	12.000,00		
57.	Piekoszowska Nr 48a	12.000,00		
58.	Lecha Nr 6	35.000,00		
59.	Skrajna Nr 76	9.000,00		Remont pokrycia, kominy, obróbki, instalacja odgromowa
60.	Piekoszowska Nr 50a	12.000,00		
Razem wartość robót		649.000,00		

#### ROBOTY INSTALACYJNE

61.	Żeromskiego Nr Nr 28, 32, 36, 38	230.000,00	Wymiana sieci rozprzewadz. oraz instalacji c.o.
62.	Sienkiewicza Nr 9, 9a	385.000,00	Wymiana instalacji c.o.
63.	Sienkiewicza Nr 10/12a; 10/12 b	51.000,00	Wymiana sieci rozprzewadzającej c.o.
64.	Sienkiewicza Nr 29	130.000,00	Wymiana instalacji c.o.
65.	Warszawska Nr 91	26.000,00	Wymiana poziomów c.o.
66.	Warszawska Nr 99	26.000,00	Wymiana poziomów c.o.
67.	Warszawska Nr 107	26.000,00	
68.	Warszawska Nr 101	26.000,00	
69.	Bukowa Nr 12	170.000,00	
70.	Bukowa Nr 16	170.000,00	Wymiana poziomów c.o.

Lp.	Adres	Nakłady w złotych	Zakres robót
71.	Jesionowa Nr 2	130.000,00	Wymiana poziomów c.o.  Wymiana poziomów c.o. Kryzowanie instalacji c.o. Kryzowanie instalacji c.o. Kryzowanie instalacji c.o.
72.	Jesionowa Nr 4	205.000,00	
73.	Wojewódzka Nr 7	120.000,00	
74.	Wojewódzka Nr 11	120.000,00	
75.	Toporowskiego Nr 16	120.000,00	
76.	Wiśniowa Nr 3	34.000,00	
77.	Jagiellońska Nr 60	17.000,00	
78.	Grunwaldzka Nr 22	17.000,00	
79.	Grunwaldzka Nr 24	17.000,00	
Razem wartość robót		2.020.000,00	

#### ROBOTY INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH

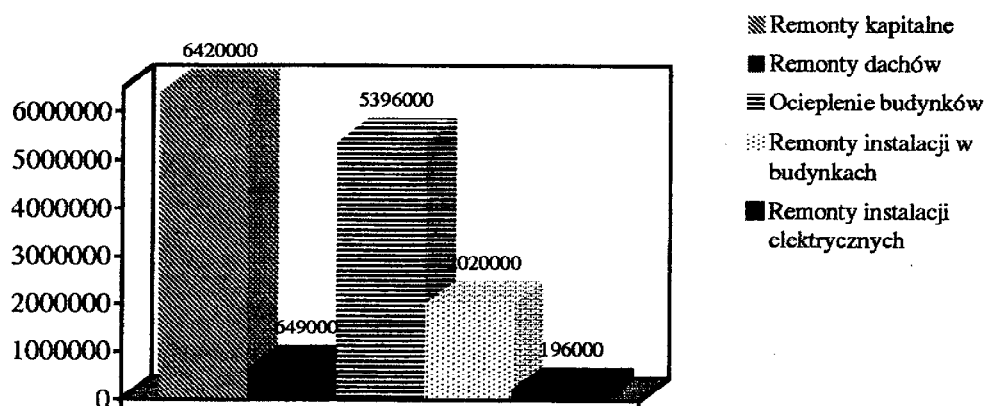
80.	Śniadeckich Nr 1	2.000,00
81.	Wielkopolska Nr 5	4.000,00
82.	Wielkopolska Nr 8	4.000,00
83.	Wielkopolska Nr 12	4.000,00
84.	Wielkopolska Nr 14	4.000,00
85.	Śląska Nr 6	16.000,00
86.	Bema Nr 3	4.000,00
87.	Bema Nr 4	4.000,00
88.	Bema Nr 5	4.000,00
89.	Bema Nr 6	4.000,00
90.	Bema Nr 7	4.000,00
91.	Bema Nr 8	4.000,00
92.	Bema Nr 9	4.000,00
93.	Bema Nr 11	4.000,00
94.	Żeromskiego Nr 20/24 a i 20/24 b	16.000,00
95.	Paderewskiego Nr 12	4.000,00
96.	Rynek Nr 14	4.000,00
97.	Plac Wolności Nr 5	4.000,00
98.	Silniczna Nr 11	4.000,00
99.	Kozia Nr 10	4.000,00
100.	Staszica Nr 12	4.000,00
101.	Staszica Nr 12a	4.000,00
102.	Wspólna Nr 11	8.000,00
103.	Wspólna Nr 13	8.000,00
104.	Żelazna Nr 5	10.000,00

#### INSTALACJE ODGROMOWE

105.	50 budynków	60.000,00
Razem wartość robót elektrycznych		196.000,00

## Zestawienie kosztów robót

Remonty kapitalne .....	6.420.000,00 zł
Remonty dachów.....	649.000,00 zł
Ocieplenie budynków.....	5.396.000,00 zł
Remonty instalacji w budynkach.....	2.020.000,00 zł
Remonty instalacji elektrycznych.....	196.000,00 zł
<b>RAZEM .....</b>	<b>14.681.000,00 zł</b>



