

Uchwała Nr XXXII/598/2004
Rady Miejskiej w Kielcach
z dnia 21 października 2004 roku

w sprawie zmiany wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Na podstawie art. 21 ust.1 i 2 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, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 168, poz. 1383, z 2003 r. Nr 113, poz. 1069 oraz z 2004 r. Nr 116, poz.1203) oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 102, poz.1055 i Nr 116, poz.1203)

Rada Miejska uchwała, co następuje:

§ 1

W „Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2002 – 2006” stanowiącym załącznik do uchwały Nr 914/2001 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie określenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wprowadza się zmiany w zakresie określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Marek Piotrowicz

Załącznik
do Uchwały Nr XXXII/598/2004
Rady Miejskiej w Kielcach
z dnia 21 października 2004 roku

1) W Rozdziale II ust.2 otrzymuje brzmienie:

„2 ORGANIZACJA ZARZĄDZANIA

Organizacja zarządzania opierać się będzie na:

1. Wydziale Gospodarki Przestrzennej i Administracji Budowlanej, którego zadaniem będzie:
 - a) kreowanie polityki mieszkaniowej, w szczególności analiza potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, tworzenie programów ich zaspokajania,
 - b) nadzór nad realizacją polityki mieszkaniowej miasta,
 - c) współpraca z innymi podmiotami, realizującymi politykę mieszkaniową miasta.
2. Miejskim Zarządzie Budynków, wykonującym czynności związane z gospodarowaniem nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta i reprezentowaniem interesów Miasta jako jednego ze współwłaścicieli we wspólnotach mieszkaniowych. Zarząd wykonuje czynności gospodarowania w imieniu Miasta i na jego rzecz.

Działania Miasta skoncentrują się na:

1. Stworzeniu rodzinom o niskich dochodach szans dostępu do mieszkań o odpowiednim standardzie.

2. Stopniowym odchodzeniu od realizacji budownictwa komunalnego na rzecz budownictwa socjalnego i budowy mieszkań na wynajem przez Kieleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego.
3. Usprawnieniu zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Miasta poprzez:
 - 1) ograniczenie wielkości komunalnego zasobu mieszkaniowego w wyniku jego prywatyzacji. Ograniczenie to dotyczy mieszkań wybudowanych do 1994 r.
 - 2) uzyskaniu jednolitych form własności w poszczególnych nieruchomościach stanowiących współwłasność Gminy Kielce z osobami fizycznymi.
4. Ochronie osób niepełnosprawnych.
5. Poprawieniu estetyki Miasta.
6. Uzyskiwaniu wyższej efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez reformę czynszów.

1. STOPNIOWE ODCHODZENIE OD BUDOWNICTWA KOMUNALNEGO NA RZECZ BUDOWNICTWA SOCJALNEGO

Na rozwiązanie problemów mieszkaniowych poprzez budownictwo komunalne i socjalne oczekuje obecnie w Kielcach ok. **2000** rodzin z czego ok. **1600** spełnia kryteria do uzyskania lokali socjalnych a **400** do lokali zamiennych lub komunalnych.

W celu ustalenia faktycznego zapotrzebowania na mieszkania i określenia pożądanej wielkości mieszkań niezbędnych na realizację tego zadania, w lutym 2004 r. Wydział Gospodarki Przestrzennej i Administracji Budowlanej przeprowadził weryfikację wniosków mieszkaniowych złożonych przez rodziny (osoby) ubiegające się

o rozwiązanie własnych problemów mieszkaniowych poprzez budownictwo komunalne i zamieszkuje:

- w budynkach wyłączonych z użytkowania ze względu na zły stan techniczny,
- w mieszkaniach nadmiernie zagęszczonych,
- w budynkach prywatnych zasiedlonych na podstawie decyzji o przydziale lokalu.

Decyzjami Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce, **wyłączono z użytkowania 36 budynków i 9 mieszkań**. Ponadto w 15 przypadkach opracowane zostały ekspertyzy techniczne, potwierdzające zły stan techniczny budynków i mieszkań lub zostało stwierdzone zagrożenie życia lub zdrowia lokatorów w oparciu o ekspertyzy mykologiczne. Obecnie **120 rodzin** zamieszkuje w budynkach lub lokalach wyłączonych z użytkowania lub o złym stanie technicznym, potwierdzonym ekspertyzą techniczno – budowlaną lub mikologiczną i osiągających dochody umożliwiające uzyskanie lokalu komunalnego z zasobów Gminy.

Lokatorzy zamieszkujący w budynkach wyłączonych z użytkowania ze względu na zły stan techniczny

Budynki prywatne			Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy		
Ilość rodzin zamieszkujących na podstawie decyzji o przydziale lokalu (uprawnieni do zamiennego)	Pozostali (nie posiadający uprawnień do lokalu zamiennego)		Ilość rodzin zamieszkujących na podstawie decyzji o przydziale lokalu (uprawnieni do lokalu)	Pozostali (nie posiadający uprawnień do lokalu zamiennego)	
	Osiągający dochody uprawniające do ubiegania się o	Osiągający dochody uprawniające do ubiegania się o		Osiągający dochody uprawniające do ubiegania się o	Osiągający dochody uprawniające do ubiegania się o lokale

	mieszkanie komunalne	mieszkanie socjalne	zamiennego)	mieszkanie komunalne	socjalne
29	4	43	30	2	12
RAZEM		76	RAZEM		44

Przeprowadzona weryfikacja wniosków potwierdziła, że na rozwiązanie swoich problemów mieszkaniowych oczekuje ponadto **960** rodzin zamieszkujących w lokalach nadmiernie zagęszczonych, w których na członka gospodarstwa domowego nie jest zapewniona norma sanitarna, wynosząca 5 m² w powierzchni pokoi.

Jednocześnie na pomoc Gminy oczekuje **313** rodzin zamieszkujących na podstawie decyzji o przydziale lokali w budynkach prywatnych z czego **101** spełnia warunki do uzyskania lokalu zamiennego lub mieszkania komunalnego i **212** nabyło uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego.

W zależności od sytuacji materialnej poszczególnych rodzin jak też realizując obowiązki nałożone ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego polegające na zapewnieniu niektórym lokatorom lokali zamiennych lub socjalnych bez względu na wysokość dochodów, przypadających na członka rodziny wnioskodawcy, oddzielnie określono zapotrzebowanie na lokale komunalne i oddzielnie na lokale socjalne.

ZAPOTRZEBOWANIE NA MIESZKANIA KOMUNALNE

Warunki do uzyskania lokali zamiennych lub mieszkań komunalnych spełnia **405** rodzin, w tym:

- **87** rodzin, uprawnionych do takiego lokalu z mocy ustawy, w tym:

- 33 rodziny zamieszkujące na podstawie administracyjnych decyzji o przydziale lokalu w budynkach prywatnych wyłączonych z użytkowania ze względu na zły stan techniczny,
- 32 rodziny zamieszkujące w budynkach o złym stanie technicznym zarządzanych przez MZB

Ustawa o ochronie praw lokatorów (...) nakłada na gminy obowiązek zapewnienia lokali zamiennych, bez względu na wysokość dochodów wnioskodawców, osobom (rodzinom), które zamieszkują na podstawie tytułu prawnego do lokalu położonego w budynku stanowiącym własność prywatną, wyłączonym z użytkowania ze względu na zły stan techniczny, stwarzający zagrożenie życia lub mienia lokatorów. Obowiązek ten wygaśnie 31 grudnia 2015 roku.

- 22 rodziny zamieszkujące w budynkach prywatnych na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale, którym właściciele wypowiedzieli na okres 3 lat umowy najmu zajmowanych mieszkań.

