

**UCHWAŁA NR LV/981/2013  
RADY MIASTA KIELCE**

z dnia 19 grudnia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem Miasta Kielce na lata 2014-2018".**

Na podstawie art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.<sup>1)</sup>) uchwała się, co następuje:

**§ 1.**

Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kielce na lata 2014-2018, stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kielce.

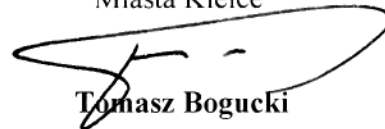
**§ 3.**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

**§ 4.**

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

Przewodniczący Rady  
Miasta Kielce

  
**Tomasz Bogucki**

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone Dz.U. z 2005r. Nr 69 poz. 626; z 2006r. Nr 86 poz. 602, Nr 167 poz. 1193, Nr 249 poz. 1833; z 2007r. Nr 128 poz. 902, Nr 173 poz. 1218; z 2010r. Nr 3 poz. 13; z 2011r. Nr 224 poz. 1342; z 2012r. poz. 951.

Załącznik  
do Uchwały Nr LV/981/2013  
Rady Miasta Kielce  
z dnia 19 grudnia 2013

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Miasta Kielce na lata 2014 – 2018**

## WSTĘP

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kielce jest programem wdrażającym cele strategiczne wynikające z art. 4 ustawy oraz przyjęcia priorytetów, które w maksymalny sposób pozwolą wykorzystać istniejący zasób mieszkaniowy.

Z przepisu art. 4 ustawy wynika, że gmina:

- tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
- zapewnia lokale socjalne, lokale zamiennie, pomieszczenia tymczasowe na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Tak postawione wymogi ograniczają krąg gospodarstw domowych zamieszkujących w gminie, które mogą ubiegać się o taką pomoc.

Możliwości ekonomiczne Miasta nie pozwolą w najbliższych latach na tworzenie zasobu mieszkaniowego zabezpieczającego bieżące potrzeby. Należy przyjąć priorytety w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, które w szczególności winny uwzględniać samotne matki z małoletnimi dziećmi, młodzież opuszczającą Domy Dziecka oraz rodziny zastępcze, osoby lub małżeństwa samotne w podeszłym wieku (emerytalnym), mieszkające w złych warunkach utrudniających normalne, codzienne funkcjonowanie oraz osoby lub rodziny bezdomne.

Dochody tych osób lub rodzin, w tym również pomoc społeczna w formie pieniężnej, winny gwarantować możliwość bieżącego utrzymania mieszkania.

Działania podejmowane w tym zakresie ujęte w programie uwzględniają zasady prawidłowej gospodarki wynikające z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zmianami), a więc utrzymywanie w dobrym stanie technicznym istniejącego zasobu, eliminacje zasobu, którego dalsza eksploatacja jest ekonomicznie nieuzasadniona oraz tworzenie nowego zasobu mieszkaniowego poprzez budownictwo nowych lokali mieszkalnych, nabywanie na rynku, itp.

Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym należy zmierzać do uzyskiwania dochodów na poziomie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego poprzez stopniowe urynkowanie stawek czynszu, w zależności od osiągniętych dochodów. Również stopniowego ograniczania obciążeń Miasta roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń pod wyrok eksmisyjny.

**Rozdział I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Kielce w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

**§ 1**

**Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Kielce na dzień 30 czerwca 2013r.**

1. Zasób mieszkaniowy Miasta Kielce tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Miasta, w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta, w budynkach szkół i przedszkoli nieoddane w trwałe zarząd oraz w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowych, do których Miastu przysługuje prawo własności a także lokale pozostające w samoistnym posiadaniu.
2. Miasto tworzy zasób lokali socjalnych oraz zasób pomieszczeń tymczasowych na bazie własnego zasobu mieszkaniowego.
3. Wydzielony przez Prezydenta Miasta zasób lokali socjalnych oraz zasób pomieszczeń tymczasowych będzie ewidencjonowany w rejestrze lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Kielce.
4. Mieszkaniowy zasób Miasta Kielce stanowi 4729 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 180 841 m<sup>2</sup>.
5. Z mieszkaniowego zasobu Miasta wydzielono:
  - 1) 982 lokale socjalne
  - 2) 28 pomieszczeń tymczasowych
 Zawarte umowy na czas określony na lokal socjalny i pomieszczenie tymczasowe to 584, co stanowi 12,35% zasobu.

