

**UCHWAŁA Nr 914 /2001
Rady Miejskiej w Kielcach
z dnia 28 grudnia 2001 r.**

**w sprawie określenia wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz.733)

Rada Miejska u c h w a ł a, co następuje :

§1

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy określony w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Stanisław  Rąpiewski

**PROGRAM
GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY
NA LATA
2002 - 2006**

Kielce, grudzień 2001 r.

SPIS TREŚCI

WSTĘP.....	strona - 3
------------	------------

ROZDZIAŁ I. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO

1. Stan prawny w mieszkalnictwie	strona -11
2. Charakterystyka Gminy	strona -15
3. Struktura zasobów mieszkaniowych w Gminie.....	strona -17
4. Popyt mieszkaniowy	strona -18

ROZDZIAŁ II. PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. Zarządzanie i administrowanie komunalnym zasobem mieszkaniowym	strona -21
1.1. Koszt utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy	strona -25
2. Prywatyzacja zasobów mieszkaniowych	strona -31
3. Wspólnoty mieszkaniowe.....	strona -34
3.1 Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych.....	strona -34
3.2. Porządkowanie stanów prawnych	strona -37
3.3. Aktywność remontowo – modernizacyjna wspólnot mieszkaniowych	strona -38
4. Zasady polityki czynszowej	strona -39
5. Dodatki mieszkaniowe	strona -46
6. Inwestycje i remonty	strona -51
7. Program rozwoju zasobów mieszkaniowych	strona -60
7.1. Prognoza dot. wielkości zasobu Gminy w latach 2002 – 2006.....	strona - 60
7.2 Przygotowanie gruntów pod budownictwo mieszkaniowe.....	strona - 62
7.3 Budowa mieszkań w ramach Towarzystwa Budownictwa Społecznego.....	strona - 63
7.4. Wychodzenie z bezdomności	strona - 69
8. Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.....	strona - 70
9. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	strona - 71
10. Podsumowanie	strona - 82
11. Spis tabel	strona - 86
12. Załączniki	strona - 87

Celem programu jest określenie ogólnych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz konkretnych zadań, które powinny być realizowane w okresie jego funkcjonowania.

Ogólne założenia mają przede wszystkim określić rolę samorządu lokalnego w kreowaniu polityki mieszkaniowej. Program zawiera szereg propozycji takich jak:

- prywatyzacja zasobów,
- podniesienie standardu komunalnych zasobów mieszkaniowych,
- termomodernizacja,
- budowa nowych mieszkań na wynajem po umiarkowanych czynszach,
- wspieranie budownictwa własnościowego.

Ponadto w programie wskazano propozycje finansowania poszczególnych przedsięwzięć.

Założenia programowe będą aktualizowane w zależności od potrzeb. Wpływ na ich zmianę może mieć polityka państwa, ustawodawstwo mieszkaniowe, zmiany ekonomiczne takie jak np. inflacja, kształtowanie się stóp procentowych. Z tego też względu niniejszy program powinien być traktowany jako zbiór wskazówek do działania, a nie sztywno ustalony kierunek działania.

WSTĘP

Realizacja przyjętego programu polityki mieszkaniowej w Kielcach na lata 2000-2003

Podjęta przez Radę Miejską uchwała Nr 316/99 z dnia 27.10.1999 r. określa kierunki polityki mieszkaniowej w Kielcach na lata 2000-2003.

Od dnia jej podjęcia do 30 listopada 2001 r. podjęto następujące działania:

Gospodarka mieszkaniowa

1. Zgodnie z przyjętymi założeniami, po blisko 25 latach podjęto budownictwo komunalne. Efektem było oddanie w 2001 r. pierwszego nowego budynku komunalnego przy ul. Kochanowskiego 14 w Kielcach. Znalazło w nim zakwaterowanie 44 rodziny.
2. Realizując plan remontowo – inwestycyjny na lata 2000 – 2001, Miejski Zarząd Budynków wykonał remont kapitalny budynku przy ul. Małej 17, wykonano ponadto przyłącza wodno - kanalizacyjne do budynków komunalnych, remonty kotłowni lokalnych itp. Ukończono też ostatni etap wieloletniej inwestycji prowadzonej pod hasłem „ocieplnienie Szydłówka” oraz wykonano instalację centralnego ogrzewania w budynku przy ul. Kasztanowej 5. Rozliczenie przeprowadzonych remontów przy udziale środków budżetowych gminy znajduje się w rozdziale II p.6 dotyczącym polityki remontowo - inwestycyjnej.
3. W celu racjonalnego wykorzystania zasobów mieszkaniowych gminy, opracowano kryteria kwalifikujące do przyznania mieszkania. Przyjęte zasady oceny wniosków uwzględniają okres oczekiwania, stan techniczny dotychczas zajmowanego lokalu, zagęszczenie istniejące w mieszkaniu, stan zdrowia wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.

Pod uwagę brany jest ponadto wiek osoby ubiegającej się o przyznanie mieszkania komunalnego.

4. Opracowano harmonogram wykwaterowań lokatorów z budynków zarządzanych przez Miejski Zarząd Budynków o złym stanie technicznym.

W latach 2000-2001 wyburzono budynki:

- Warszawska 31
- Kozia 4
- Kusocińskiego 9
- Planty 1
- Leszczyńska 16 i 18

W trakcie realizacji jest wyburzenie budynków:

- Bodzentyńska 7
- Piekoszowska 91
- 1-go Maja 114
- 1-go Maja 99
- Poniatowskiego 2

Ponadto rozkwaterowano 7 budynków mieszkalnych zagrożonych katastrofą budowlaną, stanowiących własność osób fizycznych. Są to budynki:

- Plac Św. Wojciecha 3
- Składowa 11
- 1905 Roku 2
- Słowackiego 3/40 (oficyna)
- Wesoła 21
- Wesoła 37
- Starodomaszowska 20

5. W ramach prowadzonego programu rozwiązania problemów mieszkaniowych rodzin, których sytuacja materialna zmusza do objęcia lokalu socjalnego ze względu na wypowiedzenie umowy najmu lub orzeczenie sądu o eksmisji,

prorowadzone są działania koordynacyjne w zakresie zamian mieszkań. Rodziny, w lepszej sytuacji finansowej mogą składać w Wydziale Mieszkalnictwa Urbanistyki i Architektury wnioski o przyznanie lokalu odpowiadającego ich potrzebom w zamian za udostępnienie dotychczas zajmowanego mieszkania. Są to mieszkania mniejsze, o obniżonej wartości użytkowej a więc tańsze w eksploatacji. Ilość przeprowadzonych zamian w latach 1999-2001 prezentuje tabela.

TABELA Nr 1. Ilość zrealizowanych zamian mieszkań

ROK	ILOŚĆ ZAMIAN LOKALI
1999	98
2000	146
2001 (Stan na 30.11.)	125

6. Rodziny wobec których orzeczona została eksmisja z zajmowanych mieszkań nabywają prawo do lokalu socjalnego. Realizacja wyroków następuje do lokali socjalnych odzyskiwanych z ruchu ludności lub pozyskiwanych przez Gminę w wyniku adaptacji pomieszczeń lub budynków a także do lokali udostępnianych przez rodziny mieszkające w takich lokalach w zamian za objęcie mieszkań zwalnianych w wyniku eksmisji.

Rosnąca liczba realizowanych wyroków sądowych to również efekt podpisanych porozumień z zarządami Spółdzielni Mieszkaniowych w zakresie:

- współpracy w sprawie realizacji wyroków sądowych nakazujących opróżnienie lokali przez byłych członków spółdzielni,
- rozwiązywania problemów mieszkaniowych osób wykluczonych z członkostwa spółdzielni ze względu na zaległości czynszowe.

Taki tryb postępowania wyeliminował również ewentualne roszczenia wierzycieli o wypłatę odszkodowań przez Gminę.

Ilość zrealizowanych spraw prezentuje tabela.

TABELA N r 2. Realizacja wyroków sądowych o eksmisji

ROK	ILOŚĆ
1999	19
2000	39
2001 (stan na 30.11.)	41

Adaptacja strychów

Jednym z wielu sposobów na poprawę sytuacji mieszkaniowej może być adaptacja strychów w budynkach stanowiących własność gminy i wspólnot mieszkaniowych. W wyniku dokonanego przeglądu budynków mieszkalnych stwierdzono, iż istnieje możliwość przeprowadzenia przebudowy w 47 budynkach. Prowadzona przez Wydział Mieszkalnictwa Urbanistyki i Architektury akcja informująca wspólnoty o korzyściach płynących z przebudowy nieruchomości przyniosła oddźwięk w postaci podjęcia uchwał o wyrażeniu zgody na przebudowę pomieszczeń w budynkach:

- 1) Astronautów 5a
- 2) Hoża 46
- 3) Lecha 10
- 4) Lecha 21
- 5) Miodowa 5
- 6) Sienkiewicza 28
- 7) Wiśniowa 4
- 8) Głowackiego 9

9) Zamenhofa 5

10) Gagarina 6

Miejski Zarząd Budynków opracował projekt nadbudowy budynku przy ul. Kasztanowej 5. W listopadzie b.r. rozstrzygnięty został przetarg na realizację tego zadania. W wyniku nadbudowy budynku o jedną kondygnację powstanie 6 mieszkań. Całość inwestycji realizowana jest za środki finansowe Miejskiego Zarządu Budynków. Dokonano również wyboru inwestorów adaptacji budynków przy ul. Piotrkowskiej 8 i Małej 10, stanowiących w 100 % własność Gminy Kielce.

Podobne plany związane z nadbudową budynku ma wspólnota mieszkaniowa przy ul. Zgody 11.

Współwłasność budynków mieszkalnych.

W celu usprawnienia zarządzania gminnymi zasobami mieszkaniowymi, Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji sporządził wykaz budynków mieszkalnych stanowiących współwłasność z osobami fizycznymi. Tam, gdzie jest to możliwe, za zgodą Rady Miejskiej dokonuje się sprzedaży udziałów Gminy. W ten sposób dokonano sprzedaży udziałów gminy w budynkach przy ul. Ewangelickiej 2 i Piotrkowskiej 37.

Rada Miejska podjęła uchwały o sprzedaży udziałów gminy w budynkach położonych przy ul. Hipotecznej 8, Żurawiej 9, Zagnańskiej 22, Równej 6, Małej 19 w Kielcach.

Według stanu na 30 listopada b.r. Gmina jest współwłaścicielem 29 budynków wyszczególnionych w tabeli.

TABELA Nr 3. Budynki stanowiące współwłasność Gminy z osobami fizycznymi

L.p.	Adres	Pow.	Udział Gminy
1.	1-go Maja 118	2582	1/6
2.	1-go Maja 144	1990	16/21
3.	1-go Maja 66	498	5/12
4.	Bodzentyńska 11	755	2/5
5.	Cicha 8	262	1/2
6.	Hipoteczna 8	1421	7706/160000
7.	Karczówkowska 30	881	1/2
8.	Kozia 2	355	31/320
9.	Mała 19	332	30732/240000
10.	Nowy Swiat 36	292	2326752/ 17280000
11.	Paderewskiego 46	844	544/10000
12.	Piotrkowska 39	774	11/56
13.	Piotrkowska 39A	687	520/4480
14.	Piotrkowska 4	1108	3/4
15.	Równa 6	982	1258/10000
16.	Rynek 5	1437	711/6000
17.	Staszica 10	1498	3/4
18.	Stolarska 13	305	1/2
19.	Stolarska 13A	292	1/2
20.	Warszawska 2	2343	14057/80000
21.	Wojska Polskiego 7	1464	5/8
22.	Wojska Polskiego 7	1464	5/8
23.	Zagnańska 22	380	1/2
24.	Zagórska 77A	525	35/36
25.	Zagórska 77B	525	35/36
26.	Złota 8	595	3/10
27.	Żeromskiego 1A	969	1657/10000
28.	Żurawia 9	788	775/1000
29.	Żytnia 14A	325	1348/10000

Tereny pod budownictwo mieszkaniowe

W roku 2000 podjęto 5 uchwał udostępniających tereny budowlane pod budownictwo jednorodzinne oraz 5 uchwał o przystąpieniu do opracowania zmian w planach miejscowych.

W roku 2001, podjęto 2 uchwały o przystąpieniu do opracowania zmian w planach, pod kątem odblokowania dalszych terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

W 2000 r. udostępniono pod budownictwo jednorodzinne 1,1 ha nowych gruntów. W wyniku podjętych uchwał, w fazie końcowej znajdują się prace w wyniku których odblokowanych zostanie blisko 90 ha gruntów do tej pory o innym przeznaczeniu niż tereny budowlane. Na udostępnienie oczekuje ponadto 7, 6 ha terenów pod budownictwo jednorodzinne na Nowym Folwarku.

Ponadto, Zarząd Miasta w 2001 r. rozpatrywał wnioski mieszkańców w sprawie opracowania nowych planów miejscowych, w których przeważają tereny pod budownictwo mieszkaniowe takie jak:

- rejon ulicy Kleckiej
- rejon ulicy Prostej i Zagórskiej
- rejon ulicy Chorzowskiej i Zagrabowickiej
- rejon ulicy Nowowapiennikowej i Wojska Polskiego (Ostrogórka)
- rejon ulicy Witosa
- rejon ulicy Seminaryjskiej i Sybiraków
- rejon ulicy Domaszowskiej (Nowy Folwark)

Podejmowane działania w zakresie odblokowania terenów pod budownictwo mieszkaniowe znalazły swoje odzwierciedlenie w ilości udzielonych pozwoleń na budowę. Ilość budynków, na które zostały wydane pozwolenia na budowę, rozbudowę i adaptację prezentuje tabela:

TABELA Nr 4. Wydane pozwolenia na budowę

Rodzaj pozwolenia		ILOŚĆ				
		1997	1998	1999	2000	2001
Budynki jednorodzinne	Pozwolenia	139	135	178	141	63
	Budynki	141	154	197	150	63
Budynki wielorodzinne	Pozwolenia	11	9	20	29	13
	Budynki	22	11	23	61	40
Rozbudowa budynków mieszkalnych		19	45	86	106	32
Adaptacje		12	7	6	3	0
RAZEM	Pozwolenia	181	196	290	279	108
	Budynki	194	217	312	320	135

ROZDZIAŁ I

ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO

I. STAN PRAWNY W MIESZKALNICTWIE

Rok 2001 kończy siedmioletni okres funkcjonowania ustaw mieszkaniowych, polegający na stopniowym odejściu państwa od centralizacji decyzji w dziedzinie mieszkalnictwa i dopuszczeniu w tej dziedzinie elementów wolnorynkowych. Ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, która weszła w życie w listopadzie 1994 r. nałożyła na gminy obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, zniósła szczególny tryb najmu i w założeniach miała wynajmującym zapewnić swobodę kształtowania stosunku najmu w posiadanych lokalach i umożliwić racjonalną gospodarkę zasobami mieszkaniowymi poprzez zniesienie administracyjnego trybu najmu i ustalania stawek czynszowych. Funkcję ochronną miało spełniać ograniczenie pułapu stawek czynszowych do 3 % wartości odtworzeniowej lokalu i wprowadzenie dla osób w trudnej sytuacji mieszkaniowej dodatków mieszkaniowych. Z dniem 10 lipca 2001 r. ustawa ta, w zasadniczej części została uchylona i zastąpiona dwiema nowymi:

- *ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733).*

Ustawa ta, w sposób szczególny zajmuje się ochroną lokatorów wynikającą z warunków zawieranych umów najmu, zapobieganiu nadmiernym podwyżkom czynszu, ograniczeniu uprawnień właścicieli do rozwiązywania umów najmu z lokatorami, którzy znaleźli się w trudnej sytuacji materialnej oraz nałożeniu na sąd obowiązku orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego:

- 1) kobiet w ciąży,

- 2) małoletnich, niepełnosprawnych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz.414 z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionych oraz sprawujących nad takimi osobami opiekę i wspólnie z nimi zamieszkujących,
- 3) obłożnie chorych,
- 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- 5) bezrobotnych,
- 6) osób spełniających przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

Ustawa ta, chroni lokatorów poprzez określenie podstawowych elementów umów zawieranych z właścicielami o odpłatne używanie lokalu lub o najem, oraz zasady ustalania czynszu i pobierania innych opłat za mieszkanie, wypowiedziania umów najmu lokali mieszkalnych, eksmisji.

Nakłada ona na gminy obowiązek opracowania wieloletnich planów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujących zakres przewidziany niniejszym materiałem.

- *ustawą z dnia 11.07.2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 733).*

Ustawowo rozszerzono krąg osób, którym przysługuje prawo ubiegania się o tę formę pomocy o najemców i podnajemców bez względu na rodzaj opłacanego przez nich czynszu, podwyższono także progi dochodowe uprawniające gospodarstwa domowe do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy jak też umożliwiono gminom ustalenie w drodze wywiadu środowiskowego faktycznego stanu majątkowego osób (rodzin) ubiegających się o taki dodatek. Wprowadzono ograniczenie wysokości przyznanego dodatku do kwoty maksymalnie 70 % wydatków mieszkaniowych. Ustawa obliuguje ponadto gminę do aktywnej, w granicach przewidzianych ustawą o ochronie praw lokatorów (...), polityki

czynszowej uzależniając od niej kwotę przyznawanej dotacji. Ustawa ta zacznie obowiązywać od 1 stycznia 2002 r., a zmiany w zakresie przyznawanych dotacji celowych wejdą w życie od 2003r.

Ustawy te, stanowią uzupełnienie pozostających w obrocie prawnym innych regulacji mieszkaniowych np.:

- *ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903)*, która określa sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz sposób sprawowania zarządu nieruchomością wspólną.
- *ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 4 poz. 228 z późn. zm.)*, która umożliwia lokatorom uzyskanie pełnego prawa własności nabywanych od spółdzielni lokali, precyzuje zasady uregulowania prawa spółdzielni do terenów na których znajdują się budynki spółdzielcze a także umożliwia w zasobach spółdzielczych tworzenie wspólnot mieszkaniowych.
- *ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz.1070 z późn. zm.)*.

Umożliwia ona wprowadzenie nowych rozwiązań instytucyjno – prawnych w zakresie finansowania budownictwa społecznego, pozyskania terenu i jego uzbrojenia finansowanych w części ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Ustawa ta, określa ponadto formy pomocy państwa w gromadzeniu środków finansowych na inwestycje mieszkaniowe, a także warunki spłaty kredytów zaciągniętych na cele mieszkaniowe.

- *ustawy z dnia 25.05.2000 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 46, poz.543)*

W ustawie tej określono zasady:

- 1) gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego,
- 2) podziału nieruchomości,
- 3) scalania i podziału nieruchomości,
- 4) pierwokupu nieruchomości,
- 5) wywłaszczania nieruchomości i zwrotu wywłaszczonych nieruchomości,
- 6) udziału w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- 7) wyceny nieruchomości,
- 8) działalności zawodowej, której przedmiotem jest gospodarowanie nieruchomościami.