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów (...) nie później niż na 3 lata naprzód, właściciel może wypowiedzieć stosunek najmu lokalu lokatorowi, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, lub w zwolnionym lokalu ma zamieszkać jego pełnoletni zstępny, wstępny lub osoba wobec której właściciel ma obowiązek alimentacyjny. W takich przypadkach lokatorzy nabywają uprawnień do uzyskania lokalu zamiennego.

**Struktura gospodarstw domowych z wypowiedzianymi
przez właścicieli budynków umowami najmu**

Struktura gospodarstw domowych	Ilość gospodarstw domowych	Data wygaśnięcia umowy najmu lokalu
1 osoba	4	31.07.2004 31.10.2004 31.10.2005 28.02.2006
2 osoby	8	31.07.2004 30.09.2004 30.11.2004 30.11.2004 28.02.2005 31.05.2006 30.11.2006 31.12.2006
3 osoby	5	31.07.2004 30.09.2004 31.12.2004 31.12.2004 31.01.2006
4 osoby	1	30.06.2005
6 osób	2	31.12.2004 31.07.2005
7 osób	1	30.11.2004
11 osób	1	31.07.2004
RAZEM	22	x

- **46** rodzin zamieszkujących na podstawie administracyjnych decyzji o przydziale lokalu w budynkach stanowiących własność osób fizycznych (w dobrym stanie technicznym),
- **272** rodziny zamieszkujące w mieszkaniach nadmiernie zagęszczonych i osiągających dochody uprawniające do uzyskania lokalu komunalnego.

**ZAPOTRZEBOWANIE NA LOKALE KOMUNALNE
W KIELCACH***

L.p.	Stan osobowy rodzin ubiegających się o mieszkanie komunalne	Ilość mieszkań	Powierzchnia mieszkania w m²	Powierzchnia ogółem
1.	osoby samotne	140	25	3.500
2.	2 osoby	78	30	2.340
3.	3 osoby	88	40	3.520
4.	4 osoby	67	50	3.350
5.	5 osób	21	55	1.155
6.	6 osób	6	60	360
7.	7 osób	3	65	195
8.	8 osób	2	70	140
RAZEM		405	x	14.560

*stan na dzień 31.05.2004 r.

ZAPOTRZEBOWANIE NA LOKALE SOCJALNE

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, jest zobowiązana zapewnić lokale socjalne na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Według definicji zawartej w art.2 ust.1 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego lokal socjalny powinien nadawać się do zamieszkiwania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, a powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², zaś w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m² powierzchni łącznej pokoi, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą która nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu i której dochód w dacie jej zawarcia nie przekracza wysokości określonej w uchwale rady gminy.

Zasady i tryb przyznawania mieszkań socjalnych w Kielcach określone zostały w uchwale Rady Miejskiej Nr XVII/288/2003 r. z dnia 22 października 2003 r. Zgodnie z nimi, umowa najmu może być zawarta z osobami, które osiągną dochód niższy od kwoty umożliwiającej ubieganie się o dodatek mieszkaniowy. Obecnie jest to kwota 618 zł. brutto na członka rodziny, lub 900,62 zł. w przypadku osób samotnych.

Pierwszeństwo w uzyskaniu lokalu socjalnego przysługuje osobom bądź rodzinom, które:

- 1) utraciły mieszkanie w wyniku katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej,

- 2) utraciły tytuł prawny do lokalu w związku z wypowiedzeniem umowy najmu lokalu dotychczas zajmowanego,
- 3) opuścili Dom Dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności i której miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w placówce były Kielce,
- 4) przebywają w schroniskach dla ofiar przemocy lub są ofiarami przemocy w rodzinie i których miejscem zamieszkiwania są Kielce,
- 5) opuścili zakłady karne, których miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w zakładzie były Kielce,
- 6) zostały wymeldowane z pobytu stałego decyzją administracyjną,
- 7) wymienione są w art. 14 ust.4 ustawy (kobiety w ciąży, małoletni, niepełnosprawni, obłożnie chorzy, emeryci i renciści spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, bezrobotni).

Gmina ma obowiązek zapewnienia lokali socjalnych osobom, wobec których została orzeczona eksmisja z lokalu dotychczas zajmowanego, niezależnie od tego w czyjej dyspozycji pozostaje dany lokal.

O uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego rozstrzyga sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu lub w wyniku odrębnego powództwa o ustalenie uprawnienia do uzyskania lokalu socjalnego.

Rodziny (osoby) spełniające kryteria do otrzymania lokali socjalnych zostały podzielone na 5 grup.

Do **grupy pierwszej** zaliczono wnioskodawców o niskich dochodach, zamieszkujących w mieszkaniach nadmiernie zagęszczonych, w których powierzchnia mieszkalna (powierzchnia pokoi) przypadająca na 1 osobę jest mniejsza niż 5 m²,

Do **grupy drugiej** zaliczono wnioskodawców zamieszkujących w budynkach o złym stanie technicznym,

Do **grupy trzeciej** zaliczono osoby nie posiadające stałego pobytu, przebywające w schroniskach, noclegowniach, zakładach karnych - nie mający gdzie powrócić jak również wychowanków domów dziecka.

Do **grupy czwartej** zaliczono rodziny lub osoby, wobec których została orzeczona eksmisja z dotychczas zajmowanych mieszkań.

Do **grupy piątej** zaliczono wnioskodawców zamieszkujących w budynkach prywatnych na podstawie wcześniej wydanych decyzji administracyjnych o przydziale lokalu.

GRUPA I.

688 rodzin zaliczonych do tej grupy spełnia kryteria określone w uchwale Nr XVII/288/2003 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 22 października 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy do otrzymania lokali socjalnych.

Struktura gospodarstw domowych przedstawia się następująco:

- 146 osób samotnych,
- 93 rodziny dwuosobowe,
- 186 rodzin trzyosobowych,
- 155 rodzin czterosobowych,
- 65 rodzin pięciosobowych,
- 26 rodzin sześćosobowych,
- 8 rodzin siedmiosobowych,
- 6 rodzin ośmiosobowych,
- 1 rodzina dziesięciosobowa,

- 1 rodzina jedenastoosobowa,
- 1 rodzina dwunastoosobowa.

GRUPA II

Do tej grupy zaliczono **55** rodzin zamieszkujących w budynkach wyłączonych z użytkowania ze względu na zły stan techniczny, którym ze względu na trudną sytuację finansową przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Wśród nich znajduje się:

- 5 osób samotnych,
- 10 rodzin dwuosobowych,
- 6 rodzin trzyosobowych,
- 16 rodzin czterosobowych,
- 8 rodzin pięciosobowych,
- 6 rodzin sześćosobowych,
- 2 rodziny siedmioosobowe,
- 2 rodziny ośmioosobowe.

GRUPA III

Według stanu na dzień 15.05.2004 r. w Wydziale Gospodarki Przestrzennej i Administracji Budowlanej **zarejestrowano 393 wnioski o przyznanie lokali socjalnych w tym:**

- 67 wniosków pochodzi od osób bezdomnych (przebywających w schroniskach, zakładach karnych – nie mających gdzie powrócić),
- 32 wnioski złożone przez usamodzielniających się wychowanków Domów Dziecka,

- 16 wniosków byłych wychowanków Domów Dziecka, nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 278 wniosków złożonych przez osoby wymeldowane z pobytu stałego, które zamieszkują czasowo u rodzin, bądź wynajmują mieszkania oczekując na przyznanie lokalu socjalnego przez Miasto.

Wśród tej grupy znajduje się:

- 257 osób samotnych,
- 37 rodzin dwuosobowych,
- 31 rodzin trzyosobowych,
- 46 rodzin czterosobowych,
- 15 rodzin pięciosobowych,
- 1 rodzina sześćosobowa,
- 2 rodziny siedmiosobowe,
- 1 rodzina ośmiosobowa
- 3 rodziny dziewięciosobowe.