**TABELA Nr 1. Zestawienie lokali mieszkalnych (stan na dzień 30 czerwca 2013 r.)**

L.p.	Grupa		Ilość budynków	Pow. użytkowa zasobów mieszkaniowych w m <sup>2</sup>	Ilość lokali mieszkalnych	
1.	Budynki mieszkalne stanowiące w 100 % własność Miasta	W całości z lokalami socjalnymi	48	23 737	913	
		Z częścią lokali socjalnych	8	lokale socjalne	618	11
				lokale niesocjalne	5 515	138
	Bez lokali socjalnych	39	15 612	367		
2.	Budynki mieszkalne wspólnot mieszkaniowych	Z częścią lokali socjalnych	18	lokale socjalne	602	22
				lokale niesocjalne	7 886	197
		Bez lokali socjalnych	323	120 346	2 946	
3.	Budynki pozostające w samoistnym posiadaniu Miasta	W całości z lokalami socjalnymi	3	1 636	36	
		Bez lokali socjalnych	9	4 255	84	
4.	Budynki szkół i przedszkoli stanowiące zasób mieszkaniowy Miasta		5	634	15	
5.	<b>Ogółem</b>		<b>453</b>	<b>180 841</b>	<b>4 729</b>	

## § 2

### **Potrzeby mieszkaniowe (stan na dzień 30 czerwca 2013r.).**

1. Realizacja potrzeb mieszkaniowych następuje na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów oraz uchwały Rady Miasta w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kielce.
2. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu mieszkalnego ustalana jest na podstawie:
  - 1) złożonych i zakwalifikowanych wniosków do udzielenia pomocy mieszkaniowej;
  - 2) zarejestrowanych wyroków sądowych orzekających eksmisję z przyznanym uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego;
  - 3) decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce nakazujących wykwaterowanie osób z lokali i budynków z uwagi na ich zły stan techniczny;
3. W Kielcach na wynajem lokalu mieszkalnego, socjalnego, oczekuje 1362 wnioskodawców, z czego:
  - 1) 536 oczekuje na zasadach ogólnych, w tym:
    - a) 120 na lokal zamienny,
    - b) 271 zamieszkuje w lokalach nadmiernie zagęszczonych,
    - c) 7 zamieszkuje w budynkach wyłączonych z użytkowania ze względu na stan techniczny,
    - d) 49 wychowanków Domów Dziecka i rodzin zastępczych,
    - e) 89 inne przypadki;
  - 2) 307 osób lub rodzin zakwalifikowanych jako bezdomne;
  - 3) 376 osób lub rodzin, którzy nabyli uprawnienia do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego o eksmisji;
  - 4) 143 osoby lub rodziny z orzeczonym wyrokiem eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego, z uprawnieniem do pomieszczenia tymczasowego.

**TABELA Nr 2 Struktura gospodarstw domowych czekających na najem lokalu mieszkalnego.**

Podstawa oczekiwania na mieszkanie	Struktura rodziny (ilość osób)					
	1	2	3	4	5	6 i więcej
Zamieszkujących na podstawie tytułu prawnego powstałego przed dniem 12 listopada 1994r. w budynkach stanowiących własność osób fizycznych (uprawnienia do lokalu zamiennego)	28	25	18	24	11	14
Zamieszkujących w lokalach nadmiernie zagęszczonych (poniżej 5m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej na osobę)	32	42	61	86	29	21
Zamieszkujących w budynkach wyłączonych z użytkowania ze względu na zły stan techniczny (decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce o wykwaterowaniu z budynku)	3	2	1	0	0	1
Osoby lub rodziny zakwalifikowane jako bezdomne	190	51	33	18	10	5
Osoby lub rodziny, którzy nabyli uprawnienia do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego o eksmisji	79	56	68	79	41	53
Osoby lub rodziny z orzeczonym wyrokiem eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego (podstawa wyroku uprawnia do otrzymania pomieszczenia tymczasowego)	76	16	15	18	6	12
<b>Razem</b>	<b>408</b>	<b>192</b>	<b>196</b>	<b>225</b>	<b>97</b>	<b>106</b>
<b>OGÓLEM</b>	<b>1224</b>					

### § 3

#### Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego na lata 2014 – 2018.