2. CHARAKTERYSTYKA GMINY

Gmina Miejska Kielce wymieniona została w § 15 pkt. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15 października 1996 r. w sprawie określenia gmin wchodzących w skład województw (Dz. U. Nr 130 poz. 612).

Od dnia 1 stycznia 1999 r. gmina Kielce jest miastem na prawach powiatu – zgodnie z art. 91 ust.1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. Nr 91 poz.578).

Zasięg administracyjny gminy obejmuje teren miasta Kielce.

Ogólna powierzchnia gminy na dzień 31.12.2000 r. wynosi 10.940 ha w tym:

- użytki rolne 4.080 ha
- użytki leśne 2.236 ha
- tereny zabudowane i zurbanizowane 4.250 ha
- pozostałe 374 ha

Według danych ewidencji ludności na dzień 31 grudnia 2000 r. w Kielcach zamieszkiwało 211.260 osób.

Podstawowe zasady działalności Gminy Kielce reguluje Statut Miasta zatwierdzony uchwałą 400/96 z dnia 3 grudnia 1998 r. oraz Nr 315/99 z dnia 23 września 1999 r.

Strukturę organizacyjną i zakres działania Urzędu Miasta określa Regulamin Organizacyjny zatwierdzony uchwałą Nr 80/99 Rady Miejskiej z dnia 25 lutego 1999 r. nowelizowany uchwałami Nr 244/99 Rady Miejskiej z dnia 22 lipca 1999 r. i 403/99 z dnia 28 grudnia 1999 r.

Zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

Do zadań tych, ustawodawca zaliczył m.in. sprawy gminnego budownictwa mieszkaniowego.

Jednocześnie, zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) „tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach”.

Potrzeby mieszkaniowe w gminie zaspokajane są poprzez:

- budownictwo indywidualne,
- budownictwo developerskie,
- budownictwo spółdzielcze – na terenie Kielc działa 15 Spółdzielni Mieszkaniowych w których zasobach znajduje się 39.102 mieszkania,
- budowę lokali na wynajem poprzez Towarzystwa Budownictwa Społecznego - na terenie Kielc działają dwa takie podmioty: Kieleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w którym 100% udziałów posiada Gmina Kielce oraz Świętokrzyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w którym 100 % udziałów należy do właścicieli prywatnych,
- budownictwo komunalne i socjalne.

3. STRUKTURA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W GMINIE

W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 344 budynki będące współwłasnością gminy i wspólnot mieszkaniowych oraz 172 budynki z lokalami mieszkalnymi nie objętymi wspólnotami i pozostające w zarządzie Gminy z czego 96 budynków stanowi własność Gminy i 76 własność Skarbu Państwa lub o nie uregulowanym stanie prawnym.

Struktura mieszkań przedstawia się następująco :

- mieszkania komunalne w budynkach gminnych lub stanowiących własność Skarbu Państwa bądź pozostające w samoistnym posiadaniu Gminy:

2.202 lokale o powierzchni użytkowej 75.625 m² ,

- mieszkania komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych :

5.265 mieszkań o powierzchni użytkowej 223.599 m².

Ogólna powierzchnia lokali mieszkalnych wchodzących do mieszkaniowego zasobu gminy wynosi 299.224 m².

Ponad połowa mieszkań komunalnych , bo 55,6 % posiada powierzchnię od 35 do 55 m².

Mieszkania najmniejsze, do 35 m² stanowią 32,8% zasobu mieszkaniowego.

Mieszkania o powierzchni od 35 do 55 m² stanowią 32,8 % zasobu mieszkaniowego gminy a o powierzchni od 55 do 80 m² - 10,6 %. Mieszkania największe , powyżej 80 m² stanowią 1 % zasobu mieszkaniowego gminy.

4. **POPYT MIESZKANIOWY**

W Kielcach na rozwiązanie problemów mieszkaniowych poprzez budownictwo komunalne ubiega się 3312 osób (rodzin) z czego :

- **1804** wnioski pochodzą od osób ubiegających się o przyznanie mieszkania na zasadach ogólnych (nie posiadanie samodzielnego mieszkania, zagęszczenie w lokalu dotychczas zajmowanym),
- **281** wnioski o przyznanie lokali zamiennych pochodzą od osób zamieszkujących na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale lokalu w budynku stanowiącym własność osób fizycznych.
- **102** wnioski wpłynęły od osób (rodzin) zamieszkujących w budynkach, których dalsza eksploatacja stwarza bezpośrednie zagrożenie życia i mienia lokatorów.
- **696** z tytułu orzeczonej przez sąd eksmisji (457 orzeczeń wydanych zostało w oparciu o przepisy prawa lokalowego a 239 dotyczy okresu od 12 listopada 1994 r. tj. po wejściu w życie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych do 30.11.2001 r.).
W podanej ilości uwzględniono 40 wyroków o eksmisji byłych najemców mieszkań komunalnych i 79 byłych członków spółdzielni mieszkaniowych.
- **429** wniosków o przyznanie lokali socjalnych pochodzi od osób nie posiadających stałego zameldowania, wychowanków Domu Dziecka czy zamieszkujących czasowo w schroniskach dla ofiar przemocy.

Ponadto do funkcjonującego przy Wydziale Mieszkalnictwa, Urbanistyki i Architektury Banku Zamian Mieszkań wpłynęło ogólnie **697** ofert na zamianę lokali mieszkalnych z czego :

- **571** pochodzi od najemców mieszkań komunalnych i socjalnych jak też wykupionych na własność,
- **94** od zajmujących lokale spółdzielcze (lokatorskie i własnościowe),
- **23** dotyczy zamian zamiejscowych, głównie ze Śląska.
- **9** ofert dotyczy lokali w budynkach zakładowych.

ROZDZIAŁ II

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy ma duże znaczenie dla rozwoju kompleksowej polityki mieszkaniowej miasta. Pozwala on nie tylko uporządkować podstawowe zagadnienia dotyczące formuły zarządzania majątkiem gminnym, kształtowania warunków funkcjonalnych dla innych właścicieli zasobów ale również daje możliwość racjonalizacji wydatkowania komunalnych środków finansowych.

Przedstawiony program zawiera następujące grupy tematyczne:



1. ZARZĄDZANIE I ADMINISTROWANIE KOMUNALNYM ZASOBEM MIESZKANIOWYM

Do dnia wejścia w życie ustawy o własności lokali tj. do 1 stycznia 1995 r. problem zarządzania komunalnymi zasobami mieszkaniowymi rozwiązywany był poprzez powoływanie w poszczególnych miastach specjalistycznych przedsiębiorstw. Do ich zakresu działania należało zapewnienie prawidłowej eksploatacji budynków oraz bieżąca obsługa lokatorów tych budynków. Przedsiębiorstwa te, w swojej strukturze organizacyjnej posiadały administracje załatwiające większość bieżących spraw.

Powołanie do życia Rejonowego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej jako jednostki odpowiedzialnej za eksploatację komunalnych zasobów mieszkaniowych było rozwiązaniem obciążonym licznymi niedoskonałościami.

Do istoty przedsiębiorstwa należy przymiot przedsiębiorczości, czyli wypracowanie maksymalnego zysku. Eksploatacja gminnych zasobów mieszkaniowych nie powinna sprowadzać się jednak do maksymalizacji zysku, lecz powinna polegać na dbaniu o należyty stan techniczny substancji mieszkaniowej. Opłaty czynszowe pobierane przez lokatorów budynków komunalnych powinny pokrywać całkowite koszty związane z eksploatacją budynków, łącznie z kosztami remontów bieżących. Nieadekwatność ekonomiczno – prawnej formy przedsiębiorstwa stała się oczywista w sytuacji, gdy centralnie ustalane czynsze nie pokrywały bieżących kosztów w związku z czym gmina zmuszona była do dotowania działalności przedsiębiorstw.

Od 1990 r. rozpoczęto proces likwidacji Przedsiębiorstwa w celu jego prywatyzacji. Wybór formy organizacyjno - prawnej należał do gminy. Na bazie istniejącego 50 lat Rejonowego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej uchwałą Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 23 listopada 1995 r. Nr 272/95

utworzono spółkę prawa handlowego pod nazwą Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Kielcach ze 100% udziałem Miasta.

Zmiany te, miały za zadanie rozdzielenie funkcji właścicielskiej od funkcji zarządczej.

Funkcję właścicielską przejął utworzony z dniem 1 stycznia 1997 r. Uchwałą Rady Miejskiej z dnia 05.12.1996 r. – zakład budżetowy – Miejski Zarząd Budynków, którego zadaniem jest wykonywanie wszelkich czynności związanych z zarządem budynkami będącymi własnością miasta nieruchomości wspólnymi oraz nieruchomościami pozostającymi w samoistnym posiadaniu gminy.

Od niedawna tworzy się wolny rynek usług w zakresie zarządzania nieruchomościami.

Od 1 stycznia 2001r. zarządzanie jest działalnością zawodową wykonywaną przez zarządców na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Do zarządzania nieruchomościami uprawnione są osoby, które uzyskały licencję zawodową na prowadzenie działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami. Nieruchomości stanowiące własność gminy, powiatu, skarbu państwa mogą być zarządzane przez licencjonowanych zarządców nieruchomości lub przez przedsiębiorców zatrudniających osoby posiadające licencję. Wyjątek stanowią: nieruchomości zarządzane bezpośrednio przez właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, nieruchomości będące pod zarządem Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, Agencji Mienia Wojskowego oraz Agencji Budowy i Eksploatacji Autostrad. Zakres czynności zarządcy nieruchomości, a zatem prawa i obowiązki zarządcy wynikają z treści przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, z przepisów innych ustaw oraz z treści umowy o zarządzanie nieruchomością.

Zarządzanie odbywa się na podstawie umowy zawartej pomiędzy zarządcą nieruchomości a właścicielem nieruchomości. Przepisy wymagają, aby umowa o zarządzanie nieruchomością została zawarta w formie pisemnej pod rygorem

nieważności. Ponadto, ustawodawca zobowiązał zarządcę nieruchomości od tego, aby w umowie o zarządzaniu nieruchomością znalazło się oświadczenie zarządcy o posiadanym ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą powstać w związku z wykonywaniem czynności przez zarządcę. Przepisy kodeksu cywilnego wyróżniają trzy tryby zawierania umów w tym zakresie: ofertowy, rokowaniowy i przetargowy.

W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność skarbu państwa, gminy, powiatu i województwa, przy zawieraniu umowy o zarządzanie nieruchomościami należy stosować przepisy ustawy o zamówieniach publicznych.

Mając powyższe na uwadze, Miejski Zarząd Budynków ogłosił przetarg ofertowy na zarządzanie 201 budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy. Wykaz tych budynków stanowi **załącznik Nr 1**.

Istotą ogłoszonego przetargu jest wprowadzenie w dziedzinę zarządzania zasad wolnorynkowych, dopuszczenia konkurencji i ustalenia jak najniższego kosztu zarządzania gwarantującego utrzymanie zasobu komunalnego w odpowiednim stanie technicznym i polepszenie obsługi mieszkańców.

Z dniem 1 stycznia 2002 r. 35 budynków mieszkalnych będących na ewidencji Miejskiego Zarządu Budynków zostanie przekazane na stan Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej. Do sprawowania zarządu tymi budynkami mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

Dodatkowo w celu usprawnienia systemu zarządzania ustalono zasady współdziałania gminy z przedstawicielami najemców. Zasady te ustalone zostały uchwałą Rady Miejskiej z dnia 27 października 1999 r. Nr 340/99. Uchwała ta została podjęta na podstawie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, która straciła moc z dniem wejścia w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu cywilnego. Tym samym, uchwała Rady Miejskiej Nr 340/99 została uchylona. Mając na uwadze fakt, że postulaty w sprawie określenia zasad współpracy zostały

zgłoszone przez najemców lokali zasadne jest określenie ich w niniejszym programie. Będzie to gwarancją podejmowania przez zarządcę nieruchomości działań zgodnych z wnioskami lokatorów.

Zarządzający w imieniu Miasta Kielce lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zobowiązani są do współdziałania w zarządzie tymi lokalami z przedstawicielami najemców.

Zakres współdziałania obejmuje opiniowanie zamierzeń zarządcy w sprawach:

- zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku,
- utrzymania w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia,
- wykonywania napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenia poprzedniego stanu budynku uszkodzonego,
- wykonywania napraw lokali, napraw i wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcy

Dla realizacji zadań, o których mowa, najemcy lokali wybierają ze swego grona przedstawicieli. Wybór dokonywany jest w drodze uchwały na zebraniu zwołanym przez zarządzającego zasobem gminy. Ilość przedstawicieli zależy od stosunku lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Kielce, do ilości wszystkich lokali mieszkalnych w tym budynku i wynosi:

- 1) do 20%- 1 przedstawiciel
- 2) od 20,01 do 50%- 2 przedstawicieli
- 3) powyżej 50%.....- 3 przedstawicieli

Przedstawiciele najemców mają prawo uczestnictwa:

- w komisyjnym odbiorze prac remontowych,
- w komisyjnym odczycie wody i energii cieplnej,

➤ w corocznym przeglądzie budynku dot. Jego stanu technicznego w części dotyczącej mieszkaniowego zasobu gminy.

W związku z tworzącym się rynkiem zarządców nieruchomości należy dążyć do pełnej realizacji uchwały Rady Miejskiej w Kielcach w sprawie prywatyzacji Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej poprzez pozyskanie inwestora strategicznego. W przypadku korzystnej oferty, sprzedaż spółki będącej w 100% własnością gminy, z zagwarantowaniem należytej obsługi komunalnej substancji mieszkaniowej oraz gwarancji dla pracowników będzie kolejnym krokiem do racjonalizacji zarządzania w tej sferze.

1.1. KOSZT UTRZYMANIA ZASOBU GMINY

Utrzymanie zasobów gminy wymaga znacznych środków finansowych.

Założona polityka czynszowa, z uwagi na uregulowania prawne oraz analizę sytuacji materialnej członków wspólnoty samorządowej dokonywaną w oparciu o składane wnioski o przyznanie dodatków mieszkaniowych, w chwili obecnej nie gwarantuje 100 % pokrycia kosztów eksploatacji i remontów.

LOKALE MIESZKALNE

W 2000 roku w zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków pozostawało 7.689 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 303.603 m²

Wysokość wpłat czynszowych wraz z należnymi świadczeniami wynosi według przypisu należnego **17.729.762 zł.**

Faktyczne wpłaty z tego tytułu za rok 2000 wyniosły **16.653.737 zł.**

Wyżej wymienione kwoty dają ściągalność należności z tytułu czynszów i opłat na poziomie 94 %.

Łączna kwota nieuregulowanych opłat czynszowych należnych od najemców mieszkań komunalnych wynosi na dzień 31.12.2000 r. - **5.489.351zł.**

Na tą wielkość składają się zaległości blisko 2000 najemców zalegających z zapłatą za okres 3-ch i powyżej miesięcy.

Czynnościami windykacji zadłużeń zajmują się służby Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Kielcach oraz Miejskiego Zarządu Budynków. Stosowane są różnorakie formy egzekucyjne. Innowacją jest kierowanie upomnień do dłużników wspólnie przez trzy jednostki – tj. Wydział Mieszkalnictwa, Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta, Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. i Miejski Zarząd Budynków.

W wyniku tego postępowania około 200 najemców zadeklarowało spłatę zaległości i zwróciło się z prośbą o umożliwienie dokonania spłaty w ratach.

41 rodzin w wyniku prowadzenia akcji informacyjnej dokonało zamian mieszkania na lokale mniejsze i tańsze w utrzymaniu.

W 2000 roku Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej dokonało wypowiedzenia 287 umów najmu lokali mieszkalnych.

W wyniku wypowiedzeń, 28 najemców zadeklarowało spłatę zaległości lub uzyskało zgodę na rozłożenie części zaległości na raty.

W postępowaniu windykacyjnym stosuje się przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Art.12 przedmiotowej ustawy precyzuje tryb postępowania w przypadku konieczności wypowiedzenia umowy najmu z tytułu zaległości czynszowych.

Jeżeli dochody osoby zalegającej z opłatą czynszu są na poziomie umożliwiającym ubieganie się w danej gminie o wynajęcie lokalu socjalnego wynajmujący może zaproponować lokatorowi zawarcie ugody w sprawie zapłaty zaległych i bieżących należności.

Uгода powinna zawierać co najmniej:

➤ postanowienie o rozłożeniu spłaty zadłużenia na raty co najmniej w ten sposób, aby kwota, którą lokator ma co miesiąc uiszczać z tytułu ugody dotyczącej zaległych należności nie przekraczała wysokości miesięcznego czynszu i opłat, do których był obowiązany w chwili zawarcia ugody,

lub

- postanowienie o umorzeniu naliczonych do dnia zawarcia ugody odsetek od zaległych należności
- informację o skutkach nie zawarcia ugody.

Jeżeli do ugody nie doszło ze względu na sprzeczne stanowiska stron za zobowiązujące uznaje się propozycje złożone przez właściciela jeżeli spełniają one określone wyżej wymogi.

LOKALE UŻYTKOWE.

W zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków znajduje się 527 lokali użytkowych o powierzchni 46. 879 m², położonych w budynkach wspólnotowych lub stanowiących własność Gminy. Lokale wynajmowane są w drodze przetargów ofertowych i ustnych.

Umowy zawierane w wyniku rozstrzygnięcia przetargów na najem lokali użytkowych określają szczegółowe warunki najmu oraz coroczną rewaloryzację czynszów o stopień inflacji i współczynnik GUS.

Dziewięć budynków stanowiących w 100% własność Gminy wykorzystywanych jest wyłącznie na cele użytkowe. Są to budynki:

TABELA Nr 5. Budynki Gminy wykorzystywane wyłącznie na cele użytkowe

L.p.	Adres	Ilość lokali użytkowych w budynku
1.	Dąbrowska 31	3
2.	Grunwaldzka 26	8
3.	Jagiellońska 78	1
4.	Lecha 11	5
5.	Mieszka I 76	2
6.	Piekoszowska 32	13
7.	Piekoszowska 39	7
8.	Turystyczna 1	7
9.	Wiśniowa 3	26
RAZEM		72

Łączna powierzchnia użytkowa tych lokali wynosi 7.411 m².

Naliczenia czynszów i opłat za rok 2000 wyniosły **9.876.098 zł.**

Wniesione wpłaty za przedmiotowy okres , bez opłat za świadczenia wyniosły **8.095.702 zł.** co daje wskaźnik windykacji należności na poziomie 90,72 %.