GRUPA IV

W Kielcach na realizację oczekuje **297 wyroków sądowych o eksmisji**, z czego:

- **55 wyroków** zostało wydanych pod rządami ustawy Prawo lokalowe obowiązującej do 10.11.1994 r.
- **242 wyroki** orzeczone po tej dacie.

Eksmisji podlega:

- 85 osób samotnych,
- 32 rodziny dwuosobowe,

- 46 rodzin trzyosobowych,
- 58 rodziny czteroosobowe,
- 40 rodzin pięcioosobowych,
- 17 rodzin sześcioosobowych,
- 10 rodzin siedmioosobowych,
- 4 rodziny ośmioosobowe,
- 1 rodzina dziewięcioosobowa,
- 2 rodziny dziesięcioosobowe,
- 2 rodziny jedenastoosobowe.

W tej grupie ujętych jest **173 rodziny**, które zgodnie z orzeczeniami Sądu nie posiadają uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego, w związku z czym zagrożone są bezdomnością.

GRUPA V

Zaliczono do niej **169 rodzin** zamieszkujących w budynkach prywatnych na podstawie decyzji o przydziale lokali (budynki o dobrym stanie technicznym) o niskich dochodach.

W tej grupie znajduje się:

- 40 osób samotnych,
- 28 rodzin dwuosobowych,
- 59 rodzin trzyosobowych,
- 30 rodzin czteroosobowych,
- 6 rodzin pięcioosobowych,
- 6 rodzin sześcioosobowych

ZAPOTRZEBOWANIE NA LOKALE SOCJALNE W KIELCACH*

L.p.	Stan osobowy rodzin ubiegających się o mieszkanie socjalne	Ilość mieszkań	Powierzchnia mieszkania w m ²	Powierzchnia ogółem
9.	Osoby samotne	543	20	10.860
10.	2 osoby	195	26	5.070
11.	3 osoby	332	31	10.292
12.	4 osoby	299	36	10.764
13.	5 osób	138	41	5.658
14.	6 osób	49	46	2.254
15.	7 osób	21	51	1.071
16.	8 osób	14	56	784
17.	9 osób	4	61	244
18.	10 osób	3	66	198
19.	11 osób	3	71	213
20.	12 osób	1	76	76
RAZEM		1.602	x	47.484

*stan na dzień 30.04.2004 r.

(przyjęto założenie: lokal socjalny to lokal o powierzchni mieszkalnej 5 m² na osobę + 6 m² powierzchnia kuchni + 6 m² powierzchnia przedpokoju + 4 m² powierzchnia łazienki)

Założenia programowe dotyczące budownictwa mieszkaniowego z przeznaczeniem dla osób wymagających pomocy socjalnej powinny być realizowane poprzez **działania o charakterze profilaktycznym** – zapobiegające utrwalaniu się i poszerzaniu zjawiska bezdomności na

terenie miasta, lub **osłonowym** – zapobiegające degradacji społecznej osób bezdomnych, dające szansę usamodzielnienia.

Aby to osiągnąć należy w pierwszej kolejności:

- zapewnić mieszkania socjalne dla osób lub rodzin o niskich dochodach, zamieszkujących w budynkach lub lokalach o złym stanie technicznym (**GRUPA II**)
- zapewnić mieszkania socjalne dla osób, które ze względów ekonomicznych zagrożone są eksmisją z mieszkań dotychczasowych (**GRUPA IV**)
- zapewnić mieszkania socjalne dla osób zagrożonych marginalizacją lub wykluczeniem społecznym. Do tej grupy można zaliczyć osoby bezdomne, osoby opuszczające domy dziecka lub placówki wychowawcze, osoby zagrożone przemocą i skutkami uzależnień w rodzinie (**GRUPA III**)
- zapewnić mieszkania socjalne dla rodzin zamieszkujących na podstawie decyzji o przydziale lokali w budynkach stanowiących własność osób fizycznych (**GRUPA V**)
- rozwiązać problemy mieszkaniowe rodzin zamieszkujących w lokalach nadmiernie zagęszczonych, osiągających dochody uprawniające do otrzymania lokalu socjalnego (**GRUPA I**)

Dla wymienionych rodzin niezbędne jest zabezpieczenie mieszkań tanich w utrzymaniu lub o charakterze przejściowym.

Przeprowadzona weryfikacja wniosków osób ubiegających się o rozwiązanie swoich problemów mieszkaniowych przez budownictwo komunalne lub socjalne potwierdza słuszność wcześniejszych założeń dotyczących stopniowego odstępowania

od budownictwa komunalnego, przeznaczonego dla rodzin osiągających dochody umożliwiające utrzymanie mieszkań o wyższym czynszu, obowiązującym w gminnym zasobie mieszkaniowym, na rzecz budownictwa socjalnego przeznaczonego dla rodzin o niskich dochodach.

2. USPRAWNIENIE ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI STANOWIĄCYMI MIESZKANIOWY ZASÓB MIASTA

1) PRYWATYZACJA ZASOBU

Usprawnienie zarządzania nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy można osiągnąć m.in. poprzez uporządkowanie rozproszonej prywatyzacji mieszkań i doprowadzenie do sprzedaży pozostałych mieszkań w budynkach wspólnotowych. Według stanu na dzień 31 maja 2004 r. niewielkie udziały własnościowe Miasto posiada w 47 budynkach wspólnotowych ujętych w **załączniku nr 1**.

Sprzedaż tych mieszkań na rzecz dotychczasowych najemców pozwoli na pełną prywatyzację nieruchomości, co spowoduje **zmniejszenie wydatków na utrzymanie części wspólnych budynku i remonty**. Miasto, jako jeden ze współwłaścicieli wchodzący do wspólnoty mieszkaniowej, partycypuje w kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi i wydatkach na fundusz remontowy, proporcjonalnie do posiadanego udziału w nieruchomości.

Osoby nie zainteresowane wykupieniem mieszkań nabędą uprawnień do uzyskania od Gminy lokalu zamiennego. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, lokal zamienny to lokal wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie jest wyposażony lokal dotychczas używany; o powierzchni pokoi takiej, jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m².

Wysokość czynszu i opłat w lokalu zajmowanym musi uwzględniać

stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

Ustalenia te, mogą stanowić podstawę wypowiedania umów najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia.

Odzyskane mieszkania będą mogły być sprzedane w drodze przetargu. W ten sposób Miasto może pozyskać środki finansowe na realizację budownictwa mieszkaniowego.

Szacunkowa prywatyzacja zasobów mieszkaniowych

Rok	PROGNOZA SPRZEDAŻY MIESZKAŃ
2004	250
2005	200
2006	150
RAZEM	600

2) UZYSKANIE JEDNOLITYCH FORM WŁASNOŚCI W NIERUCHOMOŚCIACH STANOWIĄCYCH WSPÓŁWŁASNOŚĆ GMINY Z OSOBAMI FIZYCZNYMI

Gmina Kielce jest współwłaścicielem 24 nieruchomości. Kontynuowanie sprzedaży udziałów w nieruchomościach stanowiących współwłasność z osobami fizycznymi usprawni zarządzanie nieruchomościami i pozwoli na uzyskanie dodatkowych dochodów. Sprzedaż udziałów w wymienionych nieruchomościach odbywać się będzie w trybie przetargowym, po wyrażeniu zgody przez Radę Miejską w Kielcach.

W latach 2002 – 2003 Miasto sprzedało udziały w nieruchomościach położonych przy ul. Hipotecznej 8, Koziej 2, Małej 19, Zagnańskiej 22. W nieruchomości przy ul. Staszica 10 dokonano wyodrębnienia lokali, stanowiących własność Miasta.