1. Miasto jest zobowiązane do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wynikających wprost z ustawy, tj. zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych i tymczasowych pomieszczeń. Do wywiązania się z tego obowiązku niezbędne jest utrzymanie zasobu mieszkalnego na określonym poziomie.  
W tym celu niezbędne będzie pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych, w szczególności lokali socjalnych, jak również ograniczenie sprzedaży lokali mieszkalnych.
2. Prognoza wielkości zasobu uwzględnia:
  - 1) lokale mieszkalne realizowane poprzez budownictwo wielorodzinne w nowych budynkach lub modernizacja pozyskanych budynków na lokale zamienne oraz socjalne;
  - 2) sprzedaż lokali mieszkalnych;
  - 3) wykwaterowania z budynków wyłączonych z użytkowania na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce;
  - 4) wykwaterowania z budynków przeznaczonych do wyburzenia z powodu prowadzonych inwestycji lub z budynków o nieuzasadnionej ekonomicznie dalszej eksploatacji;
  - 5) zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego (głównie dotyczy placówek przedszkolnych i oświatowych)

**TABELA Nr 3 Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego**

Zasoby	Lata				
	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Lokale mieszkalne</b>	3570	3420	3293	3143	2970
<b>Lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe</b>	1002	1032	1042	1050	1058
<b>Razem</b>	<b>4572</b>	<b>4452</b>	<b>4335</b>	<b>4170</b>	<b>4028</b>

W okresie obowiązywania poprzedniego programu ilość lokali spadła o ok. 20,2 %, czego główną przyczyną była duża sprzedaż lokali na rzecz ich najemców.

3. Odzyskiwanie lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych.  
W zasobie mieszkaniowym pozyskuje się do ponownego zasiedlenia lokale mieszkalne uzyskane w wyniku naturalnego ruchu ludności oraz wykonywanych wyroków eksmisyjnych bez orzeczonego prawa do lokalu socjalnego.  
Działania w tym zakresie będą kontynuowane.

W dalszym ciągu będą podejmowane działania w celu odzyskania jak największej liczby lokali mieszkalnych, w tym również:

- 1) kontroli tytułów prawnych do lokali zajmowanych przez najemców, poprzez wizje w terenie oraz gromadzenie stosownej dokumentacji, która będzie podstawą do rozpoczęcia działań zmierzających do odzyskania lokali;
- 2) zintensyfikowanie działań zmierzających do odzyskania lokali w drodze postępowań sądowych, zgodnie z art. 11 ust. 2, art. 17 ust. 1 ustawy, jak również odzyskiwanie pomieszczeń tymczasowych po okresie wynajmu.

## § 4

### **Prognoza dotycząca stanu technicznego.**

1. Ocena stopnia zużycia budynków jest podstawowym działaniem w zakresie zarządzania substancją mieszkaniową. Ocena stanu technicznego budynków dokonywana jest na podstawie przeglądów technicznych, z których wynikają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji.
2. W zakresie stanu technicznego budynków podejmowane będą działania zmierzające do utrzymania tendencji malejącej liczby budynków znajdujących się w złym stanie technicznym, uwzględniając przy tym również prace nad ich ociepleniem, modernizacją układów grzewczych (c.o.).
3. Kryteria oceny technicznej.
  - 1) do wyburzenia:
  - 2) remont jest niemożliwy z uwagi na stan techniczny elementów konstrukcyjnych lub nieuzasadniony ekonomicznie;
  - 3) zły stan:
  - 4) istnieje pilna potrzeba wykonania remontu elementów konstrukcyjnych budynku lub dachu, instalacji wewnętrznych, wentylacji;
  - 5) średni stan:
  - 6) należy w okresie najbliższych trzech lat dokonać remontu z częściową wymianą instalacji wodno-kanalizacyjnej, pokryć dachowych, naprawa lub konserwacja elementów konstrukcyjnych budynku, ocieplenie z wymianą stolarki okiennej, wykonanie nowych obróbek blacharskich itp.;
  - 7) dobry stan:
  - 8) za wyjątkiem dokonywania remontów i napraw bieżących nie zachodzi potrzeba w najbliższych 4 latach dokonywania remontów.