Kwota łącznego zadłużenia przypadająca na lokale użytkowe według stanu na dzień 31.12.2000 r. wynosiła **2.925.041 zł.**

Na powyższą kwotę składają się:

Zadłużenia 178 najemców zalegających z zapłatą za okres powyżej 2 miesięcy na kwotę 2.354.109 zł. w tym zadłużenie lokali użytkowych przejęte po zlikwidowanym Rejonowym Przedsiębiorstwie Gospodarki Mieszkaniowej i nie spłacone do chwili obecnej stanowiące kwotę **1.093.323 zł.**

Zaległości te są przedmiotem postępowania windykacyjnego, również na drodze sądowej.

W przypadku firm zlikwidowanych, a w podanej liczbie jest ich wiele, szanse na odzyskanie należności są małe i należy rozważyć konieczność ich umorzenia.

W stosunku do dłużników prowadzone są zdecydowane działania windykacyjne.

Jedną z form oddziaływania są comiesięczne wysyłane upomnienia, doręczane dłużnikom wraz z fakturą bieżącą.

W przypadku kiedy upomnienia te nie skutkują a zaległość przekracza

2 - miesięczny czynsz, dłużnicy otrzymują wezwanie do zapłaty zaległości w terminie 1 miesiąca pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia.

W roku 2000 w 154 przypadkach podjęto działania dyscyplinujące w celu wyegzekwowania zaległości czynszowych.

W przypadku kiedy wezwania nie skutkują, Miejski Zarząd Budynków rozwiązuje umowy najmu i żąda opuszczenia lokali.

Takich przypadków w 2000 roku było 21.

Jeżeli najemca pomimo utraty prawa do zajmowania lokalu odmawia jego opuszczenia, MZB nalicza opłaty (wyższe od czynszu) za bezumowne korzystanie z lokalu i kieruje do sądu sprawę o eksmisję.

Takich wniosków w 2000 roku było 13.

Szczegółowe sprawozdanie dotyczące windykacji należności czynszowych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych za rok 2001 zostanie przedstawione oddzielnie po zakończeniu roku budżetowego.

Aktualną analizę przychodów z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz kosztów utrzymania zasobów a także prognozę w tym zakresie przedstawia tabela:

Tabela Nr 6. Analiza przychodów i kosztów utrzymania zasobów komunalnych

Lp.	Rok	Przychody z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych w zł.	Koszty bieżącej eksploatacji zasobów komunalnych
1.	2001	15.268.000	18.523.050
2.	2002	15.963.500	18.009.200
3.	2003	16.357.500	18.910.000
4.	2004	16.590.500	18.900.000
5.	2005	16.653.700	17.955.000
6.	2006	16.543.700	17.150.000
RAZEM W LATACH 2002 - 2006		82.108.900	90.924.200

2. PRYWATYZACJA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Zmiany ustawowe w stosunku do własności lokali oraz małe rozmiary realizowanego wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego spowodowały, że szczególnie w ostatnim dziesięcioleciu, znacznie zwiększyło się zainteresowanie wykupem lokali w istniejących zasobach mieszkaniowych. Potwierdzają to zarówno informacje statystyczne jak i monitoring mieszkaniowy prowadzony przez Instytut Gospodarki Mieszkaniowej.

Sprzedaż lokali wyodrębnionych z budynków stanowiących własność skarbu państwa lub własność gminy reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 1998 r. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu przysługuje, z zachowaniem poniższej kolejności, osobie, która:

- ma roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy powołanej ustawy lub innych przepisów,
- jest poprzednim właścicielem zbywanej nieruchomości, pozbawionym prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r. lub następcą prawnym tego właściciela.
- jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nie oznaczony.

Inni najemcy lokali mieszkalnych uzyskują pierwszeństwo na podstawie uchwały rady gminy. Uchwała podjęta przez Radę Miejską w Kielcach w dniu 24 marca 1998 r. umożliwia nabycie mieszkań z 80% bonifikatą lub 90% przy sprzedaży wszystkich lokali w budynku.

Założenia procesu prywatyzacji mieszkań w Kielcach przedstawiono w tabeli:

TABELA Nr 7. Szacunkowa prywatyzacja zasobów mieszkaniowych

ROK	PROGNOZA SPRZEDAŻY MIESZKAŃ
2002	300
2003	250
2004	200
2005	150
2006	100
RAZEM	1000

Zasady sprzedaży mieszkań komunalnych określone zostały w uchwale Nr 771/98 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 24 marca 1998 r. zmienionej uchwałami Nr 70/99 z dnia 12 stycznia 1999 r., Nr 341/99 z dnia 27 października 1999 r. i Nr 683/2001 z dnia 22 lutego 2001 r.

Wymienione uchwały stanowią **załącznik Nr 2**

Dalsza prywatyzacja mieszkań przy utrzymaniu obecnych zasad sprzedaży powinna zmierzać do:

1. Utrzymania dotychczasowego poziomu prywatyzacji a w razie potrzeby należy dążyć do powstawania wspólnot ze 100 % udziałem osób fizycznych. Do chwili obecnej, w ten sposób sprywatyzowano 12 nieruchomości wymienionych poniżej:
 - Gliniana 3
 - Gliniana 7
 - Jagiellońska 27
 - Jagiellońska 50
 - Malików 150 A
 - Manifestu Lipcowego 133

- Panoramiczna 4
- Równa 12 A
- Wspólna 2 A
- Wspólna 2 B
- Żeromskiego 45
- Żeromskiego 48

2. Przeznaczenia wpływów ze sprzedaży mieszkań na odtworzenie zasobu mieszkaniowego poprzez budownictwo komunalne i socjalne.

Zasady sprzedaży lokali komunalnych w roku 2002 określone zostaną w odrębnej uchwale Rady Miejskiej.

3. WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE

Z dniem 1 stycznia 1995 roku weszła w życie Ustawa o własności lokali powołująca do życia wspólnoty mieszkaniowe. Wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa i tworzy ją ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Wspólnotę tworzą zarówno właściciele odrębnych lokali jak również właściciel budynku, w którym lokale wyodrębniono. Nie ma ona osobowości prawnej, ale może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywaną.

Wzrastająca w wyniku prywatyzacji mieszkań liczba wspólnot mieszkaniowych, obecnie jest ich w Kielcach 344 sprawia, że stają się one znaczącym partnerem gmin we współpracy w kreowaniu aktywnej polityki mieszkaniowej, szczególnie remontowo modernizacyjnej. Miasto, jako uczestnik wspólnot w zakresie mieszkań nie wykupionych przez mieszkańców jest zobowiązane do uczestniczenia w kosztach utrzymania nieruchomości oraz renowacji w skali wynikającej z posiadanych udziałów we własności

3.1. Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych

Zgodnie z art.18 ust.1 ustawy o własności lokali, właściciele mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną.

Zarząd może być powierzony osobie fizycznej albo prawnej. Może być również sprawowany przez właścicieli. Zmiana ustalonego sposobu zarządzania nieruchomością może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Taka uchwała stanowi podstawę do wpisu do księgi wieczystej.

Ustawa wprowadza pojęcia wspólnoty małej i dużej.

Małą wspólnotę stanowi nieruchomości, w której znajduje się nie więcej niż 7 lokali. Do jej zarządu stosuje się przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Oznacza to, że właściciele mogą bezpośrednio zarządzać swoją nieruchomością. W najważniejszych sprawach decyzje podejmowane są przez właścicieli jednogłośnie. Sprawy zarządu zwykłego rozstrzygają właściciele większością głosów.

Przy *dużej wspólnocie* właściciele są zobowiązani podjąć uchwałę o wyborze jedno lub kilku osobowego zarządu, którego członkiem może zostać wyłącznie osoba fizyczna. Tak wybrany zarząd może samodzielnie zarządzać nieruchomością albo zlecić administrowanie w drodze umowy. Do takiego zlecenia mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego. Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej, reprezentuje ją na zewnątrz zawiera w jej imieniu umowy i zaciąga zobowiązania. Za zobowiązania wspólnoty mieszkaniowej jako całości odpowiadają wszyscy właściciele lokali, ale każdy z nich tylko do wysokości udziału we własności nieruchomości wspólnej. Czynności zwykłego zarządu podejmowane są samodzielnie przez zarząd wspólnoty, natomiast do podjęcia czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli wyrażająca zgodę na dokonanie czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania w imieniu wspólnoty określonych umów.

Każdy właściciel lokalu jest zobowiązany do współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną a także ponoszenia pełnych kosztów utrzymania lokali oraz ponoszenia proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej kosztów zarządu i przeprowadzanych remontów. Ustawa o własności lokali spowodowała, że właściciele lokali mieszkalnych uzyskali wiele praw, których wcześniej nie mieli.

Do najważniejszych można zaliczyć:

- prawo do decydowania na zebraniach ogółu właścicieli o istotnych sprawach związanych z zarządzaniem nieruchomością,
- prawo decydowania o formie i sposobie administrowania oraz zarządzania nieruchomością mieszkaniową,
- prawo do pożytków płynących z nieruchomości wspólnej
- prawo do żądania rozliczenia wpłaconych zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości.

Ustawa wprowadza też regulacje dotyczące obowiązków zarządu lub zarządcy nieruchomości. Jest on obowiązany do:

- prowadzenia określonej przez wspólnotę mieszkaniową ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy,
- prowadzenia i aktualizacji spisu właścicieli,
- sporządzenia protokołu przejęcia nieruchomości i jej dokumentacji techniczno-budowlanej wraz z książką obiektu budowlanego,
- dokonywania wszelkich rozliczeń przez rachunek bankowy,
- składania rocznych sprawozdań ze swojej działalności,
- zwoływania zebrań ogółu właścicieli co najmniej raz w roku nie później niż w pierwszym kwartale.

Właściciele lokali stanowiących wspólnotę mieszkaniową podejmują uchwałę w przedmiocie udzielenia absolutorium dla zarządcy lub zarządu i mają prawo kontroli działalności zarządu. W razie stwierdzenia nieprawidłowości, każdy z właścicieli może wystąpić do sądu o ustanowienie zarządcy przymusowego.

Podobny tryb postępowania obowiązuje, gdy z różnych przyczyn nie doszło do powołania zarządu wspólnot.

3.2 Porządkowanie stanów prawnych

Ustawa o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. i jej kolejne zmiany zakończone nowelizacją z dnia 16.03.2000 roku nałożyły na gminę nowe istotne obowiązki. Dla uporządkowania stanu prawnego należy:

- opracować lub uaktualnić dokumentację techniczną budynków,
- opracować propozycję sprzedaży lub oddania wspólnotom mieszkaniowym w wieczyste użytkowanie terenów znajdujących się w otoczeniu budynków wspólnot tak by spełniały wraz z już sprywatyzowanymi gruntami cechy działek budowlanych, a tym samym umożliwiały prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń z nimi związanych (dojazdy, obsługa techniczna budynku, zieleń przydomowa itp.),
- stosownie do powyższych zmian odpowiednio skorygować wielkość udziałów przypadających poszczególnym właścicielom lokali.

Koszty porządkowania stanu prawnego istniejących wspólnot będą obciążały budżet miasta, a tempo realizacji zależeć będzie od wysokości przyznanych na ten cel środków.

Proces ten rozpoczęty został w 2001 roku kwotą 150 000 zł. przeznaczoną na odtworzenie części brakującej dokumentacji technicznej.

3.3. Aktywność remontowo-modernizacyjna wspólnot mieszkaniowych.

Realizację remontów w zasobach wspólnot mieszkaniowych uwzględniono w rozdziale dotyczącym inwestycji i remontów.

Założenie planów gospodarczych na okres dłuższy niż jeden rok obarczone jest dużą dozą ryzyka. Gmina może bowiem proponować przeprowadzenie zadania inwestycyjnego lecz jego realizacja jest zależna od możliwości finansowych członków wspólnoty a te są ograniczone. Dlatego realizacja dużej ilości zaplanowanych remontów wydłuża się w czasie. Na przeszkodzie stoi ponadto brak preferencyjnych kredytów z odroczonym terminem płatności. W niektórych budynkach realizowane są przez gminę inwestycje z lat ubiegłych, obciążające w 100 % budżet gminy np. ostatni etap realizacji inwestycji uciepłownienia Szydłówka, remonty zatwierdzone i nie wykonane przez gminę przed 1995 rokiem.

W pozostałych wspólnotach pomoc miasta polegać będzie na współfinansowaniu projektów remontowo-modernizacyjnych, współfinansowaniu remontów części wspólnych np. remontów elewacji i dachów, remontów instalacji wewnętrznych, aranżacji podwórek itp. współfinansowania wraz z MPEC modernizacji lokalnych kotłowni.

Warunkiem ujęcia budynku w planie remontowym w pierwszej kolejności będzie:

- **akceptacja przez właścicieli mieszkań propozycji gminy w zakresie uregulowania stanu prawnego gruntu niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania budynku,**
- **wyrażenie zgody na poprawę walorów funkcjonalnych nieruchomości np. adaptacje strychów na cele mieszkalne, likwidacja lokalnych uciążliwości i barier architektonicznych, regularnych wpływów na fundusz remontowy danej wspólnoty.**

Wsparciem dla tych działań są ogólnokrajowe regulacje dotyczące remontów i ich finansowania. Omówione są w rozdziale dotyczącym źródeł finansowania.

4. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje wyznaczenie poziomu czynszów jako elementu wpływającego na rentowność istniejących zasobów i inwestycji mieszkaniowych pod wynajem.

Decyzje o stopniowym podnoszeniu opłat za mieszkania są koniecznym elementem polityki wspierania budownictwa mieszkaniowego, mimo że spotykają się z negatywną oceną ze strony lokatorów.

Tempo podnoszenia czynszów zostało zapoczątkowane po wejściu w życie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, która nałożyła na Radę Gminy obowiązek ustalenia czynszu za lokale mieszkalne wchodzące do mieszkaniowego zasobu gminy, jak również do zasobów zakładowych i położonych w domach prywatnych zasiedlonych na podstawie wcześniej wydanych decyzji administracyjnych o przydziale lokali.

Na podstawie ustawowego upoważnienia Rada Miejska w Kielcach, w dniu 29 grudnia 1994r. podjęła pierwszą uchwałę w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne i socjalne z mocą obowiązywania od 1 stycznia 1995r.

Dotychczasowe regulacje czynszu w uchwałach Rady Miejskiej przedstawiały się następująco:

Tabela Nr 8. Uchwały Rady Miejskiej w Kielcach w sprawie czynszu najmu

Nr uchwały	Stawka bazowa czynszu za 1 m²
130/94 z dnia 24.12.1994 r.	0,40 zł
353/96 z dnia 13.05.1996 r.	0.50 zł
86/99 z dnia 25.02.1999 r.	0,70 zł
410/2000 z dnia 29.02.2000 r.	1,00 zł
684/2001 z dnia 22.02.2001 r.	1,30 zł

Uchwały w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne i socjalne określały czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu.

Do czynników ją podwyższających zaliczono:

1. Położenie budynku w strefie śródmiejskiej,
2. Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
3. Położenie lokalu na I i II piętrze w budynkach do sześciu kondygnacji, lub na I, II, III, IV piętrze w budynkach do jedenastu kondygnacji.

Do czynników obniżających stawkę bazową czynszu zaliczono:

1. Położenie budynku w strefie peryferyjnej,
2. Położenie lokalu na parterze, IV lub V piętrze budynku do sześciu kondygnacji, lub na parterze, IX i X piętrze w budynkach do jedenastu kondygnacji,
3. Usytuowanie mieszkania w oficynie i z ciemną kuchnią,
4. Nieodpowiedni stan techniczny budynku lub lokalu,
5. Niski stopień nasłonecznienia
6. Położenie lokalu w budynku o zabudowie zwartej.

Z przedstawionych danych wynika, że wzrost czynszów występował na poziomie średnio 20-30% w skali roku. Wpływy z czynszów nie pokrywają jednak kosztów eksploatacji i remontów budynków co nie gwarantuje utrzymania zasobów we właściwym stanie technicznym i nadążanie za wzrastającymi aspiracjami i postępem technologicznym.

Wyniki ekonomiczne nieruchomości administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków potwierdzają te prawidłowości o tyle, że przy dotychczasowej maksymalnej wysokości czynszu na poziomie 1,13% wartości odtworzeniowej, jedynie dochody z nieruchomości o minimalnych wydatkach na remonty bieżące pokrywają koszty ich utrzymania.

Zasady ustalania czynszu w mieszkaniach wchodzących do mieszkaniowego zasobu gminy

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wprowadza jednakowe zasady podnoszenia czynszu dla mieszkań komunalnych, Skarbu Państwa, zakładów pracy, spółdzielni mieszkaniowych.

Zgodnie z nimi, dla zasobów komunalnych, Zarząd Miasta ustala stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową. Rada Gminy określa natomiast zasady polityki czynszowej.

Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego może być podwyższona w skali roku maksymalnie o:

- 1) 50% powyżej inflacji w roku minionym jeżeli roczna wysokość czynszu nie przekraczała 1% wartości odtworzeniowej,
- 2) 25% powyżej inflacji w roku minionym jeżeli roczna wysokość czynszu była wyższa niż 1% i nie przekraczała 2% wartości odtworzeniowej,

- 3) 15% jeżeli roczna wysokość czynszu była wyższa niż 2% wartości odtworzeniowej.

Podwyższenie stawki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, w tym opłat za dostawy do lokalu energii, gazu, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych, nie może być dokonywane częściej niż 1 raz w roku.

Do czynników obniżających obowiązującą stawkę bazową czynszu zalicza się:

1. Mieszkania znajdujące się w budynkach do sześciu kondygnacji bez windy i położone na:

- a) parterze..... 10%
b) IV, V piętrze..... 10%

2. Mieszkania znajdujące się w budynkach do jedenastu kondygnacji i położone na:

- a) parterze..... 10%
b) IX, X piętrze..... 10%

3. Mieszkania usytuowane w oficynie .. 10%

4. Mieszkania z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia..... 5%

5. Nieodpowiedni stan techniczny budynku:

- a) potwierdzony decyzją organu budowlanego 5%
b) potwierdzony przez zarządzającego 3%

6. Położenie budynku w strefie peryferyjnej 5%

Strefa ta ograniczona jest ulicami:

- od strony zachodniej: ul.ul.Fabryczna, Kolonia, Białogońska, Malików.
- od strony północnej: ul.ul. Batalionów Chłopskich, Hubalczyków, Łódzka,Zagnańska, Witosa.
- od strony wschodniej: ul.ul. Sikorskiego, Manifestu Lipcowego Świętokrzyską, Domaszowską, Poleską, Łanową, Napękowską, Zagórską, Cedzyńską, Proszą, Tarnowską, Wojska Polskiego.