Budynki stanowiące współwłasność Gminy z osobami fizycznymi

L.p.	Adres	Powierzchnia	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.	Karczówkowska 30	881	1/2
7.	Nowy Świat 36	292	2326752/17280000
8.	Paderewskiego 46	844	544/10000
9.	Piotrkowska 39 A	687	11/56
10.	Piotrkowska 39	774	520/4480
11.	Piotrkowska 4	1108	3/4
12.	Równa 6	982	1258/10000
13.	Rynek 5	1437	711/6000
14.	Stolarska 13A	292	1/2
15.	Stolarska 13	305	1/2
16.	Warszawska 2	2343	14057/80000
17.	Wojska Polskiego 7	1464	5/8
18.	Zagórska 77 A	525	35/36
19.	Zagórska 77 B	525	35/36
20.	Złota 8	595	3/10
21.	Żeromskiego 1 A	969	1657/10000
22.	Żurawia 9	788	775/1000
23.	Żytnia 14 A	325	1348/10000
24.	Św. Leonarda 8	549	1/2

3. OCHRONA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Osoby posiadające orzeczenie o stopniu niepełnosprawności lub osoby starsze będące najemcami mieszkań położonych na wyższych kondygnacjach mogą ubiegać się o zmianę mieszkania na inne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, położone niżej. Obecnie na rozwiązanie swoich problemów w ten właśnie sposób oczekuje **15 wnioskodawców**.

W ostatnim czasie została przeprowadzona analiza zadłużeń lokatorów mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, która wykazała, że wśród osób zalegających długotrwale z czynszem znajdują się zamieszkujący na parterze. Po wypowiedzeniu tym osobom umów najmu lokali, zostaną im zaproponowane mieszkania socjalne. Odzyskane mieszkania na parterze zostaną przyznane osobom niepełnosprawnym lub chorym mających trudności z poruszaniem się. W nowych budynkach, mieszkania na parterze przystosowane będą dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

4. POPRAWIENIE ESTETYKI MIASTA

Poprawę estetyki Miasta można osiągnąć poprzez:

- 1) wyburzenie budynków wyłączonych z użytkowania ze względu na zły stan techniczny.

Problem złego stanu technicznego budynków, stwarzających zagrożenie dla zamieszkujących je lokatorów, oczekuje na rozwiązanie już o kilkunastu lat. W ostatnim okresie daje się zauważyć zwiększenie ilości budynków wyłączanych z użytkowania .

Rejon śródmieścia Kielc, zawiera szereg enklaw o znacznym zagęszczeniu kamienic, będących w złym stanie technicznym. Dotyczy to głównie budynków znajdujących się przy ulicy Wesołej, Niecałej, całego kwartału zawartego pomiędzy ulicami Moniuszki, Dużą, Sienkiewicza i Wesołą oraz najstarszy fragment miasta, usytuowany przy ulicy Bodzentyńskiej, zwłaszcza po jej północnej stronie.

Kolejnym obszarem o dużej koncentracji takich budynków, jest rejon ulicy 1 – go Maja oraz teren pomiędzy ul. Żelazną, 1 – go Maja, dworcem PKS i kościołem pod wezwaniem Świętego Krzyża.

Pojedyncze budynki, będące w katastrofalnym stanie technicznym, znajdują się przy ulicach Zagnańskiej 20, Stolarskiej 7, Krakowskiej 34, Piotrkowskiej 6, Mazurskiej 15, Śniadeckich 1 i 5, Żwirowej 2, Żytniej 8, Warszawskiej 23.

Wśród wymienionych budynków, znajdują się takie, w których zamieszkują jedna lub dwie rodziny, ale są też i takie, z których do wykwaterowania jest po 8 i więcej rodzin. Dla tej grupy brakuje mieszkań o metrażu zaspokajającym potrzeby mieszkaniowe lokatorów.

Raport o stanie technicznym budynków wyłączonych z użytkowania decyzjami Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce, stanowi **załącznik Nr 2**.

2) Ograniczenie ilości lokali socjalnych w centrum miasta

W centrum Miasta znajdują się budynki w większości stanowiące własność osób fizycznych, znajdujące się w złym stanie technicznym, zasiedlone na podstawie decyzji administracyjnych.

W śródmieściu występuje najwyższa liczba mieszkań nie posiadających instalacji sanitarnych i centralnego ogrzewania. Mieszkania położone w budynkach stanowiących własność Miasta, ze względu na niski standard kwalifikowane były jako lokale socjalne.

Czynsz za najem takich lokali wynosi połowę najniższej stawki za mieszkanie komunalne. Obecnie, stawka czynszu za 1 m² lokalu socjalnego nie przekracza 0,81 zł. Wpływy nie pokrywają kosztów eksploatacji, co prowadzi do dekapitalizacji zasobów.

Obszar śródmiejski, gdzie występuje niemal wyłącznie zabudowa XVIII i XIX wiecza powinien być strefą koncentracji życia społeczno – gospodarczego Miasta, sprzyjającą rozwojowi małej i średniej przedsiębiorczości. Dlatego też zasadne jest ograniczenie ilości lokali socjalnych w centrum miasta.

Na mieszkania socjalne powinny być przeznaczone lokale położone w budynkach o obniżonej wartości użytkowej, w różnych punktach miasta, aby nie dopuścić do powstawania dzielnic biedy.

Wykaz budynków przeznaczonych na lokale socjalne określony został Zarządzeniem Nr 391/2003 Prezydenta Miasta Kielc z dnia 22 grudnia 2003 r. stanowiącym **załącznik nr 3**.

- 3) Wykwaterowanie lokatorów z budynków o złym stanie technicznym lub zasiedlonych na podstawie decyzji o przydziale lokali, położonych przy Rynku.

W związku z planowaną przebudową Rynku, począwszy od drugiej połowy 2005 r. celowym wydaje się uporządkowanie gospodarki mieszkaniowej w tym rejonie.

W Rynku, 4 kamienice są zasiedlonych lokatorami na podstawie wcześniej wydanych decyzji i przydziale lokalu, w których nie jest prowadzona sprzedaż lokali mieszkalnych. Są to budynki:

1. **Rynek 5** – stanowiący własność osób fizycznych. Zamieszkuje w nim 5 rodzin, w tym:
 - 1 osoba samotna
 - 2 rodziny 3 osobowe
 - 1 rodzina 4 osobowa
 - 1 rodzina 6 osobowa

2. **Rynek 8** – stanowiący własność osób fizycznych. Zamieszkuje w nim 3 rodziny, w tym:
 - 2 osoby samotne
 - 1 rodzina 4 osobowa

3. **Rynek 11** – stanowiący własność osób fizycznych. Zamieszkuje w nim 4 rodziny w tym:
 - 2 osoby samotne
 - 2 rodziny 3 osobowe

4. **Rynek 14** – stanowiący własność Miasta. Zamieszkuje w nim 10 rodzin w tym:

- 1 osoba samotna
- 3 rodziny 2 osobowe
- 2 rodziny 3 osobowe
- 2 rodziny 4 osobowe
- 2 rodziny 5 osobowe

Działania takie przyczynią się do stworzenia warunków dla rozwoju charakterystycznych dla centrów miast funkcji, a to z kolei powinno doprowadzić do spadku wskaźnika dysfunkcji społecznych, który jak dowiodły badania przeprowadzone przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Kielcach, jest najwyższy w rejonie śródmiejskim.

Ponadto w budynku nr 9 przy Rynku, stanowiącym własność Gminy Kielce prowadzona jest sprzedaż lokali mieszkalnych a ponadto w latach wcześniejszych został wykupiony 1 lokal użytkowy.