**TABELA Nr 4. Ocena stanu technicznego budynków**

Grupa		Ocena stanu technicznego							
		do wyburzenia		zły		średni		dobry	
		Ilość	% zasobu	Ilość	% zasobu	Ilość	% zasobu	Ilość	% zasobu
Budynki mieszkalne stanowiące 100% własność Miasta	socjalne	2	2,1	9	9,5	29	30,5	8	8,4
	pozostałe	5	5,3	4	4,2	26	27,4	12	12,6
Budynki mieszkalne wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta		0	0,0	20	5,9	314	92,1	7	2,0

**TABELA Nr 5. Wykaz budynków do wyburzenia i w złym stanie technicznym**

Grupa	Adresy
Budynki do wyburzenia ze względu na zły stan techniczny i brak uzasadnienia ekonomicznego ich remontowania	Budynki socjalne 1. Chęcińska 14 2. Ściegiennego 137 3. Kosynierów 5
	Budynki pozostałe 1. Silniczna 11 (oficyna) 2. Ceglana 21 3. Nowy Świat 30 4. Tarnowska 16
Budynki do wyburzenia pod inwestycje	Budynki socjalne: 1. 1 Maja 224A 2. 1 Maja 224B 3. 1 Maja 224C 4. 1 Maja 224D 5. 1 Maja 224E 6. 1 Maja 224F 7. 1 Maja 224G 8. 1 Maja 224H 9. 1 Maja 224I
	Budynki pozostałe -
Budynki w złym stanie technicznym	Budynki socjalne 1. Kosynierów 1 2. Niecała 1 3. Starowapiennikowa 14 4. Starowapiennikowa 16 5. Sucha 9 6. Zagrodowa 17 7. Okrzei 17 8. Młoda 4
	Budynki pozostałe 1. Kąpielowa 4 2. Okrzei 11 3. 1-go Maja 140 4. 1-go Maja 142

4. Problemem dla Miasta stają się budynki oraz lokale mieszkalne w budynkach wspólnotowych, które wybudowane były przed rokiem 1939.  
Stan techniczny większości tych obiektów jest zły, a niektóre z nich nie posiadają podstawowych instalacji (głównie sanitarnych).  
W najbliższych latach Miasto dokona analizy w sprawie ich dalszej eksploatacji, w szczególności dotyczy to budynków usytuowanych w centrum miasta.  
Przewiduje się, że jedną z możliwości będzie ich sprzedaż na wolnym rynku, szczególnie lokali we wspólnotach mieszkaniowych.  
Budynki, które są w 100% własnością Miasta, będą (po uprzednim wykwaterowaniu) modernizowane lub w całości sprzedane.