- od strony południowej: ul.ul.Wrzosowa, Tarnowska, Ściegiennego, Konecka, Obrzeźna, Al. Na Stadion, Szczepaniaka, Marmurowa, Pakosz, Krakowska.

7. Lokal położony w zabudowie zwartej 5%
8. Niski stopień nasłonecznienia lokalu..... 5%

Do czynników podwyższających stawkę bazową zaliczamy:

1. Położenie budynku w strefie śródmiejskiej 20%
2. Wyposażenie lokalu w urządzenia wodno-kanalizacyjne 15%
3. Wyposażenie lokalu w w.c., łazienkę lub łącznie 15%
4. Wyposażenie lokalu w c.o. 15%
5. Wyposażenie lokalu w instalację gazową..... 15%
6. Mieszkania znajdujące się w budynkach do sześciu kondygnacji
bez windy i położone na I i II piętrze 10%
7. Mieszkania znajdujące się w budynkach do jedenastu kondygnacji
i położone na I, II, III, IV piętrze 10%

Przy wynajmowaniu lokali na zasadach określonych w § 6 uchwały Rady Miejskiej w Kielcach Nr 876/01 z dnia 25.10.2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy tj. za 3% wartości odtworzeniowej lokalu za 1 m² powierzchni, stosuje się wyżej określone czynniki obniżające wartość użytkową lokalu a ponadto stawkę tę pomniejsza się o:

1. 15% jeżeli lokal nie posiada urządzeń wodno-kanalizacyjnych
2. 15% jeżeli lokal nie posiada w.c. lub łazienki
3. 15% jeżeli lokal nie posiada centralnego ogrzewania
4. 15% jeżeli lokal nie jest wyposażony w instalację gazową

W Kielcach najniższy czynsz w zasobach komunalnych wynosi **1,50 zł.** i może być podwyższany o 50% powyżej inflacji (przy założeniach GUS 10% inflacji), czyli o 15,10% w skali roku.

Stawka maksymalna wynosi **2,47zł.** za 1 m² lokalu.

Po zastosowaniu maksymalnej podwyżki może wzrosnąć o 12,6 %.

Powierzchnia zasobów komunalnych na dzień 1 listopada 2001 r. wynosi **299.224 m²,** przy czym średnia wysokość czynszu wynosi **2,02 zł.** za 1 m² powierzchni lokalu.

Z wyliczeń dokonanych przez Miejski Zarząd Budynków wynika, że przychody z tytułu czynszu najmu za lokale mieszkalne w roku 2001 zamkną się kwotą **6.770.000 zł.**

Przy założeniu, że coroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług oscylować będzie w granicach 10 % i stawka czynszu wzrastać będzie o maksymalną, ustawowo dopuszczalną wysokość, przychody z tego tytułu kształtować się będą następująco:

TABELA Nr 9. Przychody z czynszu najmu mieszkań w latach 2002 – 2006

ROK	PRZYCHODY
2002	7.083.000
2003	7.246.000
2004	7.328.500
2005	7.326.700
2006	7.239.700
RAZEM w okresie 5 letnim	36.223.900

Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki najniższego czynszu, a więc **0,75zł.** za m².

Możliwe szybkie podniesienie czynszów do poziomu co najmniej 2% wartości odtworzeniowej umożliwi pełne pokrycie kosztów utrzymania i remontów bieżących, a więc odstąpienie od dofinansowania bieżącej administracji zasobów mieszkaniowych z innych źródeł (przede wszystkim ze środków pozyskiwanych z gospodarowania lokalami i nieruchomościami usługowymi) i wprowadzenie zasad efektywności w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym z wyhamowaniem tendencji do degradacji tego zasobu.

Przy przyjętym ustawowo wzroście czynszów dochodzenie do poziomu 2% wartości odtworzeniowej będzie przebiegać następująco:

TABELA Nr 10. Prognoza wzrostu stawki czynszu najmu w latach 2002 – 2006

Rok	Maksymalna stawka czynszu	Stawka czynszu po podwyżce (przy pulapie 25% powyżej inflacji)	% wartości odtworzeniowej
2002	2,47	2,78	1,52
2003	2,78	3,13	1,71
2004	3,13	3,52	1,92
2005	3,52	3,96	2,16
2006	3,96	4,41	2,41

5. DODATKI MIESZKANIOWE

System dodatków mieszkaniowych został wprowadzony równocześnie z reformą czynszów i miał na celu przede wszystkim ochronę uboższych lokatorów przed spodziewanymi rosnącymi kosztami utrzymania mieszkań, spowodowanymi głównie wzrostem czynszów.

Jest to nowa instytucja prawna o charakterze obligatoryjnym, wykraczająca poza problematykę najmu, bowiem dodatki mieszkaniowe przysługują nie tylko najemcom, ale także innym osobom posiadającym tytuł prawny do zajmowanego lokalu (własność, spółdzielcze prawo do lokalu) i spełniającym inne warunki określone w ustawie.

Prawo do dodatku mieszkaniowego przysługuje:

- jeżeli średni miesięczny dochód brutto na członka rodziny w okresie 3-ch miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie osobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym,
- zamieszkującym w lokalach o powierzchni nie przekraczającej normatywu określonego w ustawie, i tak:
 - dla jednej osoby 35 m²
 - dla dwóch osób..... 40 m²
 - dla trzech osób 45 m²
 - dla czterech 55 m²
 - dla pięciu 65 m²
 - dla sześciu i więcej osób 70 m²
- a w razie zamieszkiwania większej liczby osób, dla każdej z nich zwiększa się normatywną powierzchnię o 5 m².

Jeżeli w lokalu mieszka osoba niepełnosprawna, poruszająca się na wózku inwalidzkim, podaną wyżej powierzchnię normatywną podwyższa się o 10 m².

Dodatki mieszkaniowe przyznawane są na wniosek osoby uprawnionej i na podstawie złożonej przez nią deklaracji o dochodach, w trybie decyzji administracyjnych przez prezydenta miasta, na okres sześciu miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca, w którym wniosek został złożony. Jest on wypłacany zarządcy domu na poczet należności czynszowych, z wyjątkiem ryczałtu na zakup opału przeznaczonego na ogrzewanie lokalu.

Szczegółowe warunki przyznawania dodatków mieszkaniowych i ich wypłat określa Rada Ministrów w drodze rozporządzenia.

Wypłata dodatków mieszkaniowych jest zadaniem własnym gminy. Na finansowanie tego zadania gminy uzyskują dotacje celowe z budżetu państwa w granicach kwot określonych na ten cel w ustawie budżetowej.

Podziału dotacji na województwa dokonuje Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, natomiast wojewodowie udzielają dotacji gminom w granicach kwot określonych na ten cel w budżetach wojewodów, proporcjonalnie do kwot zapotrzebowania na dotacje, wynikających ze składanych przez gminę wniosków. Od początku funkcjonowania systemu dodatków mieszkaniowych udział dotacji z budżetu centralnego utrzymuje się średnio na poziomie 40%, choć zaznacza się lekka tendencja do zmniejszania udziału państwa

Sytuacja taka pogłębia obawy o wzrost obciążeń budżetu gminy wypłatami dodatków mieszkaniowych tym bardziej, że finansowanie dodatków jest zadaniem własnym gminy dotowanym przez państwo w miarę środków przewidzianych na ten cel .

Zwiększenie wysokości stawek czynszu na ogół powoduje potrzebę większych wypłat dodatków mieszkaniowych i odpowiednio zwiększa wydatki gminy. W 2000 roku stanowiły one 2,23%.

Plan wydatków na wypłatę dodatków mieszkaniowych w 2001 r. wynosi **6.864.320 zł.**

Plan wydatków budżetowych Gminy na 2001 r. wynosi **257.653.933 zł.**, co stanowi 2,67% ogólnych wydatków budżetowych.

TABELA Nr 11. Analiza półroczna wypłat dodatków mieszkaniowych

	Rok 1999	Rok 2000		Rok 2001	
			Wzrost w stosunku do 1999 r.		Wzrost w stosunku do 2000r.
Wypłaty	2.353.848 zł	2.808.769 zł	19,3 %	3.221.563 zł	14,7 %
Wypłaty dodatków komunalnych	631.084 zł	806.580 zł	28,8 %	824.107 zł	25,9 %
Liczba wypłaconych dodatków	24.461	21.944	- 10,9 %	24.239	10,5 %
Liczba wypłaconych dodatków dla zarządcy komunalnego	7.049	6.914	- 1,9 %	6.887	- 0,4 %
Liczba wniosków	4.365	4.051	- 7,2 %	4.456	10,0 %
Średnia cena wniosku	96,22 zł	127,99 zł	33,0 %	132,90 zł	3,8%
Średnia cena wniosku dla zarządcy komunalnego	89,52 zł	116,65 zł	30,3 %	119,6 zł	2,6 %

TABELA Nr 12. Analiza roczna wypłat dodatków mieszkaniowych

	Rok 1999	Rok 2000		Rok 2001	
			Wzrost w stosunku do 1999 r.		Wzrost w stosunku do 2000r.
Wypłaty	4.329.208 zł	5.186.182 zł	19,8 %	6.682.001 zł	28,8 %
Wypłaty dodatków komunalnych	1.173.659 zł	1.675.514 zł	42,8 %	2.051.374 zł	22,4 %
Liczba wypłaconych dodatków	47.084	44.637	- 5,2 %	48.590	8,9 %
Liczba wypłaconych dodatków komunalnych	13.538	13.650	0,8 %	13.874	1,6 %
Liczba wniosków	8.138	8.182	0,5 %	9.152	11,8 %
Średnia cena wniosku	91,94 zł	116,18 zł	26,4 %	137,50 zł	18,3 %
Średnia cena dodatku komunalnego	86,69 zł	122,74 zł	41,6 %	147,80 zł	20,4 %
Wypłaty gminy	2.695.895 zł	3.199.294 zł	18,7 %	3.956.413 zł	23,7 %
Dotacja wojewody	1.633.313 zł	1.986.888 zł	21,6 %	2.725.588 zł	37,2 %
% udział dotacji wojewody	37,7 %	38,3 %	x	40,8 %	x

**TABELA Nr 13. Plan wypłat dodatków mieszkaniowych
na lata 2002–2006**

	Rok				
	2002	2003	2004	2005	2006
Wypłata ogółem	7342.502 zł	7.929.902 zł	8.326. 397 zł	9.159.036 zł	9.342.217 zł
Wypłaty gminy	4.346.761 zł	4.757.941 zł	4.995.838 zł	5.495.422 zł	5.511.908 zł
Udział % wypłat gminy	59,2 %	60,0 %	60,0 %	60,0 %	59,0 %
Założony wzrost liczby osób uprawnionych do korzystania z dodatku mieszkaniowego	10 %	8 % - wzrost spowodowany wprowadzeniem kolejnych zmian wynikających z ustawy o dodatkach mieszkaniowych; - wzrost stawki czynszu;	5 % -wzrost spowodowany wprowadzeniem kolejnych zmian wynikających z ustawy o dodatkach mieszkaniowych; - wzrost stawki czynszu;	10 % - zmiana ustawy / zwiększenie dochodu na osobę i wyłączenie zasiłków pielęgnacyjnych z dochodów gospodarstwa domowego.	2 %

6. INWESTYCJE I REMONTY

Budynki mieszkalne stanowiąc własność lub współwłasność gminy były w dużej mierze wybudowane kilkadziesiąt lat temu. Wieloletnie zaniedbania w zakresie polityki remontowej oraz sztywna polityka czynszowa uniemożliwiły utrzymanie nieruchomości w dobrym stanie technicznym. Przeprowadzone przez nadzór budowlany kontrole wykazały, że 57 budynków jest zagrożonych katastrofą budowlaną.

Niedoinwestowanie kosztów utrzymania budynków spowodowało, że część obiektów znajdująca się w zarządzie gminy, w których stwierdzono konieczność wykonania prac remontowych przeszła w 1995 roku w ręce wspólnot mieszkaniowych w istniejącym stanie technicznym. Spowodowało to roszczenia współwłaścicieli o wykonanie prac remontowych.

Wykaz prac remontowych do wykonania przed 1995 r. ujęto w załączniku Nr 3.

Dotyczą one w znacznej mierze remontów pokryć dachowych, dociepleń budynków, planów remontowo modernizacyjnych instalacji c. o. oraz instalacji elektrycznej. Zadania te w miarę pozyskiwanych środków finansowych winny zostać uwzględnione w planie gospodarczym do wykonania za środki gminy. Przeprowadzenie remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych (a takich jest 344) wymaga zgody właścicieli mieszkań w tej nieruchomości wyrażonej w formie uchwały.

Wykonanie częstokroć najpilniejszych remontów wstrzymywane jest przede wszystkim przez właścicieli mieszkań, których sytuacja materialna nie pozwala na sfinansowanie zamierzeń.

Na inwestycje w budżecie Miejskiego Zarządu Budynków na rok 2001 przeznaczono kwotę **6.118.000 zł.**

Część inwestycyjna realizowana przy udziale dotacji z budżetu Gminy obejmuje:

- zakończenie budowy budynku komunalnego przy ul. Kochanowskiego 14 w Kielcach na kwotę **2. 500. 000 zł. (udział środków MZB – 110.000 zł.)**
- rozpoczęcie budowy budynku socjalnego przy ul. Hubalczyków – **350.000 zł.**
- rozpoczęcie budowy budynku komunalnego przy ul. Wapiennikowej – **1.350.000 zł.**
- modernizacja budynku przy l. Małej 17 – **150.000 zł. (udział środków MZB – 350.000 zł.)**

W ramach inwestycji za środki Miejskiego Zarządu Budynków w 2001 roku wykonano przyłącza wodno - kanalizacyjne do budynków:

- 1) Hutnicza 15
- 2) Hutnicza 16
- 3) Hutnicza 17
- 4) Cicha 8
- 5) 1-go Maja 224
- 6) Grochowa 26 -Grochowa 33
- 7) Tartaczna 13

na łączną kwotę 214. 000 zł.

Podjęto również działania związane z:

- rozpoczęciem nadbudowy budynku przy ul. Kasztanowej 5. W ten sposób powstanie 6 lokali mieszkalnych. Wydatek - **134.000 zł,**
- modernizacją i remontem budynku przy ul. Grunwaldzkiej 43 A (w tym: wymiana stolarki okiennej, docieplenie budynku, remont instalacji elektrycznej, przebudowa pomieszczeń biurowych i adaptacja na cele

mieszkalne wolnych pomieszczeń). W ten sposób zostanie wygospodarowanych 64 mieszkania. Zaplanowana na ten cel kwota wynosi **910.000 zł.**

Istotnym założeniem planu mieszkaniowego winna być nie tylko budowa nowych mieszkań lecz doinwestowanie już istniejących zasobów. Zmniejszy to w sposób istotny koszty utrzymania zasobów oraz spowoduje zwiększenie wpływów z tytułu sprzedaży mieszkań w wyremontowanych budynkach.

Gmina winna zatem prowadzić politykę zmierzającą do modernizacji zasobów szczególnie w zakresie ograniczającym straty ciepła oraz koniecznych remontów bieżących i kapitalnych.

W kolejnych 5 latach planowane jest przeprowadzenie prac remontowych wyszczególnionych w tabeli.

TABELA Nr 14. Plan remontów na lata 2002 – 2006

L.p.	Rodzaj robót	ILOŚĆ BUDYNKÓW OBJĘTYCH REMONTAMI					RAZEM W OKRESIE 5 LAT
		2002	2003	2004	2005	2006	
1	remonty kapitałne budynków	1	1	2	2	1	7
2	rozbiórki budynków	6	6	6	1	1	20
3	remonty dachów	10	10	15	15	10	60
4	remonty elewacji i docieplenia	15	15	10	10	10	60
5	wymiana instalacji elektrycznej	15	15	20	20	25	95
6	wymiana instalacji wodno- kanalizacyjnej, gazu i co	5	10	15	15	15	60
7	remonty przewodów kominowych i wewnętrznych	15	20	20	20	20	95
8	remonty balkonów	5	5	10	10	10	40
9	remont stolarki	600	800	800	800	800	3.800

Remontem objętych będzie 256 budynków:

- 45 budynków w ADM Nr 1 (ul. Zagórska)
- 65 budynków w ADM Nr 2 (ul. Panoramiczna)
- 61 budynków w ADM Nr 3 (ul. Pieszka 6)
- 85 budynków w ADM Nr 4 (ul. Piekoszowska)

Remonty kapitalne budynków dotyczą :

- 1) Sienkiewicza 25
- 2) Pl. Wolności 2
- 3) Śniadeckich 19
- 4) Mickiewicza 1
- 5) Grunwaldzka 41
- 6) Grunwaldzka 43
- 7) Wesoła 38

Budynki zarządzane przez MZB przeznaczone do wyburzenia:

- 1) Stolarska 7
- 2) Stolarska 13a
- 3) Piwowarska 20
- 4) Zagnańska 110 (zalew)
- 5) Okrzei 11 (oficyna drewniana)
- 6) Żelazna 5
- 7) Krakowska 362
- 8) Nowy Świat 46
- 9) Rynek 14 (część oficyny + oficyna prawa)
- 10) Wesoła 38 (oficyna)
- 11) Zamkowa 4

- 12) Silniczna 11 (oficyna 1- piętrowa)
- 13) Wojska Polskiego 12A
- 14) Wesola 14 (oficyna)
- 15) Mazurska 15
- 16) 1-go Maja 142
- 17) Piekoszowska 203
- 18) 1-go Maja 65
- 19) Paderewskiego 44
- 20) Ceglana 21

Remonty dachów

Każdego roku remontami dachów objęte jest około 20 – 25 budynków, oraz kilkanaście budynków wspólnotowych. Ilość remontów uzależniona jest od zgromadzenia środków finansowych przez wspólnoty mieszkaniowe.

Aktualnie remontowane dachy, zgodnie ze składanymi ofertami do przetargów o zamówienia publiczne posiadają gwarancje na 20 lat na trwałość pokrycia, oraz 10 lat na szczelność.

Należy oczekiwać, że w perspektywie 5-6 lat problem zaległych remontów dachów zostanie rozwiązany. Prowadzone obecnie remonty dachów w oparciu o opracowane ekspertyzy uwzględniają oprócz naprawy pokrycia dachowego także wymianę uszkodzonej konstrukcji lub wzmocnienie dachu. Ten sposób kompleksowego remontu przy gwarancji długoletniej trwałości zmniejsza dotychczasowe problemy w mieście w tym zakresie.

Remonty elewacji wraz z dociepleniem

Aktualnie w ramach programu termoizolacji budynków realizowane jest ocieplenie 21 budynków. Nadal jednak 60 budynków wymaga docieplenia ścian. Rozpoczęcie

prac remontowych uzależnione jest od podjęcia przez wspólnoty mieszkaniowe odpowiednich uchwał i zgromadzenie na rachunku remontowym środków finansowych.