Obecnie budynek ten zamieszkały jest przez 5 rodzin, mieszkających na podstawie prawa własności do lokalu i 1 rodzinę 4 osobową zamieszkującą na podstawie przydziału lokalu.

W tym wypadku należy dążyć do wyjścia ze współwłasności nieruchomości poprzez zaproponowanie najemcy wykupu zajmowanego mieszkania lub w przypadku odmowy zaproponowania mu lokalu zamiennego i sprzedaż wolnego lokalu.

5. UZYSKIWANIE WYŻSZEJ EFEKTYWNOŚCI GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Wyższą efektywność gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy można osiągnąć poprzez:

1) REFORMĘ CZYNSZÓW

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:

REGULACJE STAWEK CZYNSZU W LATACH 1994 – 2001

Nr uchwały	Stawka bazowa czynszu za 1m²
130/94 z dnia 24.12.1994	0,40 zł
353/96 z dnia 13.05.1996	0,50 zł
86/99 z dnia 25.02.1999	0,70 zł
410/2000 z dnia 29.02.2000	1,00 zł
684/2001 z dnia 22.02.2001	1,30 zł

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

Do czynników podwyższających stawkę bazową czynszu 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

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z 21 czerwca 2001r. wprowadziła jednakowe zasady podnoszenia czynszu dla mieszkań komunalnych, Skarbu Państwa, zakładów pracy, spółdzielni mieszkaniowych.

Zgodnie z nimi, dla zasobów komunalnych, Zarząd Miasta 10 kwietnia 2002r. podjął uchwałę Nr 1271/2002 w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących do mieszkaniowego zasobu gminy i lokali socjalnych. Stawka bazowa czynszu wynosiła:

1. 1,41 zł dla lokali, za które dotychczasowa stawka czynszu nie przekraczała 1% wartości odtworzeniowej
2. 1,39 zł dla lokali za które dotychczasowa stawka czynszu była wyższa niż 1% wartości odtworzeniowej i nie przekraczała 2 % wartości odtworzeniowej
3. 1,38 zł dla lokali za które dotychczasowa stawka czynszu była wyższa niż 2 % wartości odtworzeniowej

Stawka bazowa stanowiła podstawę obliczenia stawki czynszu za używanie lokalu mieszkalnego po uwzględnieniu czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu określonych w załączniku do uchwały.

Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 2 października 2002r orzekł niezgodność z Konstytucją art.9 ust 3 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie

Kodeksu cywilnego, a więc założenia ustalania wysokości czynszu na lata 2002-2006 oparte na zasadach art.9 ust. 3 ustawy są nieaktualne. Zachodzi zatem konieczność opracowania nowych zasad ustalania czynszu za najem lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących do mieszkaniowego zasobu gminy. Zasady te ujęto w Rozdziale II ust.4 pt. „Zasady polityki czynszowej”

Wprowadzenie zasad efektywności w prowadzonej przez Miasto polityce czynszowej, powinno przyczynić się do wyhamowania tendencji do degradacji zasobu mieszkaniowego.

Aby to osiągnąć, dalsza realizacja polityki czynszowej gminy powinna zmierzać do podniesienia czynszów do poziomu co najmniej 2 % wartości odtworzeniowej, umożliwiając tym samym pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących.

2) DOTOWANIE GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Efektywność zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym wymaga odpowiedniego gospodarowania środkami finansowymi, tak aby zapewnić ich wydatkowanie zgodnie z celami i zadaniami nałożonymi na Gminę ustawami.

Zapotrzebowanie na lokale socjalne wymusza stopniowe odchodzenie od realizacji budownictwa komunalnego. Realizacja budownictwa socjalnego z czynszem najmu nie wystarczającym na pokrycie kosztów eksploatacji wymusza dotowanie tej sfery działalności Gminy.

Ponadto dokonana analiza zadłużenia czynszowego najemców lokali komunalnych i socjalnych potwierdza, że rośnie liczba nie płacących czynszu. Według stanu na dzień 31.05.2004 r. zadłużenie czynszowe w zasobach zarządzanych przez Przedsiębiorstwo Gospodarki

Mieszkańcowej wynosi **5.968.951 zł.** a w budynkach zarządzanych przez Grupę Zarządzania Nieruchomościami **3.352.489 zł.**

Problemem jest wyegzekwowanie czynszu od najemców lokali socjalnych. Pomimo faktu, że stawka czynszu w takich lokalach nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym – obecnie wynosi ona od 0,43 do 0,81 zł. za 1 m² powierzchni lokalu – ściągalność wynosi ok. 25%. Obecnie Gmina dysponuje 297 mieszkaniami socjalnymi. 181 lokatorów posiada zaległości czynszowe powyżej 1 miesiąca.

Zadłużenie czynszowe najemców

Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej

Kwota zadłużenia	Ilość rodzin	Zadłużenie ogółem
do 5 tys. zł.	765	2.276.094
Od 5 – 10 tys. zł.	240	1.718.217
Od 10 – 20 tys. zł.	126	1.689.311
Powyżej 20 tys. zł.	12	285.329
RAZEM	1.143	5.968.951

Grupa Zarządzania Nieruchomościami

Kwota zadłużenia	Ilość rodzin	Zadłużenie ogółem
do 5 tys. zł.	1170	1.371.257
Od 5 – 10 tys. zł.	176	1.213.745
Od 10 – 20 tys. zł.	59	767.486
RAZEM	1.405	3.352.489

Wpływy z czynszu najmu nie pokrywają kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych.

**WYDATKI NA UTRZYMANIE ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH
(rocznie)**

Wpływy z czynszu / Koszty utrzymania	Mieszkania komunalne administrowane przez PGM	Mieszkania komunalne administrowane przez GZN	Mieszkania socjalne administrowane przez GZN	Ogółem
	Powierzchnia 210.831 m ²	Powierzchnia 62.930,70 m ²	Powierzchnia 6.484 m ²	
	Średni czynsz za 1 m ² 2,30 zł./m ²	Średni czynsz za 1 m ² 2,20 zł./m ²	Średni czynsz za 1 m ² 0,60 zł./m ²	
Przypis (wpływy roczne bez opłat za media)	5.818.936	1.661.370	46.684	7.526.991
Roczne koszty utrzymania zasobów w tym:	7.879.848	4.681.958	1.292.388	13.854.195
- koszty eksploatacji*	4.629.848	1.381.958	142.388	6.154.195
- remonty bieżące	2.100.000	3.000.000	1.000.000	6.100.000
- remonty lokali do zasiedlenia	250.000	100.000	50.000	400.000
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	900.000	200.000	100.000	1.200.000
Niedobór środków finansowych				6.327.204

* koszty eksploatacji zasobów (opłaty za energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, wodę, odbiór nieczystości stałych i płynnych, windę, antenę zbiorczą)

W roku 2004 planowane wpływy czynszowe z tytułu najmu lokali komunalnych i socjalnych kształtują się na poziomie **7,5 mln. zł.** Przyjmując windykację w lokalach mieszkalnych na poziomie 87,48% (za 4 miesiące b.r.), rzeczywiste przychody czynszowe z tego tytułu będą wynosiły ok. 6,5 mln. zł.

Wpływy z czynszów za lokale użytkowe wyniosą ok. **8,2 mln. rocznie.**

Na utrzymanie gminnych zasobów mieszkaniowych pozostaje więc kwota **14,7 mln. zł.**

Na **wydatki roku 2004** składają się koszty związane z eksploatacją (6.2 mln.zł.), remontami bieżącymi (7,7 mln.zł.) i inwestycjami realizowanymi przez MZB (0,7 mln. zł.), kosztami MZB (2,6 mln.zł.) **w wysokości 17,2 mln. zł.**

Tak więc niedobór środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie zasobów Gminy w roku 2004 wyniesie 2,5 mln zł.