## **Rozdział II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.**

### **§ 5**

#### **Analiza potrzeb remontowych**

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych stanowiących w 100% zasób Miasta Kielce, ustalane są przez Miejski Zarząd Budynków na podstawie stanu technicznego budynków, który określany jest w wyniku dokonywanych przeglądów technicznych, wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. DzU z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zmianami) oraz decyzjami służb nadzoru budowlanego, straży pożarnej itp.
2. We wspólnotach mieszkaniowych Miasto Kielce reprezentuje Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków. Potrzeby remontowe ustalane są przez zarządy wspólnot. Miasto Kielce przekazuje zaliczki na bieżące konserwacje i eksploatacje oraz na fundusz remontowy, zgodnie z uchwałami wspólnot mieszkaniowych.  
Miasto, jako udziałowiec we wspólnotach, a w szczególności mając większościowy udział, będzie podejmować inicjatywę w sprawie remontów, modernizacji itp. poprawiając ich standard oraz wygląd łącznie z dostosowaniem budynku dla niepełnosprawnych oraz obniżenia kosztów eksploatacyjnych.
3. W ogólnej sumie potrzeb remontowych dość znaczny udział stanowią budynki i lokale mieszkalne wybudowane przed II wojną światową.  
Zasób ten na przestrzeni lat nie był poddany remontom kapitalnym. Doraźne remonty elewacji oraz naprawy nie spowodowały właściwego zabezpieczenia przed stopniowym niszczeniem i nadmiernym zużyciem.

Zasób ten ze względu na duże zużycie techniczne oraz zaległości remontowe spowodowane brakiem dostatecznych nakładów finansowych wymaga szczególnego traktowania, tym bardziej, że część tego zasobu stanowią zabytki pod nadzorem Konserwatora Zabytków.

Miasto w ciągu 2-ech lat dokona zestawienia tego zasobu z określeniem (dotyczy budynków będących w 100% własnością Miasta) zakresu remontu kapitalnego, który winien spełnić aktualne wymogi dla budynków i lokali mieszkalnych.

Określenie zakresu remontu winno być podstawą do analizy ekonomicznego uzasadnienia przeprowadzenia tego remontu i opracowania harmonogramu jego realizacji uwzględniając rozkwaterowanie, opracowanie dokumentacji technicznej na wykonanie remontu wraz z kosztorysem oraz terminem realizacji.

Brak ekonomicznego uzasadnienia po wykonaniu analizy dot. nakładów na remont i dalszej eksploatacji budynku daje podstawę do podjęcia decyzji w sprawie jego sprzedaży lub wyburzenia po rozkwaterowaniu.

4. Koszty wynikające z działania ujętego w pkt. 3 nie są ujęte w aktualnym programie. Będą one uwzględnione w trakcie trwania niniejszego programu i dodatkowo ujęte w budżecie miasta.

## § 6

### Plan remontów

1. Potrzeby remontowe określono na podstawie aktualnego na 30. czerwca 2013r. stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych i na ich podstawie sporządzono wysokość nakładów.

**TABELA Nr 6. Prognoza wysokości nakładów na remonty budynków i lokali wynikająca ze stanu technicznego na dzień 30 czerwca 2013 r.**

Grupa	Nakłady w latach									
	2014		2015		2016		2017		2018	
Mieszkaniowy zasób gminy	w mln. zł/rok	w zł/m <sup>2</sup> /m-c	w mln. zł/rok	w zł/m <sup>2</sup> /m-c	w mln. zł/rok	w zł/m <sup>2</sup> /m-c	w mln. zł/rok	w zł/m <sup>2</sup> /m-c	w mln. zł/rok	w zł/m <sup>2</sup> /m-c
		5,2	2,48	5,5	2,69	7,2	3,62	7,3	3,81	6,3