Wymiana instalacji elektrycznych :

Zmieniające się przepisy w zakresie wymagań normowych oraz fakt, że instalacja w większości budynków jest przestarzała, przepalona, 2- przewodowa, wykonana z przewodów aluminiowych bez zabezpieczeń, na Gminie ciąży obowiązek wymiany i modernizacji instalacji elektrycznej w większości budynków.

Modernizacja i wymiana instalacji elektrycznych musi być objęta projektem technicznym oraz rozłożona w dłuższym czasie aby nie narazić lokatorów na koszty powtórnych remontów mieszkań. Na bieżąco dokonywana jest modernizacja pionów w klatkach schodowych, a w poszczególnych mieszkaniach po indywidualnych uzgodnieniach.

Wymiana instalacji wod. - kan., gazu , c.o.

W związku z opomiarowaniem budynków w liczniki ciepła oraz liczniki ciepłej wody zachodzi konieczność dostosowania instalacji do pracy z tymi przyrządami pomiarowymi.

Instalacje dotychczasowe ze względu na wieloletnią eksploatację oraz modernizację węzłów cieplnych wymagają wymiany na nową.

Należy wymienić instalacje na drożne, bez kamienia osadowego i izolowane przed stratami ciepła. Planowana jest wymiana instalacji w budynkach:

- 1) Ściegiennego 270 – wymiana c.o.
- 2) Wiśniowa 3 – wymiana c.o.
- 3) Jagiellońska 36

- 4) Warszawska 99
- 5) Kołtataja 4
- 6) Warszawska 101
- 7) Grunwaldzka 43A
- 8) Grunwaldzka 41
- 9) Grunwaldzka 43

Remont przewodów kominowych i wentylacyjnych w budynkach.

Nieodłącznym elementem remontu dachu jest remont lub przebudowa kominów dymowych lub wentylacyjnych.

Coroczny przegląd budynków ujawnia pęknięcia i rozszczelnienia trzonu kominów wielu budynków. Ponadto zmiana otoczenia budynków, powstające w sąsiedztwie budynki wysokie powodują zmianę cyrkulacji powietrza a tym samym zmieniają sposób pracy wentylacji grawitacyjnej budynków już istniejących. W takich sytuacjach należy nadbudowywać kominy na bieżąco. Kolejność przeprowadzenia prac remontowych będzie wynikała z planów gospodarczych.

Remont balkonów w budynkach.

Wraz z remontem elewacji, każdorazowo uwzględnia się wykonanie remontów balkonów lub loggii.

W latach 2000 i 2001, remonty balkonów przeprowadzono na 41 budynkach ocieplonych. Wiele budynków głównie w rejonie ulic: Żeromskiego, Bema, Piekoszowskiej oraz Al. Legionów wymaga remontów. W wielu budynkach aktualny stan balkonów nie kwalifikuje się do remontu lecz do całkowitej przebudowy poprzez odcięcie dotychczasowych i dobudowanie nowej konstrukcji.

Dotyczy to głównie budynków przy ul. Zeromskiego, Al. Legionów. W takich sprawach każdorazowo opracowana będzie ekspertyza oraz dokumentacja techniczna.

Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej

Wymiana stolarki okiennej prowadzona jest corocznie i obejmuje średnio 350 – 400 szt. okien i drzwi balkonowych w 160-180 budynkach.

Stolarka wymieniana jest w mieszkaniach na wniosek lokatora po zakwalifikowaniu przez komisję Administratora.

Ponadto stolarka w wielu przypadkach wymieniana jest w ramach remontów pustostanów. Ze względu na zmieniające się normy przenikania ciepła, oraz nowe technologie w produkcji i montażu okien, a także starzejąca się stolarka drewniana stwarza konieczność każdego roku jej wymiany w bardzo dużych ilościach.

Zapotrzebowanie sięga ok. 500 – 650 szt. i będzie się zwiększać do 800 szt. rocznie.

7. PROGRAM ROZWOJU ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

7.1. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W LATACH 2002 – 2006 Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

Według stanu na dzień 30 listopada b.r. w dyspozycji gminy pozostaje 7.467 lokali mieszkalnych z czego 6.974 to lokale komunalne a 493 to lokale socjalne wydzielone przez zarządcę z mieszkaniowego zasobu gminy.

W okresie 5 lat , wg szacunków liczba mieszkań komunalnych spadnie do poziomu ok. 6.200 natomiast wzrośnie liczba lokali socjalnych. Według prognoz będzie ich blisko 700.

Spadek ilości mieszkań komunalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy spowodowany będzie dalszą prywatyzacją mieszkań, stopniowym odstępowaniem od budowy mieszkań komfortowych na rzecz budownictwa socjalnego i tańszego w utrzymaniu. Mieszkania pełnowartościowe budowane będą w ramach Kieleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

W większości przypadków, mieszkania, które pozostaną w dyspozycji gminy zaspokajają potrzeby mieszkaniowe osób w nich zamieszkujących. Uwzględniając naturalny ruch ludności, część z tych mieszkań powróci do dyspozycji gminy.

Obecnie ilość lokali odzyskiwanych przez Gminę wynosi ok. 40 rocznie. Należy liczyć się ze spadkiem ilości odzyskiwanych mieszkań co będzie konsekwencją prowadzonej polityki prywatyzacyjnej. Mieszkania, pozostające własnością gminy zajmowane przez rodziny wielopokoleniowe, które nie są zainteresowane ich wykupieniem i tak w przyszłości zaspokoją potrzeby mieszkaniowe zamieszkujących w nich osób.

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w najbliższej pięcioletce przedstawiona została w tabeli.

TABELA Nr 15 Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2002 – 2006 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Rok	Ilość mieszkań		Planowana sprzedaż mieszkań		Wyburzenia lokali		Budowa mieszkań		Stan ilościowy zasobów na koniec roku	
	Komunalnych	Socjalnych	Komunalnych	Socjalnych	Komunalnych	Socjalnych	Komunalnych	Socjalnych	Komunalnych	Socjalnych
2002	6974	493	300	–	–	12	120	60	6.794	493
2003	6794	541	250	–	–	12	40	60	6.794	541
2004	6584	589	200	–	–	12	40	60	6.584	589
2005	6424	637	150	–	–	6	40	60	6.424	637
2006	6314	691	100	–	–	6	–	100	6.314	691

7.2 PRZYGOTOWANIE GRUNTÓW POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

Na wyłożenie do publicznego wglądu przygotowanych jest 6 planów zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni 116,4 ha., w których przeważa budownictwo mieszkaniowe:

- Piekoszowska I, II, III
- Malików
- Obszar ul. Przyłogi i Kalinowej (Dyminy)

W chwili obecnej trwają prace nad przygotowaniem kolejnych 6 zmian w planach miejscowych. Efektem będzie przeznaczenie pod budownictwo ok. 70 ha terenów.

W planach roku 2002 jest opracowanie planów miejscowych dla terenów:

- Zalesia
- Ostrogórki
- Bęczkowsko-Ciekockich
- Wietrzni II
- Zagórskiej
- Zagrabowickiej
- Będzińsko-Sławkowsko-Olkuskich

Ponadto, na cele budownictwa wielorodzinnego mogą być wykorzystane tereny, stanowiące własność gminy, które już w chwili obecnej w planach miejscowych przeznaczone są na ten cel jak chociażby tereny położone przy ul. Łódzkiej, na których istnieje możliwość budowy osiedla z blisko 1000 mieszkań.

Istnieje również możliwość budownictwa plombowego. Do tego celu mogą być wykorzystane tereny na Os. Ślichowice I w rejonie ul. Puscha, Os. Na Stoku (obok przychodni), przy ul. Naruszewicza (obok Szkoły Podstawowej Nr 21).

7.3. BUDOWA MIESZKAŃ W RAMACH TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Jedną z form budownictwa mieszkaniowego dla ludności o średnich dochodach, nieznaną w poprzednich dziesięcioleciach stały się w Polsce Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Podstawę prawną ich działalności stanowią m.in.:

- Ustawa z 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r., Nr 98, poz.1070 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 04.07.2000 r. w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków (Dz. U. Nr 62, poz. 719 z późn. zm.).

Towarzystwa Budownictwa Społecznego mogą przybierać formę spółki z o.o., spółki akcyjnej lub spółdzielni osób prawnych.

Założycielami Towarzystwa mogą być osoby fizyczne i prawne. Najczęściej właścicielami lub współwłaścicielami TBS są gminy.

Podstawowym celem TBS jest budowa domów mieszkalnych na wynajem i ich utrzymanie. Poza tym, TBS może też zarządzać zasobami mieszkaniowymi, samodzielnie je remontować oraz prowadzić inną działalność z zakresu mieszkalnictwa. Są to organizacje nie nastawione na zysk (non profit) i na tej podstawie korzystają ze zwolnień od podatku dochodowego. Cały dochód przeznaczony jest, więc na cele statutowe.

Kryteria i tryb przyznawania mieszkań dla konkretnych najemców określa umowa spółki albo statut towarzystwa.

Wnioski o wynajęcie lokalu mieszkalnego należącego do Towarzystwa opiniuje komisja powołana przez radę nadzorczą, składającą się z przedstawicieli m.in. gminy. Członkami nie mogą być osoby wchodzące w skład rady nadzorczej.

Tryb pracy komisji powinien być określony w regulaminie komisji uwzględniającym priorytety mieszkaniowe gminy.

Dostęp do mieszkań budowanych przez TBS jest ograniczony do osób spełniających równocześnie dwa warunki tj. dysponujących dochodami nie przekraczającymi określonego górnego pułapu oraz nie posiadających w dniu zawarcia umowy, tytułu prawnego do innego mieszkania.

Dochód gospodarstwa domowego w chwili zawarcia umowy najmu lokalu nie może być wyższy od 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia za pracę w danym województwie, ogłaszanego, co pół roku w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, powiększonego o:

- 20 % w gospodarstwie jednoosobowym,
- 80 % w gospodarstwie dwuosobowym,
- dalsze 40 % na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym.

Umowa najmu może przewidywać obowiązek wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, w wysokości nie przekraczającej 10 % wartości odtworzeniowej lokalu.

Dla zasobów mieszkaniowych TBS, stawki czynszu regulowanego ustala Rada Gminy.

Wpływy z czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Towarzystwo, powinny pokryć koszty eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.

Najemca lokalu ma obowiązek składać TBS raz na dwa lata deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego w poprzednim roku kalendarzowym. W przypadku, gdy dochody przekroczą określoną w ustawie

wysokość. Towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu i zastosować czynsz wolny.

Walorem programu społecznego budownictwa czynszowego realizowanego przez TBS jest dostęp do preferencyjnego kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na budowę mieszkań, co pozwala na dofinansowanie inwestycji.

Spółeczne budownictwo czynszowe jest jednym z elementów rynku mieszkaniowego. Program funkcjonuje od kilku lat. Właściwie można mówić o pięciu latach doświadczeń w funkcjonowaniu TBS oraz o czterech latach doświadczeń w kredytowaniu budowy domów z mieszkaniami na wynajem.

Kieleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego

Kieleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego powstało na podstawie Uchwały Nr 732/97 z dnia 4.12.1997 r. Rady Miejskiej w Kielcach.

Głównym celem utworzenia KTBS, jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przynajmniej części osób oczekujących na mieszkania komunalne. Podstawą działalności Kieleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o.o. jest Akt Założycielski Spółki zatwierdzony decyzją Nr 100 z dnia 13.05.1998 r. Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Spółka rozpoczęła swoją działalność dnia 16.09.1998 r. zgodnie z wpisem do rejestru handlowego w Rejonowym Sądzie Gospodarczym w Kielcach RHB 2858 jako Spółka z jednoosobowym udziałem Miasta Kielce.

Z chwilą rozpoczęcia swojej działalności Spółka posiadała kapitał zakładowy w wysokości 846. 000 zł. w tym 842.000 w postaci aportu jako własność nieruchomości o obszarze 3,5 ha położonej w dzielnicy Sieje Dąbrowa w Kielcach .

Uchwałą Rady Miejskiej Nr 882/98 z dnia 18.06.1998 r. kapitał zakładowy spółki został podniesiony do wysokości 2. 106. 000 zł. i obejmował :

➤ forma pieniężna w wysokości 653. 800 zł.

- aport rzeczowy w postaci następujących nieruchomości:
 - działka Nr 25/4 o powierzchni 35 827 m² położona w Kielcach przy ulicy Sieje Dąbrowa o wartości **842. 200 zł.**
 - działka Nr 331/1 o powierzchni 1 833 m² położona w Kielcach przy ulicy Jasnej o wartości **406. 600 zł.**
 - działka Nr 1538 o powierzchni 1 666 m² położona w Kielcach przy ulicy Wrzosowej o wartości **203. 600 zł.**

Uchwałą Rady Miejskiej Nr 301/99 z dnia 23.09.1999 r. udziały Miasta Kielce zostały zwiększone o **1. 800. 000 zł.** co podnosi kapitał zakładowy Spółki do wysokości **3. 906. 000 zł.**

Następnie kapitał zakładowy Spółki został podwyższony uchwałami Rady Miejskiej:

- Nr 534/2000 z dnia 27 lipca 2000 r. do wysokości **6.906.000 zł.**
- Nr 770/2001 z dnia 28 czerwca 2001 r. do wysokości **9.906.000 zł.**

Pierwszą inwestycją realizowaną przez KTBS był budynek mieszkalno-usługowy położony na działce Nr 331/1 o powierzchni 1833 m² przy ul. Jasnej 24 w Kielcach.

Powstało w nim 17 lokali mieszkalnych w tym 12 dwu pokojowych i 5 trzypokojowych. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 960,8 m².

Znalazło się tam również 7 lokali użytkowych oraz 12 garaży. Budynek został przystosowany dla osób niepełnosprawnych.

Kolejnym zadaniem inwestycyjnym realizowanym przez KTBS była budowa budynku mieszkalnego przy ul. Wrzosowej z 20 mieszkaniami, garażami w piwnicach, z infrastrukturą techniczną i przyłączami. Struktura mieszkań przedstawia się następująco :

- 1 - pokojowych – 1,

- 2 - pokojowych – 13,
- 3 - pokojowych – 6 .

Oddanie budynku nastąpiło w 2001 roku.

W tym też roku rozpoczęto budownictwo na osiedlu Sieje Dąbrowa. W planach przewiduje się powstanie siedmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych podpiwniczonych i dwa budynki handlowo-usługowe. Przewiduje się powstanie budynków 4-ro kondygnacyjnych w których powstanie 352 mieszkania o powierzchni użytkowej 18 500 m². Planowana struktura mieszkań przedstawia się następująco:

- mieszkania jednopokojowe - 12
- mieszkania dwupokojowe - 268
- mieszkania trzypokojowe - 68
- mieszkania czteropokojowe - 4

Przewidywany termin realizacji:

- 2 budynki mieszkalne tj.88 mieszkań - rok 2001
- zakończenie inwestycji - rok 2003

Mieszkania budowane przez Kieleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego są mieszkaniami przeznaczonymi wyłącznie na wynajem. Warunkiem uzyskania przydziału lokalu z zasobów KTBS wynikającym z ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 98, poz. 1070 z późn. zm.) jest:

- nie posiadanie samodzielnego mieszkania na terenie Kielc
- nie przekroczenia górnego pułapu dochodów określonego w ustawie.

Dla zapewnienia pokrycia kosztów eksploatacji mieszkaniowych zasobów wprowadzono również dolny pułap dochodów przyszłych lokatorów. Dochody należy udokumentować odpowiednimi zaświadczeniami określającymi średni dochód z ostatnich trzech miesięcy brutto. Regulamin przydziału

mieszkań uwzględnia również następujące sytuacje mające wpływ na pierwszeństwo najmu:

1. zamieszkiwanie w budynku, którego stan techniczny zagraża życiu,
2. przekazanie do dyspozycji Gminy dotychczas zajmowanego mieszkania komunalnego, będącego w zasobie mieszkaniowym Gminy,
3. wskazanie najemcy przez osoby prawne lub fizyczne partycypujące w kosztach budowy mieszkania,
4. zamieszkiwanie w lokalu nadmiernie zagęszczonym,
5. przewlekłe choroby członków rodzin itp.

Ponadto regulamin przewiduje wpłatę przez najemcę w dniu zawarcia umowy najmu lokalu kaucji w wysokości rocznego czynszu. Kaucja podlega zwrotowi w momencie rezygnacji z mieszkania.

Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego ogranicza wysokość czynszu w zasobach TBS, który w skali roku nie może być wyższy niż 4 % wartości odtworzeniowej lokalu. Wskaźnik przeliczeniowy 1 m² określany jest przez Wojewodę.

Pozyskanie przez Towarzystwo kolejnych terenów pod budownictwo czynszowe jak też uzyskanie kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego umożliwi rozwiązanie problemu mieszkaniowego rodzin o średnich dochodach, zarejestrowanych w KTBS i może stanowić odciążenie gminy w zakresie budownictwa komunalnego.

Nakłady finansowe niezbędne na realizację przedsięwzięć inwestycyjnych realizowanych w okresie najbliższych 5 lat przez Kieleckie Towarzystwo Budownictwa Mieszkaniowego powinny zaspokajać potrzeby na budowę ok. 200 mieszkań rocznie. Kwota dotacji udzielanej na ten cel przez Gminę uzależniona będzie corocznie od udzielonego kredytu budowlanego, jego spłaty, środków własnych Towarzystwa, tzw. sponsoringu pochodzącego od osób fizycznych i prawnych partycypujących w przedsięwzięciu budowlanym.

7.4. Wychodzenie z bezdomności

Prowadzona polityka mieszkaniowa i socjalna gminy powinna zmierzać do rozwiązania problemów mieszkaniowych osób najbardziej potrzebujących takiej pomocy, a więc przede wszystkim rodzin słabo zarabiających czy w ogóle bezrobotnych i z różnych przyczyn pozbawionych mieszkań w wyniku zdarzeń losowych.

Oprócz doraźnej pomocy dla bezdomnych udzielanej przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie i Caritas Diecezji Kieleckiej poprzez stworzenie schronisk, noclegowni i ogrzewalni, gdzie może znaleźć schronienie tymczasowe ok. 200 osób, niezbędne jest wypracowanie zasad ograniczania zjawiska bezdomności.

W tym celu gmina powinna wspierać budownictwo socjalne. Począwszy od 2002 r., w którym wybudowanych zostanie ok. 60 mieszkań socjalnych, działania takie powinny być kontynuowane.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przewiduje stopniowe odchodzenie od komunalnego budownictwa mieszkaniowego na rzecz budownictwa socjalnego. W okresie najbliższych 5 lat planuje się wybudowanie ponad 300 mieszkań socjalnych

8. ZASADY GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów (...), zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, ustala Rada gminy. Przedmiotowa uchwała stanowiąca integralną część programu określa:

- wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nie oznaczony i lokalu socjalnego
- warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy
- kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nie oznaczony i lokalu socjalnego,
- warunki dokonywania zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach,
- tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nie oznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej
- zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy
- kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Uchwała stanowi załącznik Nr 4.

9. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODRKI MIESZKANIOWEJ

Tworzenie stabilnego systemu finansowania gospodarki mieszkaniowej wymaga współdziałania gminy i państwa w tym zakresie.

Finansowanie budownictwa mieszkaniowego na szczeblu gminy wymaga zaangażowania dość znacznych środków finansowych. Środki te można pozyskać m.in.:

- ze sprzedaży udziałów gminy w nieruchomościach stanowiących współwłasność z osobami fizycznymi,
- ze sprzedaży mieszkań komunalnych,
- zmniejszając wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnotowych poprzez tworzenie warunków pozwalających na maksymalną prywatyzację zasobów mieszkaniowych, co wpłynie na zmniejszenie powierzchni eksploatacyjnej,
- zmniejszając obciążenia budżetowe związane z dotowaniem Miejskiego Zarządu Budynków, przede wszystkim stopniowe odchodzenie od dotacji przedmiotowej,
- z prywatyzacji wytypowanych lokali użytkowych,
- z zaangażowania w początkowym etapie większych środków finansowych na remonty i modernizację zasobów mieszkaniowych gminy, co przy odpowiednio prowadzonych działaniach mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wpłynie na pełną prywatyzację budynków mieszkalnych. Osobom które nie złożą wniosku o wykupienie lokalu, Gmina zaproponuje objęcie lokalu zamiennego. Odzyskany lokal w budynku wspólnotowym, będzie mógł być sprzedany za korzystniejszą cenę niż w budynku nie wyremontowanym,
- ze sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste gruntów przylegających do nieruchomości wspólnotowych, co ograniczy wydatki gminy na utrzymanie czystości na tych terenach,

- z wyższych wpływów z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, które można osiągnąć poprzez podwyższenie stawki czynszu i zwiększenie skuteczności egzekwowania zobowiązań z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,

Relatywnie wpływy pochodzące z lokali mieszkalnych nie są w stanie pokryć kosztów utrzymania zasobów komunalnych.

Źródłem finansowania tych zasobów są m. In. Wpływy z wynajmu lokali użytkowych, które zależą od rozmiarów posiadanych przez Gminę powierzchni lokali użytkowych i od średnich umownych opłat za te lokale.

W zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków znajduje się 527 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 46.879 m².

Lokale te, wynajmowane są w drodze przetargów ofertowych i ustnych. Umowy zawierane w wyniku rozstrzygnięć przetargów na najem tych lokali określają szczegółowe warunki najmu oraz coroczną rewaloryzację stawek czynszów o stopień inflacji i współczynnik GUS.

W roku 2000 przychody z tytułu czynszów za lokale użytkowe wyniosły **8 095 702, 89 zł.**

Przewidywane wykonanie przychodów z tego tytułu w roku 2001 wynosi **8.498.000 zł.**

Prognoza na następne lata przedstawiona jest w tabeli.

**TABELA Nr 16. Planowane przychody z czynszów najmu
wynajmowanych lokali użytkowych w latach
2002 – 2006**

Rok	Kwota
2002	8.880.500
2003	9.111.500
2004	9.262.000
2005	9.327.000
2006	9.304.000

Zakłada się coroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłaszany przez Prezesa GUS na poziomie 10 % na podstawie którego następuje coroczna indeksacja stawek czynszu za lokale użytkowe.

Wpływy z czynszów za lokale użytkowe w całości przeznaczone są na remonty zasobów Gminy bądź inwestycje remontowe.

Prognozę nakładów na remonty i inwestycje ilustruje tabela.

Tabela Nr 17. Prognoza nakładów na remonty

L.p.	Rodzaj robót	Wartość robót w mln. zł.					Razem nakłady w okresie 5 lat
		2002.	2003	2004	2005	2006	
1	Remonty kapitalne	1,00	1,50	1,00	1,00	1,00	5.50
2	Remonty dachów	2,40	2,40	2,30	1,00	1,00	9.10
3	Remonty elewacji, docieplenia	4,93	4,66	5,07	4,00	3,61	22.27
4	Wymiana instalacji elektrycznej	0,25	0,35	0,35	0,55	0,45	1.95
5	Wymiana instalacji wod.-kan.	0,20	0,20	0,20	0,30	0,30	1.20
6	Remonty przewodów kominowych i wentylacyjnych	0,15	0,15	0,20	0,30	0,30	1.10
7	Remonty balkonów	0,20	0,35	0,40	0,50	0,60	2.05
8	Remonty stolarki	0,50	0,60	0,60	0,73	0,70	3.13
9	Rozbiórki	0,20	0,25	0,25	0,35	0,35	1.40
10	Remonty pozostałe	1,10	1,20	1,20	1,90	1,60	7.0
Razem remonty		10.93	11.66	11.57	10.63	9.91	54.70
Pozostałe koszty eksploatacji		7.80	7.25	7.33	7.32	7.24	36.94
NAKLADY OGÓŁEM		18,73	18,91	18,90	17,95	17,15	91.64

**TABELA Nr 18. Źródła finansowania inwestycji i remontów kapitalnych
w mln. zł.**

Źródła finansowania	LATA					RAZEM W OKRESIE 5 LAT
	2002	2003	2004	2005	2006	
Przychody z lokali mieszkalnych i użytkowych	15.96	16.36	16.59	16.65	16.54	82.10
Projekt dotacji przedmiotowej	2.0	2.55	2.31	1.30	0.61	8.77
Projekt dotacji na inwestycje (budowa budynków)	4.5	4.0	5.0	5.0	5.0	23.50
Wydatki na inwestycje i remonty w okresie 5 lat						114,37

W celu obniżenia wartości środków własnych gminy wydatkowanych na zakładane inwestycje i remonty należy rozważyć możliwość korzystania z innych źródeł finansowania np. polityki kredytowej.

Możliwości w tym zakresie stwarzają:

1/ ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. Z 2000 r. Nr 98 poz.1070 z późn.zm.)

Instrumentem pomocy gminom w finansowaniu realizacji infrastruktury technicznej jest preferencyjny kredyt udzielany przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Kredyt z KFM na wykonanie infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu może być udzielany gminom w wysokości do 70% planowanych kosztów inwestycji, na okres do 10 lat.

Oprocentowanie kredytu jest zmienne i wynosi 0,5 stopy redyskonta weksli w Narodowym Banku Polskim, jednak nie niższe niż 4,5% w stosunku rocznym.

Do nakładów inwestycyjnych na infrastrukturę techniczną zalicza się koszty:

- wykonania obiektów infrastruktury,

- pozyskania terenu,
- sporządzenia dokumentacji technicznej i kosztowej,
- czynności specjalistycznych wynikających z obowiązków inwestora.

Ubiegając się o kredyt z KFM, gmina składa w Banku Gospodarstwa Krajowego wniosek kredytowy, do którego załącza się:

- ◆ statut gminy
- ◆ sprawozdanie z wykonania budżetu za rok poprzedni, uchwalony budżet na rok bieżący oraz projekt budżetu na rok następny
- ◆ roczną informację o stanie zobowiązań wg tytułów dłużnych oraz gwarancji i poręczeń
- ◆ opinię właściwej RIO dot. sprawozdania z wykonania budżetu za rok poprzedni oraz możliwości spłaty planowanego kredytu
- ◆ zaświadczenie z ZUS i właściwego Urzędu Skarbowego dot. terminowości regulowania zobowiązań przez gminę
- ◆ uchwałę Rady Gminy upoważniającą do zaciągnięcia zobowiązania z tytułu kredytu, którego wniosek dotyczy, określającą wysokość kredytu i rodzaj zabezpieczeń jego spłaty

Ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego udzielane są również kredyty na budowę lokali mieszkalnych na wynajem przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

Kredyty te mogą być udzielane do wysokości 70 % kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.

Do kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno budowlanego zalicza się koszty :

- budowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz adaptacji budynków na cele mieszkaniowe,
- pozyskania terenu pod budowę,
- wykonania przyłączy technicznych ,

- wykonanie urządzeń i obiektów budowlanych związanych z budynkiem mieszkalnym,
- wykonanie niezbędnego zakresu uzbrojenia technicznego,
- czynności specjalistycznych wynikających z obowiązku inwestora w tym programowania, projektowania, nadzoru, kierowania budową i rozliczania robót.

Kredyt jest uruchamiany po udokumentowaniu zaangażowania środków własnych kredytobiorcy w wysokości co najmniej 25 % planowanego kosztu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego.

Stopa oprocentowania kredytu jest zmienna i ustalana jest jako stopa efektywna w wysokości 50 % stopy redyskonta weksli w NBP w stosunku rocznym.

Zadłużenie spłacane jest w ratach miesięcznych.

Kwotę pierwszej miesięcznej raty spłaty zadłużenia ustala się w wysokości 0,24 do 0,35% kwoty kredytu.

Kwoty kolejnych rat spłaty zadłużenia podlegają zwiększeniu o 85 % kwartalnego wzrostu cen produkcji budowlano- montażowej ustalonego na podstawie ostatnio ogłoszonego kwartalnego wskaźnika cen produkcji budowlano – montażowej w stosunku do kwartału poprzedniego. Kredytobiorca, może wносить spłaty wyższe od ustalonych w umowie kredytowej.

Część kredytu w wysokości 10 % kosztów przedsięwzięcia podlega umorzeniu po terminowym zakończeniu jego spłaty.

Z możliwości uzyskania takiej formy kredytu korzysta Kieleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, które na niżej wymienione zadania inwestycyjne zaciągnęło lub zamierza zaciągnąć kredyt:

Tabela Nr 19. Kredyt zaciągnięty przez KTBS na budownictwo mieszkaniowe

Budynki	Wysokość kredytu
Jasna 24	1 346 900
Wrzosowa 92	1 792 000
Sieje plan 2001 – 88 mieszkań	6 746 000 (plan)
Sieje – plan 2002 – 110 mieszkań	737 288 (plan)

Planowane nakłady finansowe na inwestycje realizowane przez Kieleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego w latach 2003 – 2006 przedstawiany będzie Radzie Miejskiej przy przygotowywaniu budżetu na poszczególne lata.

Należałoby rozważyć propozycję zaciągnięcia kredytu również na uzbrojenie terenów pod budownictwo komunalne i socjalne.

2/ ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz. U. Nr 162 poz. 1121 z późn. zm.)

Określa ona zasady wspierania przedsięwzięć termomodernizacyjnych mających na celu:

- zmniejszenie zużycia energii na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej dostarczanej do budynków mieszkalnych i budynków służących do wykonywania przez jednostek samorządu terytorialnego zadań publicznych,
- zmniejszenia strat energii w lokalnych sieciach ciepłowniczych oraz zasilających je lokalnych źródłach ciepła,
- całkowitą lub częściową zamianę konwencjonalnych źródeł energii na źródła niekonwencjonalne.

Podstawowym celem tej ustawy jest pomoc finansowa dla inwestorów realizujących w / w przedsięwzięcia przy pomocy kredytów zaciąganych w bankach komercyjnych.

Pomoc ta zwana „**premią termomodernizacyjną**” stanowi źródło spłaty 25 % zaciągniętego kredytu.

Z premii mogą skorzystać właściciele i zarządcy budynków mieszkalnych, lokalnych kotłowni i lokalnych sieci ciepłowniczych.

Realizacja zadania wymaga zaangażowania 20% środków własnych inwestora a okres spłaty kredytu nie powinien być dłuższy niż 10 lat.

O przyznaniu premii decyduje Bank Gospodarstwa Krajowego po przeanalizowaniu przedstawionego przez inwestora audytu energetycznego.

3/ ustawa z dnia 26 kwietnia 2001 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów udzielanych na remonty budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 76, poz. 80)

Ustawa ta określa możliwość uzyskania dopłaty do realizowanego za środki pochodzące z kredytu remontu budynku mieszkalnego.

Z możliwości dopłaty mogą skorzystać:

- wspólnoty mieszkaniowe
- gminy
- spółdzielnie mieszkaniowe

- właściciele lub zarządcy domów wielorodzinnych
- osoby fizyczne będący właścicielami domów jednorodzinnych zasiedlonych w przeszłości na podstawie decyzji administracyjnych.

Kredyt może być udzielony na remont budynku, jeśli łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w nim położonych jest większa niż łączna powierzchnia lokali użytkowych.

Dofinansowywana jest spłata odsetek od kredytu nie przekraczającego 70 % kosztów przedsięwzięcia. Kwota dopłaty stanowi maksymalnie połowę odsetek.

Ustawa precyzuje, że do kosztów przedsięwzięć remontowych zalicza się:

- ◆ remonty istniejących budynków wraz z kosztami wykonania niezbędnych prac w lokalach znajdujących się w remontowanych budynkach, z tym że prace te mogą wyłącznie dotyczyć tych elementów i urządzeń z których korzysta więcej użytkowników niż użytkownik jednego lokalu,
- ◆ remonty przyłączy technicznych do budynku lub ich budowę,
- ◆ remonty znajdujących się w obrębie danej nieruchomości urządzeń i obiektów budowlanych związanych z tymi budynkami lub ich budowy,
- ◆ czynności specjalistycznych wynikających z obowiązku inwestora budowy.

Kredytów udzielają banki, które zawarły umowę z BGK. Okres spłaty nie może być dłuższy od 10 lat. Bank będzie miał prawo - na wniosek kredytobiorcy - odroczyć spłatę rat kapitałowych kredytu, nie dłużej jednak niż o 12 miesięcy, liczonych od dnia wypłaty pierwszej transzy. Kredyty mają być udzielane do końca 2006 roku.

Dopłatami objęte są odsetki od pełnej kwoty kredytu, jeśli nie przekracza on 70% kosztów przedsięwzięcia. Dopłaty obejmują połowę odsetek naliczonych według oprocentowania wynikającego z umowy kredytowej.

Bieżąca analiza zamierzeń inwestycyjno – remontowych oraz opłacalności zaciągnięcia na nie preferencyjnych kredytów umożliwi gminie efektywną politykę w dziedzinie mieszkalnictwa.

Ponadto, niektóre banki wprowadziły nowe usługi dla wspólnot mieszkaniowych. Obejmują one prowadzenie rachunków bieżących i pomocniczych oraz obsługę transakcji realizowanych przez posiadacza rachunku. Dodatkowo możliwe jest finansowanie działalności bieżącej i inwestycyjnej, zarządzanie nadwyżkami finansowymi oraz doradztwo finansowe. Produkty zawarte w pakiecie przeznaczone są dla wspólnot mieszkaniowych jako klientów instytucjonalnych oraz dla członków wspólnot i ich zarządców jako klientów indywidualnych.

Analiza wydatków budżetowych na gospodarkę mieszkaniową corocznie wzrasta. W roku 1998 wydatki z budżetu gminy stanowiły 1,89% ogólnych wydatków budżetowych, w roku 1999 było to 2,04%, w roku 2000 – 2,90% a plan na 2001 rok zakłada już 3,84%.

Wydatki na gospodarkę mieszkaniową obejmują:

- dotację przedmiotową dla Miejskiego Zarządu Budynków na pokrycie kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych,
- dotację celową na realizację inwestycji,
- zwiększenie kapitału zakładowego Kieleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego,
- wypłatę dodatków mieszkaniowych.

10. PODSUMOWANIE

Problem mieszkaniowy, to przede wszystkim problem ludzi ubogich i średnio sytuowanych materialnie. Grupy te, nie są w stanie rozwiązać samodzielnie swoich spraw mieszkaniowych. Znaczenie decydujące dla poprawy sytuacji mieszkaniowej będzie miało przyznanie sektorowi mieszkaniowemu rzeczywistego priorytetu w polityce gospodarczej gminy, czego potwierdzeniem musi być wzrost wspomagania środkami publicznymi tak państwa jak i samorządu gminnego.

Aby zachować jednolity i czytelny system gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy podjąć kroki zmierzające do:

- zmiany zasad gospodarowania mieszkaniem. Rada Miejska w Kielcach, w dniu 25 października 2001 r. podjęła uchwałę Nr 876/01 w której określone zostały przejrzyste i sprawdzalne kryteria wyboru najemców lokali mieszkalnych i socjalnych. Zgodnie z obowiązującymi zasadami, wnioski osób ubiegających się o przyznanie mieszkania z zasobów gminy zostały ocenione według kryteriów punktowych i nazwiska osób wraz z uzyskaną ilością punktów zostały podane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie list na tablicy ogłoszeń Wydziału Mieszkalnictwa, Urbanistyki i Architektury. Pierwszeństwo w uzyskaniu mieszkania przysługuje rodzinom (osobom), które uzyskały największą ilość punktów,**
- ograniczenia wielkości starego zasobu mieszkaniowego do lokali uznanych za niezbędne dla prawidłowego pełnienia przez gminę przypisanych jej zadań publicznych poprzez prywatyzację mieszkań zbędnych z punktu widzenia sprawności i ciągłości wykonywania zadań przez gminę,**
- odtwarzanie zasobu mieszkaniowego poprzez budowę mieszkań czynszowych,**

- wobec procesu prywatyzacji zasobów, rosnącej skali potrzeb, niezbędne jest kontynuowanie budowy nowych domów czynszowych i budynków socjalnych w ilości ok. 100 mieszkań rocznie. Mieszkania komunalne powinny oferować pełny standard wyposażenia i spełniać wymogi efektywności utrzymania przez rodziny dające gwarancję opłacania czynszu najmu. Niezbędne jest również kontynuowanie budownictwa socjalnego dla rodzin (osób) spełniających wymóg pierwszeństwa w uzyskaniu takiego mieszkania. Uzupełnieniem nowego budownictwa będą lokale odzyskiwane z naturalnego ruchu ludności lub powstające z adaptacji budynków dotychczas wykorzystywanych na cele niemieszkalne,
- zwiększenia przejrzystości systemu zarządzania zasobem mieszkaniowym i umożliwienia sprawnej kontroli finansowej nad jednostkami gospodarującymi gminnym zasobem mieszkaniowym. Powinno to się przyczynić do realnego spadku kosztów zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym oraz umożliwienie racjonalnej gospodarki sprywatyzowaną częścią tych zasobów a także do poprawy efektywności ekonomicznej gospodarowania omawianym zasobem,
- w związku z tworzącym się rynkiem zarządców nieruchomości należy dążyć do pełnej realizacji uchwały Rady Miejskiej w Kielcach w sprawie prywatyzacji Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej poprzez pozyskanie inwestora strategicznego. W przypadku korzystnej oferty, sprzedaż spółki w której Gmina posiada 100% udziałów, z zagwarantowaniem należytej obsługi komunalnej substancji mieszkaniowej,
- czytelnego na poziomie gminy stanu finansów w zakresie gospodarki zasobem mieszkań ,

- należy dążyć do urynkowania gospodarki lokalami użytkowymi, co powinno przynieść dodatkowe efekty finansowe ze sprzedaży wytypowanych lokali użytkowych,
- rozwiązania problemów związanych z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych. Oprócz niedostatecznej wiedzy o specyfice działania wspólnot należą do nich między innymi problemy decyzyjne, związane z niezdolnością części współwłaścicieli do sfinansowania przypadających na nich części kosztów zaległych remontów budynków, brak dokumentacji technicznej wielu budynków wspólnotowych. Większość tych i innych problemów, z jakimi borykają się wspólnoty mieszkaniowe można wyeliminować poprzez przeprowadzenie szerokiej akcji informacyjnej i szkoleniowej przeznaczonej dla wszystkich osób zainteresowanych i bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych jak też opracowanie i wdrożenie z pomocą publiczną systemu wspomagania remontów,
- wykonując obowiązek nałożony na gminę ustawą o własności lokali należy opracować lub uaktualnić dokumentację techniczną budynków stanowiących własność gminy lub wspólnot mieszkaniowych,
- wypracowanie zasad sprzedaży bądź oddania w użytkowanie wieczyste terenów przylegających do nieruchomości wspólnotowych w ten sposób, aby działki na których są położone budynki spełniały warunki określone prawem budowlanym, co wpłynie na prawidłowe i racjonalne zarządzanie nimi, a tym samym ograniczy wydatki gminy na utrzymanie czystości na tych terenach,
- zwiększenie skuteczności egzekucji zobowiązań w zakresie najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- przyspieszenie kształtowania mechanizmów rynkowych w gospodarce zasobami mieszkaniowymi,

- stworzenia warunków do sprawnego przenoszenia się najemców zamieszkujących na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale lokali w budynkach prywatnych do zasobów gminy. Wymaga to nakładów na budowę odpowiedniej puli nowych mieszkań, o dość zróżnicowanym standardzie,
- należy dążyć do poprawy walorów funkcjonalnych nieruchomości poprzez adaptację strychów na cele mieszkalne lub użytkowe, likwidację lokalnych uciążliwości i barier architektonicznych.