Ponadto, należy mieć na uwadze fakt zalegania z opłatami za świadczenia związane z eksploatacją mieszkań (energia elektryczna, energia cieplna, gaz, woda, odbiór nieczystości stałych i płynnych, winda, antena zbiorcza) przez lokatorów nie opłacających opłat czynszowych. W skali roku zadłużenie najemców lokali mieszkalnych i socjalnych z tego tytułu wynosi ok. **1,9 mln. zł.** Opłaty z tego tytułu, niezależnie od dokonywanych wpłat przez lokatorów przekazywane są przez Miejski Zarząd Budynków w Kielcach na konta poszczególnych dostawców mediów.

Roczne koszty utrzymania zasobów (w mln. zł.)

Przychody (czynsz najmu za lokale mieszkalne i użytkowe)	14,7
Koszty (eksploatacja, remonty, inwestycje realizowane w 2004 r. przez MZB, koszty MZB)	17,2
Przewidywany niedobór środków z tyt. czynszów	2,5
Przewidywany niedobór środków z tyt. opłat za media	1,9
Razem niedobór	4,4
Dotacja przedmiotowa na rok 2004	2,0
Występujący niedobór środków	2,4

W związku z przewidywanym niedoborem środków, obniżono kwotę wydatków przeznaczonych na remonty z planowanych 7,7 mln. do 5,3 mln. zł, co nie zapewnia minimum potrzeb. Należy zaznaczyć, że potrzeby remontowe na rok 2004 zgłoszone przez administratorów wynoszą 13,6 mln. zł.

Należy również mieć na uwadze konieczność dotowania utrzymania mieszkań socjalnych. Wydatki na ten cel na skutek zwiększenia powierzchni eksploatacyjnej takich lokali będą rosły.

Ponadto przewidywana sprzedaż lokali użytkowych wpłynie na zmniejszenie przychodów MZB z tytułu czynszu najmu.

Powyższe uzasadnia zmianę wcześniejszych założeń dotyczących corocznego zmniejszania dotacji przedmiotowej dla Miejskiego Zarządu Budynków. Do zachowania płynności finansowej jak też do zahamowania dekapitalizacji zasobów gminy, niezbędne jest zwiększenie dotacji począwszy od roku 2005.z

Wstępne analizy finansowe dokonane przez MZB wskazują, że poziom dotacji przedmiotowej w roku 2005 powinien wynosić 14,99 zł. rocznie do 1 m² powierzchni mieszkań, co w skali miesiąca wynosi 1,25/m². Przy takim założeniu utrzymanie 1 m² mieszkania komunalnego wynosić będzie ok. 3,55 zł. miesięcznie (średni czynsz za 1m² w zasobach komunalnych – 2,30 zł.+ 1,25 zł. dotacja = 3,55 zł.), co stanowi 1,59% wartości odtworzeniowej lokalu, przy dopuszczalnej maksymalnej wartości 3% . W roku 2004 dotacja przedmiotowa dla Miejskiego Zarządu Budynków do 1 m² mieszkania wynosi 7,07 zł. rocznie, co w skali miesiąca wynosi 0,59 zł. Miesięczne koszty utrzymania 1 m² wynoszą 2,89 zł. Stanowi to 1,29% wartości odtworzeniowej lokalu ”

2) W Rozdziale II ust. 4 pt. „Zasady polityki czynszowej” otrzymuje następujące brzmienie:

„4. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

Zgodnie z art.21 pkt.2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego przyjmuje się następujące zasady polityki czynszowej:

1. Stawkę czynszu regulowanego dla danego lokalu mieszkalnego wylicza się według następującego wzoru:

$$\text{Miesięczna Stawka czynszu} = \text{liczba punktów} \times \frac{\text{powierzchnia lokalu} \times \text{określony procent wartości odtworzeniowej} : 12 \text{ m-cy}}{\text{maksymalna ilość punktów}}$$

2. Dla potrzeb wyliczenia stawki czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego przyjmuje się:

- wskaźnik przeliczeniowy 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustalany przez Wojewodę Świętokrzyskiego w drodze obwieszczenia.
- wskaźnik procentowy wartości odtworzeniowej ustalany w drodze zarządzenia przez Prezydenta Miasta Kielce.
- miarą wartości użytkowej lokalu mieszkalnego jest określenie ilości punktów ustalonych wg kryteriów punktowego zróżnicowania stawek czynszu regulowanego z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego.

- jako standardowy lokal mieszkalny w Kielcach przyjmuje się lokal położony w budynku wybudowanym do 1989 r. wyposażony w łazienkę i w.c.(wspólne pomieszczenie), instalację c.o. sieciową, lokalną instalację ciepłej wody (podgrzewanie gazowe lub elektryczne), instalację wodociagową, kanalizacyjną i gazową, położony na pierwszym piętrze budynku do sześciu kondygnacji zlokalizowanym w II strefie - łącznie **52 pkt.**
3. Co 6 miesięcy stawka czynszu może ulec zmianie o wskaźnik procentowy wartości odtworzeniowej 1m² lokalu.
 4. Czynsz najmu lokali socjalnych ustala się w wysokości 50% najniższego czynszu obowiązującego w lokalach gminnych.
 5. Odszkodowanie za używanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się w wysokości określonej w art.18 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowego zasobu gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
 6. Prezydent Miasta Kielce, w drodze zarządzenia określi minimalną i maksymalną stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

**KRYTERIA PUNKTOWEGO RÓŻNICOWANIA STAWEK
CZYN SZU Z UWZGLĘDNIENIEM CZYNNIKÓW
PODWYŻSZAJĄCYCH I OBNIŻAJĄCYCH WARTOŚĆ
UŻYTKOWĄ LOKALI MIESZKALNYCH:**

II. Stan techniczny budynku

Budynki zbudowane do 1989r	10 pkt
Budynki zbudowane i po kapitalnym remoncie po 01.01.1990r	20 pkt
Budynki zakwalifikowane do remontu kapitalnego i modernizacji ujęte w planach remontowych właściciela budynku	0 pkt
Budynki zakwalifikowane do rozbiórki ujęte w ewidencji do wykwaterowań mieszkańców	(-7) pkt

III. Wyposażenie budynku w instalacje techniczne

Instalacja centralnego ogrzewania sieciowego lub lokalnego (ogrzewanie gazowe lub elektryczne)	11 pkt
Instalacja sieciowa centralnie ciepłej wody	10 pkt
Instalacja lokalna ciepłej wody (podgrzewanie gazowe lub elektryczne)	4 pkt
Instalacja gazowa	2 pkt
Instalacja wodociągowa	2 pkt
Instalacja kanalizacyjna	2 pkt
Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	(0)pkt
Brak instalacji centralnego ogrzewania	(0) pkt
Brak instalacji gazowej	(0) pkt

IV. Atrakcyjność użytkowa lokalu mieszkalnego

Wyposażenie lokalu w łazienkę i urządzenie wc (oddzielne pomieszczenia z rozprowadzoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną)	12 pkt
Wyposażenie lokalu w łazienkę i urządzenie wc (wspólne pomieszczenie z rozprowadzoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną)	10 pkt
Łazienka poza lokalem	6 pkt
Urządzenie wc. poza lokalem	1 pkt
Urządzenie wc poza budynkiem	(-2) pkt