**TABELA Nr 7. Potrzeby remontowe zasobów mieszkaniowych Gminy Kielce w układzie branżowym.**

Lp.	Zakres remontu	Potrzeby remontowe w poszczególnych latach				
		2014	2015	2016	2017	2018
		[mln zł]	[mln zł]	[mln zł]	[mln zł]	[mln zł]
1)	Naprawa pokryć dachowych i uszkodzonych elementów konstrukcji oraz obróbek blacharskich	0,10	0,20	0,33	0,24	0,21
2)	Dobudowa, przebudowa i remonty przewodów kominowych dymowych, spalinowych i wentylacyjnych	0,10	0,15	0,31	0,21	0,18
3)	Remonty elewacji	0,05	0,20	1,05	1,18	1,05
4)	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	0,50	0,30	0,20	0,10	0,10
5)	Remonty klatek schodowych i korytarzy (roboty malarskie)	0,06	0,09	0,15	0,13	0,08
6)	Remonty pustostanów - lokali mieszkalnych	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
7)	Chodniki i drogi osiedlowe (roboty zewnętrzne)	0,03	0,10	0,16	0,13	0,16
8)	Remonty wewnętrznych instalacji wodnych i sanitarnych	0,50	0,40	0,57	0,49	0,41
9)	Wykonanie nowych przyłączy instalacji sanitarnych	0,04	0,09	0,08	0,06	0,04
10)	Remonty instalacji elektrycznych i odgromowych	0,10	0,17	0,27	0,24	0,19
11)	Remonty podłóg	0,05	0,06	0,06	0,06	0,03
12)	Remonty pieców i trzonów kuchennych	0,06	0,08	0,08	0,08	0,08
13)	Rozbiórki budynków	0,04	0,05	0,32	0,75	0,21
14)	Zaliczki na fundusz remontowy we Wspólnotach Mieszkaniowych, zgodnie z udziałami Gminy	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10
<b>Razem</b>		<b>5,23</b>	<b>5,49</b>	<b>7,18</b>	<b>7,27</b>	<b>6,34</b>

2. Sporządzane corocznie plany remontów ujęte w budżecie Miasta powinny uwzględniać niżej opisane priorytety polityki mieszkaniowej celem uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych z zachowaniem pierwszeństwa dla robót, które usuwają istniejący stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo i zdrowie mieszkańców.
3. Plany remontów winny być opracowywane z zachowaniem niżej wymienionych priorytetów:
  - 1) eliminacje zagrożeń bezpieczeństwa użytkowników i osób trzecich poprzez natychmiastowe usuwanie stanów awaryjnych lub naprawy - wymiany elementów budynku;
  - 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe i zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania w budynkach i lokalach;
  - 3) wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji, oraz remonty dachów
  - 4) remonty lokali zwolnionych;
  - 5) remonty bieżące celem utrzymania budynków w stanie niepogorszonym;
  - 6) remonty mające na celu zmniejszenie kosztów eksploatacji budynków (termomodernizacja, opomiarowanie mediów dostarczanych do lokalu) oraz przywracanie budynkom estetycznego wyglądu łącznie z małą architekturą, otoczeniem i podwórzami
  - 7) wymiana dźwigów osobowych i innych urządzeń podlegających dozorowi technicznemu.
4. Potrzeby remontowe określono na podstawie stanu technicznego budynków, natomiast plan wydatków na roboty remontowe dotyczące zaległości remontowych oraz na bieżące konserwacje i naprawy winny być dostosowane do możliwości finansowych w poszczególnych latach, przy czym szczególną troską należy objąć nakłady, które gwarantują wykonywanie na bieżąco konserwacji i naprawy pozwalające na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej niepogorszonym, jak również remonty lokali zwolnionych.

### **Rozdział III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.**

#### **§ 7**

##### **Aktualny stan sprzedaży**

1. Dotychczasowe zasady sprzedaży lokali mieszkalnych zostały określone w Uchwale Nr XI/246/2011 z dnia 9 czerwca 2011r. Rady Miasta Kielce w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Kielce.

2. Przedmiotem sprzedaży są lokale mieszkalne stanowiące własność Miasta Kielce, z wyłączeniem:
  - 1) lokali socjalnych;
  - 2) lokali mieszkalnych w budynkach o złym stanie technicznym, przeznaczonych do rozbiórki;
  - 3) lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach szkół i innych placówek oświatowo-wychowawczych;
  - 4) lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych przez Miasto Kielce po 2000 roku;
  - 5) lokali mieszkalnych nabytych przez Miasto Kielce na wolnym rynku;
  - 6) lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących 100% własności Miasta.
  
3. Wymienione w ust. 2 ograniczenia sprzedaży zostaną utrzymane również w przypadku zmiany uchwały dotyczącej zasad sprzedaży.