SPIS TABEL

Tabela Nr 1	Ilość zrealizowanych zamian mieszkań	5
Tabela Nr 2	Realizacja wyroków sądowych o eksmisji.....	6
Tabela Nr 3	Budynki stanowiące współwłasność Gminy z osobami fizycznymi.....	8
Tabela Nr 4	Wydane pozwolenia na budowę	10
Tabela Nr 5	Budynki Gminy wykorzystywane wyłącznie na cele użytkowe	28
Tabela Nr 6	Analiza przychodów i kosztów utrzymania zasobów komunalnych	30
Tabela Nr 7	Szacunkowa prywatyzacja zasobów mieszkaniowych	32
Tabela Nr 8	Uchwały Rady Miejskiej w Kielcach w sprawie czynszu najmu	40
Tabela Nr 9	Przychody z czynszu najmu mieszkań w latach 2002 – 2006.....	44
Tabela Nr 10	Prognoza wzrostu stawki czynszu najmu w latach 2002 – 2006.....	45
Tabela Nr 11	Analiza półroczna wypłat dodatków mieszkaniowych	48
Tabela Nr 12	Analiza roczna wypłat dodatków mieszkaniowych	49
Tabela Nr 13	Plan wypłat dodatków mieszkaniowych na lata 2002 – 2006	50
Tabela Nr 14	Plan remontów na lata 2002 – 2006	54
Tabela Nr 15	Prognoza dot. wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2002- 2006.....	61
Tabela Nr 16	Planowane przychody z czynszów najmu wynajmowanych lokali użytkowych w latach 2002 – 2006.....	73
Tabela Nr 17	Prognoza nakładów na remonty	74
Tabela Nr 18	Źródła finansowania inwestycji i remontów kapitalnych	75
Tabela Nr 19	Kredyt zaciągnięty przez KTBS na budownictwo mieszkaniowe	78

Stan na dzień 30.11.2001 r.

ZALĄCZNIK NR 1

Budynki bez wspólnot mieszk.
stanowiące własność: Gminy
Kielce, Skarbu Państwa,
prywatną, oraz o niuregulowanym
stanie prawnym.

Lp.	Adres	Pow. ogółem	Pow. z c.o.	Ilość mieszkań	Pow. mieszkań	Pow. mieszkań z c.o.	Ilość lok. użytk.	Pow. lok. użytk.	Pow. lok. użytk. z c.o.
-----	-------	----------------	----------------	-------------------	------------------	----------------------------	----------------------	---------------------	-------------------------------

ADM.1

1	Bodzentyńska 7	Skarb P.(m.pozyd)	293		4	152	3	141	
2	Bodzentyńska 11	Gmina2/5wt.pr.3/5	395		7	355	1	40	
3	Bodzentyńska 24/26	wł.pryw.	819		17	686	2	133	
4	Ceglana 11	Gmina Kielce	54		3	54			
5	Ceglana 21	wł.pryw.	121		4	121			
6	Czerwonego Krzyża 3	wł.pryw.	1708	1670	25	1403	1	305	267
7	Dymińska 76	wł.pryw.	57		1	57			
8	Kosynierów 1	Sk.Państwa bez tyt.	199		3	199			
9	Kosynierów 5	Skarb Państwa bez tyt.	192		4	192			
10	Leszczyńska 16	Gmina	34		1	34			
11	Leszczyńska 18	Gmina	52		2	52			
12	Mazurska 15	nie ureg.stan prawny	202		6	202			
13	Mickiewicza 1	wł.pr.+Sk.P.6097/10000	1893		17	1220	7	673	
14	Mickiewicza 2	Skarb Państwa bez tyt.	614		13	614			
15	Mickiewicza 3	Gmina	920				1	920	
16	Mickiewicza 10	wł.pryw.	509		2	68	2	441	
17	Niecała 1	Gmina	279		9	279			
18	Niecała 5	wł.pryw.	784		15	784			
19	Pl. Wolności 2	Gmina	1500	1440			20	1500	1440
20	Pl. Wolności 3	wł.pryw.	788		15	696	3	92	
21	Pl. Wolności 5	wł.pryw.	1008		16	772	3	236	
22	Pl. Wolności 10	Sk.P.	80		2	80			
23	Prosta 22	Gmina	499		8	499			
24	Prosta 26	Sk.P. bez tyt.	67		1	67			

25	Prosta 53	bez tyt.	66		1	66			
26	Romualda 9	Gmina	28		1	28			
27	Rutkowskiego 20	Gmina	60		1	60			
28	Słowackiego 7	wl.pryw.	536		10	469	2	67	
29	Słowackiego 13	wl.pryw.	409		9	339	1	70	
30	Słowackiego 24	wl.pryw.	402		7	402			
31	Śniadeckich 15	wl.pryw.	368		7	338	1	30	
32	Śniadeckich 19	Gmina	130		5	130			
33	Wapiennikowa 45	Gmina	2344	2344	45	2344	2344		
34	Wesoła 1	wl.pryw.	218		4	160	2	58	
35	Wesoła 14	wl.pr. 13/20 Gmina 7/20	341		9	341			
36	Wojska Polskiego 7	3/8 wl.pryw. 5/8 Gmina	987		19	959	1	28	
37	Wojska Polskiego 8	wl.pryw.	289		7	289			
38	Wojska Polskiego 9	wl.pryw.	236		9	236			
39	Wojska Polskiego 12a	Gmina	137		2	137			
40	Wojska Polskiego 31	Sk.P. w zasiedzeniu	339		4	139	1	200	
41	Wojska Polskiego 105	wl.pryw.	147		4	147			
42	Wojska Polskiego 136	Sk.P. 1/2	56		1	56			
43	Tarnowska 16	Gmina	93		2	93			
44	Daleka 32	Gmina	41		1	41			
45	Niska 6	Skarb Państwa	190	190	1	23	1	167	167

Razem

20484

5644

324

15383

3747

52

5101

1874

AD 1.2

1	1-go Maja 54	wł.pryw.	474		8	356		4	118	
2	1-go Maja 55	wł.pryw.	131		4	131				
3	1-go Maja 60	wł.pryw.	663		14	663				
4	1-go Maja 63	wł.pryw.	280		8	280				
5	1-go Maja 66	wł.pryw.	519		12	382		2	137	
6	Chęcińska 14	Gmina	626		11	577		1	49	
7	Chodkiewicza 16	Sk.P. 1/2 2+C120	140		5	140				
8	Cicha 8	Gmina 1/2 wł.pr. 1/2	206		5	206				
9	Czarnowska 11	Gmina	169		5	169				
10	Druckiego Lubeckiego 9	Gmina	221		6	221				
11	Duża 9	Gmina	1310		0			5	1310	
12	Fabryczna 16	Gmina	147		3	147				
13	Fabryczna 18	Gmina	43		1	43				
14	Fredry 1	Gmina	197		5	197				
15	Górników Staszicowskich 16	Gmina	154		3	154				
16	Górników Staszicowskich 22	Gmina	261		5	261				
17	Kolonia 11+B131	wł.pryw.	37		1	37				
18	Kozia 6	wł.pryw.	55		1	55				
19	Kozia 10a	Sk.P. (m. pożyd.)	1000	1000	0			1	1000	1000
20	Krakowska 34	wł.pryw.	150		4	150				
21	Kusocińskiego 5	Gmina	353		12	353				
22	Mała 10	Gmina	1035		23	876		4	159	
23	Mała 17	Gmina	626		14	460		5	166	
24	Nowy Świat 30	Gmina	64		1	32		1	32	
25	Nowy Świat 46	Gmina	64		2	49		1	15	
26	Ogrodowa 3	Gmina	373		0			2	373	
27	Paderewskiego 20	Gmina	1256	1003				7	1256	1003
28	Paderewskiego 26	wł.pryw.	533		11	533				
29	Paderewskiego 44	wł.pryw.	459		0			2	459	
30	Pakosz 46	Gmina	62		3	62				
31	Pańska 2	Gmina	244		5	244				
32	Pańska 4	Gmina	197		4	197				
33	Pańska 6	Gmina	217		5	217				
34	Pańska 12	Gmina	77					1	77	
35	Piotrkowska 4	Gmina 3/4 wł.pr. 1/4	307		7	226		2	81	
36	Piotrkowska 8	Sk.P. bez tyt.	265		6	265				

37	Piotrkowska 39	Gmina11/56	519		10	391		5	128	
38	Planty 7	Sk.P.w zasiedzeniu+C154	675		8	523		1	152	
39	Planty 9	Gmina	432		6	367		1	65	
40	Planty 24	Gmina2541/10000	58		2	58				
41	Rynek 14	Gmina	729		11	520		2	209	
42	Sienkiewicza 25	Sk.P.	1547		2	57		19	1490	
43	Sienkiewicza 54	wl.pryw.	1245		23	1051		3	194	
44	Sienkiewicza 68	Gmina	1550	342	11	716	342	6	834	
45	Sienkiewicza 72	Gmina	460		7	365		1	95	
46	Silniczna 9	wl.pryw.	659		14	659				
47	Silniczna 11	Gmina	785		18	770		1	15	
48	Skibińskiego 6	Gmina	471		17	471				
49	Skibińskiego 10	Gmina	391	391	8	391	391			
50	Skibińskiego 14	Gmina	332	332	6	332	332			
51	Spacerowa 12	wl.pryw.	316		7	316				
52	Sucha 9	Gmina	10		1	10				
53	Ściegiennego 137	Gmina	39		1	39				
54	Ściegiennego 270a	Gmina	1342	1136	41	1342	1136			
55	Św. Leonarda 8	1/2wl.pr.1/2Gmina	549		10	549				
56	Wapiennikowa 14	Gmina	370		5	370				
57	Wapiennikowa 16	Gmina	369		9	369				
58	Warszawska 5	Sk.P.	726	593	0			1	726	593
59	Wesoła 18	wl.pryw.	862		18	862				
60	Wesoła 38	Gmina	813		16	733		2	80	
61	Wesoła 40	Gmina	267		6	229		2	38	
62	Zagrodowa 17	Gmina	188		6	188				
63	Zamkowa 4	Sk.P.	724		0			8	724	
64	Złota 8	3/10 Gmina 7/10 wl.pr.	353		6	353				
65	Żelazna 1	Sk.P. bez tyt.	76					1	76	
66	Żelazna 5	Sk.P. 1/2	293		8	293				
67	Żytnia 10	wl.pryw.	556		7	529		1	27	
68	Hutnicza 15	Gmina	147		2	147				
69	Hutnicza 16	Gmina	304		6	304				
70	Hutnicza 17	Gmina	137		2	137				
71	Chłopska 20	Gmina	1907		0			8	1907	
72	Paderewskiego 4	Gmina	519	519	1	51	51		468	468
73	Klembowskiego 3	Gmina	126					1	126	
Razem			33761	5316	489	21175	2252	101	12586	3064

ADM.3

1	Dąbrowska 31	Gmina	248					3	248	
2	Kasztanowa 5	Gmina	757	757	18	757	757			
3	Kąpielowa 4	Gmina	55		1	55				
4	Klonowa 3	Gmina	111		2	111				
5	Okrzei 2	w.pryw.	760		11	644		4	116	
6	Okrzei 10	Gmina	154					1	154	
7	Okrzei 13	Gmina	220		6	220				
8	Okrzei 14	Gmina	199		5	199				
9	Okrzei 16	Gmina	64		1	64				
10	Okrzei 17	Gmina	122		3	97		1	25	
11	Okrzei 19	w.pryw.	182		5	182				
12	Okrzei 60	Gmina	280		6	280				
13	Piwowarska 20	Gmina	46		2	46				
14	Stolarska 7	Gmina	37		1	37				
15	Stolarska 8	Gmina	39		1	39				
16	Stolarska 13a	Gmina 1/2	61		2	61				
17	Toporowskiego 1	Gmina	553		12	553				
18	Turystyczna 1	Gmina	1071	1055				1	1071	1055
19	Warszawska 20b	Gmina	841		13	811		1	30	
20	Warszawska 21	Gmina	68		2	68				
21	Warszawska 23	Gmina	335		9	285		1	50	
22	Warszawska 29	w.pryw.	147					1	147	
23	Wiśniowa 3	Sk.P.(grunt Kurii)	1925	1925				1	1925	1925
24	Zagnańska 19	w.pryw.	413		12	413				
25	Zagnańska 21	w.pryw.	235		7	219		1	16	
26	Zagnańska 22	1/2w.pryw1/2Gmina	243		8	210		1	33	
27	Zagnańska 74	Sk.P.bez tyt.C223	558		17	558				
28	Zagnańska 110	Gmina	92					1	92	
29	Na Stoku 65 A	Gmina	1665	1665	30	1665	1665			
30	Na Stoku 65 B	Gmina	1556	1556	25	1556	1556			
Razem			13037	6958	199	9130	3978	17	3907	2980

ADM.4

1	1-go Maja 99	Gmina 5/12wł.pr.7/12	162		6	162				
2	1-go Maja 118	w trakcie komunalizacji	32		1	32				
3	1-go Maja 132	Gmina	168		5	168				
4	1-go Maja 140	Gmina	191		7	191				
5	1-go Maja 142	Gmina	190		5	190				
6	1-go Maja 144	Gmina 16/21wł.pr.5/21	498		13	498				
7	1-go Maja 224a	Sk.P.	296		8	296				
8	1-go Maja 224b	Sk.P.	296		8	296				
9	1-go Maja 224c	Sk.P.	296		8	296				
10	1-go Maja 224d	Sk.P.	296		8	296				
11	1-go Maja 224e	Sk.P.	301		8	301				
12	1-go Maja 224f	Sk.P.	148		4	148				
13	1-go Maja 224g	Sk.P.	148		4	148				
14	1-go Maja 224h	Sk.P.	152		4	152				
15	1-go Maja 224i	Sk.P.	222		6	222				
16	Chałubińskiego 30	Gmina	62		2	62				
17	Chałubińskiego 36	Sk.P.	2627	2627	65	2627	2627			
18	Długa 18	w przyw.	177		4	177				
19	Grochowa 15-16	Sk.P.	634	634			8	634	634	
20	Grochowa 26	w pr.	104		3	104				
21	Grochowa 33	Gmina	115		3	115				
22	Grunwaldzka 26	Gmina	640				7	640		
23	Jagiellońska 36	Gmina	365	365			3	365	365	
24	Jagiellońska 42a	Gmina	120				1	120		
25	Karczówkowska 30	Gmina 1/2wł.pr.1/2	110		5	110				
26	Lecha 11	Sk.P.	374				3	374		
27	Malików 150	Gmina	2261		78	2261				
28	Mieszka 76	Gmina	406				2	406		
29	Młoda 4	Gmina	3200	3200	157	3200	3200			
30	Piekoszowska 32	Gmina	455	455			5	455		
31	Piekoszowska 39	Gmina	807	807			7	807	807	
32	Podklasztorna 3	Sk.P.	48		1	48				
33	Skrajna 25	Gmina	74		1	74				
34	Skrajna 76	Sk.P. uz. wiecez Gmina	960	960	35	793	793	1	167	167

35	Skrzetlewska 6	Gmina	369		10	369			
36	Słoneczna 21	Gmina	253		6	253			
37	Tartaczna 1-3	Gmina	160		4	160			
38	Tartaczna 2-4	Gmina	160		4	160			
39	Tartaczna 5-7	Gmina	160		4	160			
40	Tartaczna 6-8	Gmina	160		4	160			
41	Tartaczna 9-11	Gmina	160		4	160			
42	Tartaczna 10-12	Gmina	180		4	180			
43	Tartaczna 13-15	Gmina	160		4	160			
44	Tartaczna 14-16	Gmina	160		4	160			
45	Weroniki 24	Gmina	2999	2999	65	2992	2992	1	7
46	Weroniki 26	Gmina	4505	4505	99	4498	4498	1	7
47	Żurawia 9	Gmina77,5/100	169		4	169			
48	Jagiellońska 78 (72)	Gmina	477					1	477
49	Grunwaldzka 41	Gmina	856	856	53	856	856		
50	Grunwaldzka 43	Gmina	856	856	53	856	856		
51	Grunwaldzka 43A	Gmina	4318	4318	190	3745	3745	3	573
52	Podkiasztorna 1	Gmina	75		2	75			
53	Zimna 11	Skerb Państwa	83					1	83

Razem

33195

22582

963

28080

19567

44

5115

2560

RADY MIEJSKIEJ W KIELCACH

z dnia 24 marca 1998 roku

w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta Kielce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym (Dz.U.z 1996 r. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496 i Nr 132, poz. 622 oraz 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 art. 34 ust. 6, art. 68 ust. 1 pkt 7, art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741), Rada Miejska w Kielcach uchwala, co następuje:

§ 1.