Pokoje w układzie amfiladowym (ciąg pokoi połączonych otworami drzwiowymi)	(-1) pkt
Mieszkania z kuchnią bez pośredniego oświetlenia(ślepa kuchnia)	(-1) pkt
Wnęka kuchenna	(-2) pkt
Instalacja centralnego ogrzewania (ogrzewanie gazowe lub elektryczne) wykonana przez najemcę, po dokonaniu zwrotu pełnych kosztów wykonania ulepszenia	4 pkt
Instalacja ciepłej wody (podgrzewanie gazowe lub elektryczne) wykonana przez najemcę, po dokonaniu zwrotu pełnych kosztów wykonania ulepszenia	6 pkt

V. Lokalizacja i atrakcyjność usytuowania lokalu mieszkalnego

Położenie lokalu w strefie I	8 pkt
Położenie lokalu w strefie II	5 pkt
Położenie lokalu w strefie III	2 pkt
Mieszkania znajdujące się na parterze we wszystkich budynkach	(-1) pkt
Mieszkania znajdujące się na I i II piętrze w budynkach do sześciu kondygnacji bez windy	6 pkt
Mieszkania znajdujące się na III piętrze w budynkach do sześciu kondygnacji	2 pkt
Mieszkania znajdujące się na IV i V piętrze w budynkach do VI kondygnacji oraz na IX i X piętrze w budynkach do XI kondygnacji	(-1) pkt
Mieszkania znajdujące się w budynkach do jedenastu kondygnacji i położone na I,II,III,IV piętrze	6 pkt
Mieszkania znajdujące się w budynkach do jedenastu kondygnacji i położone na V – VIII piętrze	2 pkt
Lokal w oficynie	(-1) pkt
Lokal usytuowany w budynku szkolnym w bezpośredniej bliskości sal lekcyjnych oraz lokal przylegający do przedszkola lub żłobka znajdującego się w tym samym budynku	(-3) pkt
Lokal położony w zabudowie zwartej	(-1) pkt
Małe domy mieszkalne (budynek wolnostojący, w którym znajdują się co najwyżej 4 lokale)	2 pkt

Uwaga:

Lokalizacji budynku wg stref należy dokonać zgodnie z podziałem administracyjnym miasta (mapka w załączeniu):

1. Strefa I położona w śródmieściu i ograniczona ulicami:

- od północy: ul. Czarnowską, Al. IX Wieków Kielc
- od zachodu: ul. Żelazną
- od południa: ul. Żytnią, ul. Ogrodową, ul. Seminaryjską
- od wschodu: ul. Tarnowską, ul. Źródłową

2. Strefa II ograniczona ulicami:

- od północy: ul. Manifestu Lipcowego, ul. Janka Krasickiego, ul. Władysława Orkana, ul. Klonową, ul. Topolową do ul. Łódzkiej
- od zachodu: ul. Krakowską, ul. Poklasztorną, ul. Działkową, ul. Częstochowską, ul. 1-go Maja do ul. Łódzkiej, ul. Łódzką do Zagnańskiej
- od południa: ul. Pakosz, ul. Marmurową, ul. Husarską, ul. Wapiennikową, ul. Tarnowską
- od wschodu: ul. Proszą, ul. Cedzyńską, ul. Napękowską, ul. Sandomierską, ul. Gustawa Morcinka, ul. Świętokrzyską

3. Strefa III – obejmuje tereny położone poza II strefą.

ZASADY USTALANIA CZYNSZU W LOKALACH SOCJALNYCH

1. Stawkę czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej danego lokalu wylicza się w następujący sposób:
 - a) dokonuje się obliczenia różnicy stanowiącej sumę wskaźników podwyższających stawkę bazową czynszu i wskaźników obniżających tę stawkę dla danego lokalu.
 - b) uzyskany wskaźnik procentowy należy pomnożyć przez stawkę bazową czynszu i otrzymaną wielkość dodać do stawki bazowej czynszu.

Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

1. Położenie budynku w I strefie20%
2. Wyposażenie lokalu w urządzenia wodno-kanalizacyjne15%
3. Wyposażenie lokalu w w.c. lub 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 VI kondygnacji bez windy i położone na I i II piętrze10%
7. Mieszkania znajdujące się w budynkach do jedenastu kondygnacji i położone na I,II, III, IV piętrze10%

Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

1. Mieszkania znajdujące się w budynkach do sześciu kondygnacji bez windy i położone na :
 - a) parterze10%
 - b) IV, V piętrze10%
2. Mieszkania znajdujące się w budynkach do jedenastu kondygnacji i położone na:
 - a) Parterze10%
 - b) IX i X piętrze10%
3. Mieszkania usytuowane w oficynie10%
4. Mieszkania z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia5%
5. Nieodpowiedni stan techniczny budynku:
 - a) potwierdzony decyzją organu budowlanego5%
 - b) potwierdzony przez zarządzającego przy uwzględnieniu:
 - roku wybudowania budynku,
 - stanu ogólnego – budowlanego (pokrycie dachu, elewacja, ocieplenie budynku itp.)
 - stanu instalacji3%
6. Położenie budynku w III strefie5%
7. Lokal położony w zabudowie zwartej5%
8. Niski stopień nasłonecznienia5%”

- 3) W Rozdziale II ust. 7.2 pt. „Przygotowanie gruntów pod budownictwo mieszkaniowe” otrzymuje następujące brzmienie:

„7.2. PRZYGOTOWANIE GRUNTÓW POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

Miasto tworzy warunki dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego, przygotowując grunty budowlane odpowiadające zapotrzebowaniu poszczególnych inwestorów.

Miejscowe plany i zmiany w planach zagospodarowania przestrzennego uchwalone w ostatnich latach na podstawie których można rozpocząć inwestycje mieszkaniowe dotyczą terenów:

- Malików,
- ul. Lisowczyków – Łagowska,
- Rejon ul. Kwarcianej,
- Piekoszowska II,
- Nowy Folwark,
- Przyłoi – Kalinowa,
- ul. Brzozowej.

Łącznie 70 ha w tym ok. 45 ha terenów niezabudowanych.

Opracowania planistyczne w ramach których planowane jest budownictwo mieszkaniowe, rozpoczęte na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i będące na końcowym etapie sporządzenia to 3 plany miejscowe:

- Piekoszowska I
- Piekoszowska III
- Dąbrowa II

i 3 zmiany w planach:

- ul. Narciarska (Podhale),
- ul. Szwedzka (Barwinek)
- ul. Kryształowa (Podkarczówka)

Łączna powierzchnia objęta opracowaniem wynosi 146 ha.

Obecnie trwają prace związane z etapami przygotowawczymi i sporządzeniem 3 planów zagospodarowania przestrzennego, których przeważającą funkcję stanowić będzie budownictwo mieszkaniowe. Efektem będzie przeznaczenie pod budownictwo mieszkaniowe ok. 200 ha w rejonie:

- Ostrogórki
- Wietrzni
- ul. Bęczkowskiej i Ciekockiej”

4) W Rozdziale II po ust. 7.4 dodaje się ust. 7.5 o treści:

**„7.5 ZABEZPIECZENIE TERENÓW NA POTRZEBY
MIESZKANIOWE KTBS.**

ul. PRAUSSÓW

Powierzchnia terenu wynosi 4500 m².

Teren wolny od zabudowy, zadrzewienia oraz uzbrojenia nad i podziemnego. Istnieje możliwość wybudowania na nim budynku IV kondygnacyjnego.

- Powierzchnia użytkowa budynku 3680 m²
- Ilość mieszkań 76”

Osiedle Na Stoku

Na realizację zadania przeznaczony jest teren o pow. 3300 m² wolny od zabudowy, uzbrojenia nad i podziemnego oraz zadrzewienia.

Planuje się realizację budynku wielorodzinnego 4 kondygnacyjnego.

- Powierzchnia użytkowa budynku 1600 m²
- Ilość mieszkań 32”

5) W Rozdziale II po ust. 7.5 dodaje się ust. 7.6 o treści:

„7.6 BUDOWNICTWO KOMUNALNE I SOCJALNE.