**Tabela 8. Zestawienie wyników sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym, w latach 2009-2013.**

<b>Rok</b>	<b>Liczba sprzedanych mieszkań</b>	<b>Dochód uzyskany ze sprzedaży</b>
2009	241	4 858 465,0
2010	265	4 983 169,0
2011	230	4 495 110,0
2012	317	6 078 905,0
2013 (I połowa)	185	3 056 148,0
<b>Razem</b>	<b>1238</b>	<b>23 471 797,0</b>

## § 8

### Prognoza wielkości sprzedaży

1. Przyjmuje się założenie zmniejszania skali sprzedaży w celu utrzymania zasobu mieszkaniowego w stopniu umożliwiającym realizację obowiązku wynikającego z art. 4 ustawy. Zbycie lokalu na preferencyjnych warunkach nie stanowi elementu takiej pomocy.
2. Realizowany będzie proces sprzedaży lokali z zasobów mieszkaniowych w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych.

W pierwszej kolejności powinny być objęte sprzedażą lokale mieszkalne w budynkach, w których Miasta posiada mniejszościowy udział, tj. 1, 2 lub 3 lokale mieszkalne.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2013r. Miasto we wspólnotach mieszkaniowych posiada:

- 1) po jednym lokalu w 35 nieruchomościach
- 2) po dwa lokale w 32 nieruchomościach
- 3) po trzy lokale w 24 nieruchomościach.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 2, na rzecz dotychczasowych najemców, spowoduje wyjście ze wspólnoty, a tym samym ograniczenie działań administracyjno-ekonomicznych.
4. Osoby (rodziny) wymienione w ust. 2, a niezainteresowane wykupieniem mieszkań, nabywają uprawnienia do uzyskania lokalu zamiennego, położonego w budynku, w którym nie planuje się sprzedaży lokali.
5. Brak zainteresowania wykupem lokali mieszkalnych oraz nie przyjęcie propozycji lokalu zamiennego stanowić będzie podstawę do wypowiedzenia umowy najmu, z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia.
6. Odzyskane lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 2 będą mogły być sprzedane w drodze przetargu.
7. W budynkach, które funkcjonalnie stanowią jednolitą pod względem własnościowym substancję oraz są zlokalizowane w atrakcyjnych rejonach miasta (głównie śródmieście), nie przewiduje się sprzedaży poszczególnych lokali mieszkalnych.  
Po wykwaterowaniu lokatorów, nieruchomości te będą wystawione na sprzedaż na wolnym rynku lub zagospodarowane w inny sposób. Szczególnie tym działaniem są objęte budynki ujęte w tabeli 9.

**Tabela 9. Wykaz budynków wyłączonych ze sprzedaży, jako poszczególne lokale – podlegają wykwaterowaniu i sprzedaży na wolnym rynku.**

L.p.	Adres	Własność	Pow. ogółem [m <sup>2</sup> ]	Ilość mieszkań	Pow. mieszkań [m <sup>2</sup> ]	Ilość lokali użytk.	Pow. lokali użytk. [m <sup>2</sup> ]
1)	Mickiewicza 2	Gmina	614	13	614	-	-
2)	Pl. Wolności 10	Gmina	80	2	80	-	-
3)	Czarnowska 11	Gmina	169	5	169	-	-
4)	Mała 17	Gmina	706	4	229	10	477
5)	Planty 9	Gmina	432	6	367	1	65
6)	Sienkiewicza 72	Gmina	460	7	365	1	95
7)	Silniczna 11	Gmina	785	18	770	1	15
8)	Leonarda 8	Gmina	549	9	549	-	-

8. Zapewnienie ilości lokali w zasobie mieszkaniowym, która umożliwi w stopniu dostatecznym realizację obligatoryjnych zadań ustawowych wymaga, aby w stopniu znacznym ograniczyć sprzedaż lokali mieszkalnych.  
Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta jest racjonalne gospodarowanie zasobem.

9. Osiągnięcie racjonalnego gospodarowania jak również efektywność winno wynikać z nowych zasad sprzedaży (m.in. nowych stawek procentowych udzielonej najemcy bonifikaty), które spowodują wzrost wysokości dochodów osiąganych ze sprzedaży lokalu. Jednocześnie może nastąpić obniżenie zainteresowania najemców nabyciem lokalu.  
Nowe zasady winny być wprowadzone i obowiązywać od 2015 roku.
10. Z analizy dotychczasowej sprzedaży oraz wpływających wniosków w sprawie nabycia lokalu wynika niżej przedstawiona w tabeli Nr 10 prognoza sprzedaży na zasadach obecnie obowiązujących.