WYKAZ ZADAŃ

przygotowywanych do realizacji w latach 1999-2003

poz.	Wyszczególnienie	Lata realizacji	Koszty inwestycji	Stan zaawansowania	Etapy realizacji
1	2	3	4	5	6
1.	Ujęcia wody w Dyminach i doprowadzenie wody z Dymin do Kielc (adaptacja i rozbudowa obiektów wodociągowo-kanalizacyjnych w rejonie ul. Ściegiennego – zasilanie II stronne)	1998-2003	11.000.000,00	14 %	<p>- Przygotowane projekty budowlane wraz z pozwoleniem na budowę dla obiektów wodociągowych w 80 %</p> <p>- Do wykonania: a/ aktualizacja projektu drugostronnego zasilania energetycznego ujęcia wody po Zakładach Drobiarskich oraz wodociągu od ul. Postłowickiej do ul. Wrzosowej b/ realizacja obiektów na podstawie projektów wg poz. A</p>
2.	Kanalizacja sanitarna Kielce-Wschód I etap rejon ul. Zagórskiej, Sandomierskiej, Prostej i Wikaryjskiej z możliwością podłączenia sąsiednich obszarów oraz ul. Nowo-Wapiennikowa, Nowa Wojska Polskiego	2000-2005	16.000.000,00	2 %	<p>- Wykonane: a/ ZTE kanalizacji sanitarnej dla obszaru na 36.000 mieszkańców b/ koncepcja kanalizacji sanitarnej dla obszaru objętego ulicami: Zagórska, Prosta, Sandomierska, Wikaryjska dla 6000 mieszk.</p>



1	2	3	4	5	6
					<p>- W przygotowaniu:</p> <p>a/ wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla przepompowni ścieków, oraz kanałów tłoczonych od pompowni do istniejącego kanału <math>\phi</math> 0,80 m w ul. Nowa Wapiennikowa i Żołnierzy Radzieckich.</p> <p>b/ wniosek do Zakł Energet. o warunki zasilania podstawowego i drugostronnego w energię elektryczną dla przepompowni ścieków.</p> <p>c/ po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy dla przepompowni, kanałów oraz sieci energetycznych – wykonanie projektów budowlanych i uzyskanie pozwolenia na budowę</p> <p>d/ realizacja pompowni kanałów tłoczonych oraz sieci energetycznych</p>
3.	Budowa wysypiska odpadów komunalnych w Promniku	1999-2002	23.000.000,00	1,5 %	<p>Wykonanie:</p> <p>a/ projekty budowlane II etapu wysypiska (I,II i III kwatery)</p> <p>b/ częściowy wykup gruntów w strefie uciążliwego oddziaływania inwestycji</p> <p>Do wykonania:</p> <p>a/ zakończenie wykupu gruntów w strefie j.w.</p> <p>b/ uzyskanie pozwolenia na budowę i realizacja I kwatery wysypiska.</p>

1	2	3	4	5	6
4.	Kanalizacja sanitarna od obiektów CHU Gemini do studni D-12.2. wg programu ogólnego rozbudowy kan.sanitarnej i dalej wzdłuż ul. G.Morcinka oraz Domaszowskiej z włączeniem do kolektora sanit. w ul. Niskiej	Do 2003	4.000.000,00	-	Do wykonania: a/ Podpisanie umowy o zastępstwo inwestorskie z Wodociągami Kieleckimi Sp.z o.o. zgodnie z §1 ust. 7 „Porozumienia” b/ realizacja inwestycji wg harmonogramu opracowanego przez Wodociągi Kieleckie Sp. z o.o.
5.	Kanalizacja Sanitarna dla rejonu ulic Łazy, Gruchawka, Żelaznogórska, Kruszelnickiego	1999-2006	6.000.000,00	-	Do wykonania: a/ koncepcja kanalizacji sanit. b/ opracowanie planu miejscowego dla zaakceptowanej koncepcji. c/ uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obiektów tej inwestycji d/ opracowanie projektów budowlanych i uzyskania pozwolenia na budowę c/ realizacja inwestycji
6.	Kanalizacja sanitarna dla Kielce-Zalesie	1999-2002	5.500.000,00	-	a/ W przygotowaniu: po stronie Komitetu Czynu Społecznego projektu budowlanego dla sieci kanalizacji i przepompowni, b/ Do wykonania: I kolektor H <sub>2</sub> + przepompownia i rurociąg tłoczny II kanały boczne

1	2	3	4	5	6
7.	Kanalizacja sanitarna w ul. Batalionów Chłopskich	1999-2000	850.000,00	-	Wykonanie: a/ Projekty budowlane k.s.  b/ do wykonania: I kanał sanitarny od ul. Miedzianej do ul. Zakładowej II kanał sanitarny od ul. Zakładowej do w kierunku ul. 1-ego Maja
8.	Kanalizacja sanitarna w ul. Ściegiennego od ul. Mała Zgoda do ul. Husarskiej	1999-2000	450.000,00	-	Do wykonania: a/ projekt budowlany kan.sanit. oraz uzyskanie pozwolenia na budowę b/ realizacja kanal.sanit.
9.	Kanalizacja sanitarna w ul. Witosa i ul. Zagnańskiej	1999-2000	1.400.000,00		