Budownictwo komunalne

- w roku 2005, zostanie oddany do użytkowania budynek przy ul. Jagiellońskiej w Kielcach. Znajdzie w nim zakwaterowanie 53 rodziny. Zgodnie z projektem, struktura mieszkań przedstawiać się będzie następująco:
 - 34 mieszkania 1 pokojowe z kuchnią, o pow. 33 – 35 m²
 - 18 mieszkań 2 pokojowych z kuchnią, o pow. 45 – 50 m²
 - 1 mieszkanie 1 pokojowe z kuchnią o pow. 24 m²
- w 2005 r. do celów mieszkalnych przystosowane zostaną poddasza w budynkach przy ul. Kochanowskiego 12 i 14 w Kielcach. Powierzchnia użytkowa, możliwa do zabudowy wynosi 500 m². Powstanie na niej 14 mieszkań.

Budownictwo socjalne

- na mieszkania socjalne zostaną przystosowane:
 - budynek przy ul. Malików 146A w Kielcach, w którym mieściła się Szkoła Podstawowa Nr 25.
Jest to budynek 4 kondygnacyjny, o powierzchni użytkowej 3.731 m². Wstępny projekt adaptacji przewiduje powstanie ok. 80 - 100 mieszkań. Pierwsze efekty w postaci mieszkań socjalnych uzyskane zostaną w roku 2004. Zakończenie inwestycji zaplanowane jest na rok 2005.

- pomieszczenia użytkowe w budynku przy ul. Skrajnej 76.
W wyniku adaptacji przeprowadzanej w roku 2004, powstanie 8 mieszkań socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 160 m².
 - budynek po bursie szkolnej przy ul. Jagiellońskiej 26.
Jest to budynek trzykondygnacyjny, o powierzchni użytkowej 3.182 m². Zakłada się, że w wyniku adaptacji powstanie tam ok. 80 mieszkań socjalnych. Inwestycja planowana jest do realizacji w roku 2005.
- W dalszej kolejności, na budownictwo socjalne planowane jest przeznaczenie terenu przy ul. Kalinowej w Kielcach, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej szkoły podstawowej. Teren jest wolny od zabudowy. Powierzchnia objęta opracowaniem wynosi – 1,167 ha.

Charakterystyka projektowanej zabudowy:

- Istnieje możliwość wybudowania 6 budynków. Projektowana jest zabudowa o wysokości 2 – 3 kondygnacji z poddaszem użytkowym.
- Powierzchnia użytkowa mieszkań – 5330 m²
- Ilość mieszkań – 250”

6) W Rozdziale II Załącznika do uchwały Nr 914/2001 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie określenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, skreśla się pkt 5 pt. „Dodatki mieszkaniowe”.

7) W Rozdziale II, po ust.9 dodaje się ust. 9a o treści:

**„9a. FINANSOWANIE ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH
W ZAKRESIE BUDOWNICTWA KOMUNALNEGO
I SOCJALNEGO.**

■ Bezpośrednie finansowanie inwestycji z budżetu Gminy.

W budżecie Miasta na rok 2004 na inwestycje związane z realizacją budownictwa socjalnego zarezerwowano kwotę 4.940.000 zł.

Pozwoli to na:

- opracowanie w roku bieżącym dokumentacji technicznej na adaptację do celów mieszkalnych budynków przy ul. Malików 146A (100.000 zł.) i Jagiellońskiej 26 (100.000 zł.)
- rozpoczęcie modernizacji budynku przy ul. Malików 146A. Zakończenie inwestycji planowane jest w roku 2005 (2.340.000 zł.)
- rozpoczęcie budowy budynku komunalnego położonego przy ul. Jagiellońskiej w Kielcach. Zakończenie tej inwestycji planowane jest w roku 2005 (w roku 2004 – 2.000.000 zł., w roku 2005 – 3.100.000 zł.)
- przystosowanie pomieszczeń gospodarczych w budynku przy ul. Skrajnej 76 do celów mieszkalnych (400.000 zł.).

■ W latach 2005 – 2006, skorzystanie z preferencyjnych kredytów mieszkaniowych z odroczonym terminem płatności.

■ Współfinansowanie inwestycji przez podmioty zewnętrzne

Rosnąca liczba orzeczeń sądowych o eksmisji lokatorów z dotychczas zajmowanych mieszkań oraz stale rosnąca ilość osób zalegających z czynszem, a więc grupy zagrożonej eksmisją, wymusza podjęcie kroków umożliwiających rozwiązanie tego problemu poprzez budownictwo socjalne. Ze względów ekonomicznych, finansowanie całego przedsięwzięcia przez Miasto jest niemożliwe dlatego też, 9-ciu Spółdzielniom Mieszkaniowym została przedstawiona propozycja współpracy przy realizacji tego zadania.

Założenia współpracy to wspólne uczestniczenie w kosztach związanych z realizacją budownictwa socjalnego na zasadach określonych w umowie partnerskiej, której przedmiotem byłby finansowy udział Spółdzielni i odpowiadający mu okres pozostawania w gestii Spółdzielni uzyskanych lokali. Umowa zostałaby zawarta na czas określony, w zależności od wysokości udziału finansowego Spółdzielni w przedsięwzięciu.

Propozycja wspólnego uczestniczenia w kosztach związanych z realizacją budownictwa socjalnego została zaakceptowana przez 8 Spółdzielni:

- 1) Spółdzielnię Mieszkaniową „Słoneczne Wzgórze”,
- 2) Spółdzielnię Mieszkaniową „Wichrowe Wzgórze”,
- 3) Spółdzielnię Mieszkaniową „Domator”,
- 4) Kielecką Spółdzielnię Mieszkaniową,
- 5) RSM „Armatury”,
- 6) Świętokrzyską Spółdzielnię Mieszkaniową,
- 7) SBM „Pionier”,
- 8) Spółdzielnię Mieszkaniową „Bocianek”

Wymienione Spółdzielnie złożyły akces pokrycia do 50% kosztów budowy 35 mieszkań socjalnych.

Takie rozwiązanie powinno przynieść obopólne korzyści i przyczynić się do zwiększenia efektywności przy rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych rodzin zagrożonych eksmisją.

■ Przystąpienie do programu opracowanego przez Ministerstwo Infrastruktury

Ministerstwo Infrastruktury opracowało program wspierania gmin w zakresie budownictwa socjalnego. Realizacja programu będzie poprzedzona programem pilotażowym, polegającym na pomocy finansowej gminom na pokrycie części kosztów przedsięwzięć polegających na adaptacji budynków na cele mieszkalne. Realizacja programu w etapie pilotażowym prowadzona byłaby w systemie bezpośredniego finansowania przedsięwzięcia. Według założeń, przy przyznawaniu środków finansowych preferowane będą projekty partnerstwa, samorządu i podmiotów zewnętrznych.

Prognoza zapotrzebowania na środki finansowe na budownictwo socjalne i komunalne na lata 2005 – 2006

Rok	Kwota
2005	8.000.000
2006	10.000.000
RAZEM	18.000.000

Planowana na 2005 r. kwota pozwoli na:

- modernizację budynku przy ul. Jagiellońskiej 26,
- dokończenie budowy budynku komunalnego przy ul. Jagiellońskiej/Grunwaldzkiej,
- wykonanie koncepcji funkcjonalno – użytkowej i opracowanie dokumentacji projektowej budowy zespołu budynków socjalnych w rejonie ul. Kalinowej w Kielcach.

W roku 2006 planowana jest budowa 3 budynków socjalnych z 125 mieszkaniami przy ul. Kalinowej w Kielcach.