Ustala zasady sprzedaży lokali mieszkalnych .

§ 2.

Przedmiotem sprzedaży są lokale mieszkalne stanowiące własność Miasta Kielce z wyjątkiem lokali socjalnych.

§ 3.

1. Wyraża się zgodę na sprzedaż lokali mieszkalnych, określonych w § 2, wraz ze sprzedażą albo oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu o ile nabywcą jest osoba korzystająca z pierwszeństwa, o którym mowa w art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.
2. Przyznaje się pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych najemcom, którzy nawiązali najem po dniu 11 listopada 1994 roku, z uwzględnieniem postanowień art. 34 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 4.

W przypadku gdy najemcy, o których mowa w § 3, nie skorzystają w określonym terminie, o którym mowa w art. 34 ust. 4 z prawa pierwszeństwa, sprzedaż lokali może nastąpić w drodze przetargu, jeżeli najemca zalega z zapłatą czynszu przez okres powyżej 12 miesięcy lub w przypadku, gdy do Miasta Kielce należy mniej niż 20 % ogólnej liczby lokali mieszkalnych w budynku.

§ 5.

1. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego określonej przez biegłego, w przypadku jednorazowej wpłaty ceny sprzedaży tego lokalu wraz z ułamkową częścią gruntu lub wraz z oddaniem ułamkowej części gruntu w użytkowanie wieczyste:
 - w budynku wielomieszkaniowym - w wysokości - 60%,
 - w budynku o 4 lub mniejszej ilości lokali mieszkalnych - w wysokości - 20%..

2.

2. W przypadku równoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynku wielomieszkaniowym stosuje się bonifikatę w wysokości 80 % od ceny określonej przez biegłego.

§ 6.

1. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty przy rozkładaniu na raty określonej przez biegłego ceny sprzedawanego lokalu wraz z ułamkową częścią gruntu lub wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu:
 - w budynku wielomieszkaniowym - w wysokości 30%,
 - w budynku o 4 lub mniejszej ilości lokali mieszkalnych - w wysokości - 10 %.
2. Nie spłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy wynoszącej 15 % w stosunku rocznym.

§ 7.

1. Bonifikaty wymienione w § 5 i § 6 mają zastosowanie wyłącznie przy sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych z wyłączeniem mieszkań, o których mowa w art. 66 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych /Dz. U. Nr 105 poz. 509 z późn. zm./.
2. Najemca ma prawo do jednej bonifikaty.

§ 8.

Ustala się termin obowiązywania bonifikat, o których mowa w § 5, § 6 i § 7, do dnia 31 grudnia 1998 roku.

§ 9.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kielce.

§ 10.

Uchyla się uchwałę Nr 285/95 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 14 grudnia 1995 roku w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta Kielce, ze zmianami dokonanymi uchwałą Nr 508/96 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 27 grudnia 1996 roku.

§ 11

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z tym że uzgodnienia między Zarządem Miasta Kielce a najemcami, spisane w formie protokołu przed wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami, wiążą w zakresie ceny i warunków w ciągu miesiąca od jej podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Kielcach


Czesław Dawid

UCHWAŁA NR 70 /99
Rady Miejskiej w Kielcach
z dnia 12 stycznia 1999 roku

***zmieniająca uchwałę w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w
budynkach stanowiących własność Miasta Kielce***

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym / Dz. U. Z 1996r. Nr 13, poz.74 , Nr 58 ,poz. 261, Nr 106,poz. 496 i Nr 132,poz. 622 oraz 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 art. 34 ust. 6 , art. 1 pkt 7 , art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami / Dz. U. Nr 115, poz. 741 / Rada Miejska **uchwała** ,co następuje :

§ 1

W uchwale Nr 771/98 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 24 marca 1998 roku w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta Kielce wprowadza się następujące zmiany :

1/ w § 3 dodaje się ust. 3 w brzmieniu :

”3 . Nie wyraża się zgody na udzielenie bonifikat, o których mowa w § 5 , 6 i 7 przy sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom , którym przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w Kielcach lub sąsiedniej gminie ”.

2/ § 8 otrzymuje brzmienie :

§ 8

Ustala się termin obowiązywania bonifikat , o których mowa w §5, §6 i § 7 , do dnia 31 grudnia 1999 roku .

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kielce .

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

Przewodniczący Rady Miejskiej

Stanisław Rupniewski

UCHWAŁA Nr 341/99
RADY MIEJSKIEJ W KIELCACH
z dnia 27 października 1999 roku

zmieniająca uchwałę w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta Kielce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym (Dz. U. z 1996 roku Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496 i Nr 132, poz. 622, z 1997 roku Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734 i Nr 123, poz. 775 oraz z 1998 roku Nr 155, poz. 1014 i Nr 162, poz. 1126) oraz art. 34 ust. 6, art. 68 ust. 1 pkt 7, art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z 1998 roku Nr 106, poz. 668 i z 1999 roku Nr 49, poz. 484) **Rada Miejska w Kielcach uchwala, co następuje:**

§ 1

W uchwale Nr 771/98 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 24 marca 1998 roku w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta Kielce zmienionej uchwałą Nr 70/99 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 12 stycznia 1999 roku wprowadza się następujące zmiany:

1/ w § 5 ust. 1, wyrazy " w wysokości 60% " zastępuje się wyrazami " w wysokości 70% ",

2/ w § 7 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

" 1. Bonifikaty wymienione w § 5 i § 6 mają zastosowanie wyłącznie przy sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych. "

3/ § 8 otrzymuje brzmienie:

" § 8

Ustala się termin obowiązywania bonifikat. o których mowa w §5, §6 i §7, do dnia 31 grudnia 2000 roku. "

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kielce.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2000 roku.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Kielcach
Stanisław
Rupniewski

UCHWAŁA Nr 683/2001
RADY MIEJSKIEJ W KIELCACH
z dnia 22 lutego 2001 roku

zmieniająca uchwałę w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta Kielce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 roku Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496 i Nr 132, poz. 622. z 1997 roku Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734 i Nr 123, poz. 775, z 1998 roku Nr 155, poz. 1014 i Nr 162, poz. 1126 oraz z 2000 roku Nr 26, poz. 306, N 48, poz. 552, Nr 62, poz. 718, Nr 88, poz. 985, Nr 91, poz. 1009 i Nr 95, poz. 1041) oraz art. 34 ust. 6, art. 68 ust. 1 pkt 7, art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 46, poz. 543) **Rada Miejska w Kielcach uchwała, co następuje:**

§ 1

W uchwale Nr 771/98 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 24 marca 1998 roku w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta Kielce, zmienionej uchwałami Nr 70/99 z dnia 12 stycznia 1999 roku i Nr 341/99 z dnia 27 października 1999 roku wprowadza się następujące zmiany:

1/ w § 5:

- a) w ust. 1, wyrazy " w wysokości 70% " zastępuje się wyrazami " w wysokości 80% ",
- b) w ust. 2, wyrazy " w wysokości 80% " zastępuje się wyrazami " w wysokości 90% ".

2/ § 8 otrzymuje brzmienie:

" § 8

Ustala się termin obowiązywania bonifikat, o których mowa w §5, §6 i §7, do dnia 31 grudnia 2001 roku. "

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Kielcach
Stanisław Kupniewski

**WYKAZ BUDYNKÓW OBJĘTYCH PROGRAMEM
TERMOMODERNIZACJI
UJĘTYCH W PLANIE REMONTÓW PRZED WEJŚCIEM W ŻYCIE
USTAWY O WŁASNOŚCI LOKALI tj. PRZED 1 STYCZNIA 1995 r.**

- 1) Bukowa 16
- 2) Grunwaldzka 22
- 3) Grunwaldzka 24
- 4) Jagiellońska 33
- 5) Jagiellońska 34
- 6) Jagiellońska 35
- 7) Jagiellońska 60
- 8) Os. Na Stoku 52
- 9) Os. Słoneczne Wzgórze 28A
- 10) Os. Słoneczne Wzgórze 28B
- 11) Piekoszowska 38A
- 12) Śląska 6
- 13) Toporowskiego 42
- 14) Wielkopolska 12
- 15) Wielkopolska 14
- 16) Wielkopolska 5
- 17) Wielkopolska 8

**UCHWAŁA Nr 876/2001
Rady Miejskiej w Kielcach
z dnia 25 października 2001 roku**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu gminy**

Na podstawie art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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. poz.734, i Nr 123, poz. 775, z 1998 r. Nr 155, poz.1014 i Nr 162, poz. 1126, z 2000 r. Nr 26, poz.306, Nr 48, poz. 552, Nr 62, poz.718, Nr 88, poz.985, Nr 91, poz. 1009 i Nr 95, poz. 1041 i z 2001 r. Nr 45, poz. 497 i Nr 89, poz. 971) oraz art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz.733)

Rada Miejska u c h w a ł a , co następuje :

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1.

Artykuły powołane w uchwale bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 2

Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy, o którym mowa w art. 20 ust. 1.

ROZDZIAŁ II

Najem lokali na czas nieoznaczony

§ 3

1. Do najmu lokalu mieszkalnego uprawnione są osoby osiągające dochód nie niższy niż uprawniający do otrzymania dodatku mieszkaniowego.
2. O poprawę warunków mieszkaniowych, mogą ubiegać się rodziny (osoby) zamieszkujące:
 - 1) w budynkach wyłączonych z użytkowania ze względu na zły stan techniczny
 - 2) w lokalach nadmiernie zagęszczonych, w których powierzchnia mieszkalna (powierzchnia pokoi) nie zapewnia 5 m² na każdą zamieszkującą osobę,
 - 3) na podstawie decyzji o przydziale lokalu w budynkach stanowiących własność osób fizycznych.
3. Tryb wyboru najemców następuje w oparciu o niżej wymienione kryteria :
 - 1) okres oczekiwania 1 pkt
za rok oczekiwania,
 - 2) zły stan techniczny budynku (lokalu)
stwarzający zagrożenie życia i mienia
lokatorów 10 pkt,
 - 3) zagęszczenie poniżej normy sanitarnej..... 1 pkt,
 - 4) wiek wnioskodawców – od 70 lat 5 pkt,
 - 5) osoby posiadające orzeczenie o stopniu
niepełnosprawności:
 - a) całkowicie niezdolne do pracy i samoegzystencji 7 pkt,
 - b) całkowicie niezdolne do pracy 3 pkt,
 - c) częściowo niezdolne do pracy 1 pkt,
 - 6) zamieszkujące na podstawie decyzji o przydziale lokalu
w budynku stanowiącym własność osoby fizycznej 6 pkt.
4. Pierwszeństwo najmu mieszkania przysługiwać będzie wnioskodawcom, według kolejności wynikającej z sumy uzyskanych punktów.
5. Zasad określonych w ust.2 i 3 nie stosuje się wobec osób dotkniętych katastrofą budowlaną oraz uprawnionych do uzyskania lokalu zamiennego z mieszkaniowego zasobu gminy.
6. Listę osób zakwalifikowanych do otrzymania mieszkania komunalnego ustala Zarząd Miasta po zasięgnięciu opinii właściwej komisji Rady Miejskiej.

ROZDZIAŁ III Najem lokali socjalnych

§ 4.

1. Do najmu lokalu socjalnego może być zakwalifikowana osoba, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i jej dochód w dacie zawarcia umowy nie przekracza kwoty uprawniającej do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy a w szczególności, która:

- 1) utraciła mieszkanie w wyniku katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej,
- 2) nabyła prawo do takiego lokalu na podstawie wyroku sądowego,
- 3) opuściła dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności ,
- 4) przebywa czasowo w schroniskach dla ofiar przemocy,
- 5) opuszcza zakład karny,
- 6) została wymeldowana z pobytu stałego decyzją administracyjną,
- 7) wymieniona jest w art. 14 ust. 4 ustawy.

2. Tryb wyboru najemców lokali socjalnych następuje w oparciu o następujące kryteria:

- 1) osoby wymienione w ust.1 pkt. 1, 2, 3, 4, 7 10 pkt,
- 2) za każdy rok oczekiwania licząc od daty złożenia wniosku 1 pkt,
- 3) całkowita niezdolność do pracy i samoegzystencji 7 pkt,
- 4) całkowita niezdolność do pracy..... 3 pkt,
- 5) częściowa niezdolność do pracy..... 1 pkt.

3. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego przysługiwać będzie osobom, według kolejności wynikającej z sumy punktów.

4. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony do jednego roku z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

ROZDZIAŁ IV

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należącymi do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

§ 5.

1. Najemcy lokali mieszkalnych mogą dokonywać między sobą zamiany zajmowanych lokali.
2. Zamiana lokali wymaga zezwolenia dysponentów lokali na jej dokonanie .
3. Jeżeli przedmiotem zamiany jest dom jednorodzinny, lokal stanowiący odrębną nieruchomość lub lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dokonanie zamiany wymaga przeniesienia prawa do lokalu lub domu w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Najemca lokalu mieszkalnego wchodzącego do mieszkaniowego zasobu gminy może ubiegać się o jego zamianę na inny lokal pozostający w tym zasobie. Przepis ten stosuje się do osób, które przekażą do dyspozycji gminy:
 - a) mieszkanie o powierzchni równorzędnej lub większej od lokalu dostarczonego przez gminę,
 - b) mieszkanie położone w budynku przeznaczonym na lokale socjalne.
5. W przypadku zamiany lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na dwa odrębne lokale mieszkalne, zezwolenie na zamianę może być wydane także na rzecz osoby stale zamieszkującej z najemcą i przez niego wskazanej.
6. Dochody osób ubiegających się o zamianę mieszkań położonych w budynkach przeznaczonych na lokale socjalne, nie mogą być niższe od kwoty uprawniającej do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy.
7. Zezwolenie na dokonanie zamiany lokalu nie wymaga opinii komisji z wyłączeniem przypadków określonych w ust. 5.

ROZDZIAŁ V

Zasady postępowania w stosunku do osób pozostających w lokalach opuszczonych przez najemcę lub które nie wstąpiły w najem po śmierci najemcy .

§ 6.

1. Umowa najmu lokalu opuszczonego przez najemcę może być zawarta z rodzicami, dziećmi, rodzeństwem, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi najemcy za zapłatą czynszu najmu w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu ustalonej na dzień zawarcia umowy najmu lokalu.
2. Osoby, które nie wstąpiły w najem po śmierci najemcy mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu na zasadach określonych w ust. 1.
3. Wnioski osób, o których mowa w ust. 2 wymagają opinii komisji, o której mowa w § 3 ust. 6.

ROZDZIAŁ VI

Mieszkania w budynkach szkół i przedszkoli

§ 7

1. Mieszkania znajdujące się w budynkach szkół i przedszkoli mogą być wynajmowane wyłącznie nauczycielom i pracownikom zatrudnionym w tych placówkach. Uprawnienia te, zachowują nauczyciele po przejściu na emeryturę lub rentę.
2. Umowy najmu mieszkań zawiera się na czas trwania stosunku pracy.
3. W przypadku ustania najmu z powodu śmierci najemcy, osobom wymienionym w art. 691 Kodeksu cywilnego przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
4. Skierowania do zawarcia umów najmu lokali określonych w ust.1 wydaje Wydział Mieszkalnictwa, Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Kielce, po uzyskaniu opinii Zespołu Obsługi Oświaty.

ROZDZIAŁ VII

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych

§ 8

1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy składają wniosek, który powinien zawierać:
 - 1) wykaz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,
 - 2) wykaz osób zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą,
 - 3) w przypadku braku wspólnego zameldowania, dane dotyczące warunków mieszkaniowych współmałżonka,
 - 4) informacje o warunkach mieszkaniowych wnioskodawcy potwierdzone przez zarządcę budynku,
 - 5) uzasadnienie wniosku.
2. Wnioski osób ubiegających się o zmianę mieszkania powinny zawierać dane, o których mowa w ust. 1 oraz wskazanie kontrahenta zamiany lub oczekiwań w zakresie rozwiązania problemu mieszkaniowego.
3. Wymienione wyżej wnioski składa się w Urzędzie Miasta w Biurze Obsługi Interesantów lub bezpośrednio w Wydziale Mieszkalnictwa, Urbanistyki i Architektury.
4. Wnioski podlegają rozpatrzeniu według zasad określonych w niniejszej uchwale.
5. Umowy najmu lokali zawiera zarządca budynku na podstawie pisemnego skierowania wydanego przez Wydział Mieszkalnictwa, Urbanistyki i Architektury.
6. Lista o której mowa w § 3 ust. 6 podlega podaniu do publicznej wiadomości przez umieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kielce, na okres 14 dni po uprzednim ogłoszeniu w lokalnej prasie o jej wywieszeniu.
7. Wykaz pozostałych osób oczekujących na przyznanie mieszkania ustalony według przyjętych kryteriów wywieszany będzie do publicznego wglądu co sześć miesięcy

ROZDZIAŁ VIII

Przepisy końcowe

§ 9

Lokale należące do zasobów gminy o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane będą w najem za zapłatą czynszu wolnego ustalonego w drodze przetargu.

§ 10.

Zawarcie umowy najmu na lokale na czas nieoznaczony w nowo wybudowanych budynkach z wyłączeniem umowy najmu lokalu zamiennego i umowy wynikającej z zamiany lokalu uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji w wysokości 12 krotności miesięcznego czynszu za dany lokal obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu.

§ 11.

1. Pozostawia się w dyspozycji Państwowego Teatru im. Stefana Żeromskiego i Teatru Lalki i Aktora „Kubus” w Kielcach lokale mieszkalne wydzielone z mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Teatry, o których mowa w ust.1, umowy podnajmu mieszkań zawierają wyłącznie z aktorami i pracownikami zatrudnionymi w tych placówkach na czas trwania stosunku pracy.

§12.

1. Do osób zajmujących lokale spółdzielcze wykupione za środki gminy, stosuje się przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz postanowienia uchwały.
2. Osoby o których mowa w ust. 1, uiszczają opłaty eksploatacyjne i inne opłaty zgodnie z postanowieniami statutów spółdzielni.

§ 13.

Zarząd Miasta raz w roku przedstawia właściwej komisji Rady Miejskiej wykaz zrealizowanych wniosków które nie były opiniowane przez tę komisję .

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kielce

§ 15.

Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Kielcach Nr 131/94 z dnia 29 grudnia 1994 r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz ustalenia kryteriów wyboru osób z którymi będą zawierane umowy najmu lokali zmieniona uchwałami Nr 228/95 z dnia 30 czerwca 1995 r. i Nr 478/96 z dnia 5 grudnia 1996 r.

§16.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego .

§ 17.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia

Przewodniczący Rady Miejskiej

Stanisław  Rupniewski