**Tabela 10. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2014 - 2018 na dotychczasowych zasadach.**

<b>L.p.</b>	<b>Rok</b>	<b>Ilość</b>
1.	2014	200
2.	2015	170
3.	2016	150
4.	2017	150
5.	2018	150
<b>Razem</b>		<b>820</b>

#### **Rozdział IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

### **§ 9**

#### **Zasady polityki czynszowej**

1. Miasto prowadzić będzie racjonalną politykę czynszową, która winna w sposób zasadniczy zapewnić utrzymanie mieszkaniowego zasobu na odpowiednim poziomie technicznym, estetycznym i użytkowym.
2. Przy ustalaniu stawki czynszu przyjmuje się zasadę określania maksymalnej stawki czynszu.
3. Maksymalna wartość stawki czynszu będzie określana dla:
  - 1) lokali mieszkalnych oddanych przed 01.01.2012r.;
  - 2) lokali mieszkalnych oddanych po 01.01.2012r.;
  - 3) lokali socjalnych.
4. Stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy będzie ustalana z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokali, takich jak:
  - 1) lokalizacja budynku,
  - 2) lokalizacja mieszkania w budynku,
  - 3) wyposażenie mieszkania w urządzenia techniczne i instalacje,
  - 4) stan techniczny budynku.



5. Celem uzyskania wyższej efektywności gospodarowania, a tym samym zbliżenia się do realnych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu, zmiany wysokości czynszu lokali mieszkalnych, lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych jak również innych lokali wchodzących w zasób będą zmieniane – dostosowane do aktualnych potrzeb gospodarczych.
6. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się osiągnięcia stawki czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej.
7. Zasady aktualizacji stawek czynszu z tytułu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stosuje się odpowiednio do pracowni służących twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
8. Najemcy zajmujący mieszkanie, w stosunku do którego Miastu Kielce przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązany jest płacić czynsz w wysokości ustalonej przez władze statutowe spółdzielni, jeżeli jego wysokość przekracza wysokość czynszu w budynkach zasobu miasta.

## **§ 10**

### **Warunki obniżenia czynszu**

1. Uwzględniając możliwości finansowe najemców zasobu mieszkaniowego gminy o najniższych dochodach przyjmuje się warunki uzasadniające zastosowanie obniżek czynszu w zależności od dochodu gospodarstwa domowego:
  - 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
    - a) o 15%, gdy średni miesięczny dochód zawiera się w granicach od 60% do 75% najniższej emerytury;
    - b) o 30%, gdy średni miesięczny dochód jest mniejszy niż 59% najniższej emerytury;
  - 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
    - a) o 15%, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego zawiera się w granicach od 35% do 50% najniższej emerytury;
    - b) o 30%, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego zawiera się jest mniejszy niż 34% najniższej emerytury.
2. Wysokość dochodu, o którym mowa w ust. 1., pkt. 1) i 2) dotyczy okresu 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.
3. Obniżka czynszu dotyczy osób, które:
  - 1) nie korzystały z dodatku mieszkaniowego w okresie ostatnich 12 miesięcy;
  - 2) które nie są najemcami lokalu socjalnego.
4. Stawka czynszu po obniżce nie może być niższa niż stawka czynszu w lokalu socjalnym.
5. Rozpatrywanie wniosku prowadzone będzie zgodnie z art. 7 ust. 3 – 10 ustawy.

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

**§ 11**

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta Kielce to zadanie Miejskiego Zarządu Budynków, jako jednostki budżetowej utworzonej 1 stycznia 2009r. (Uchwała Nr XXXI/720/2008 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 18 grudnia 2008r.).
2. MZB sprawuje zarząd własnymi zasobami.
3. Dopuszcza się, przy uwzględnieniu zasady racjonalnego gospodarowania zasobem, powierzenie poszczególnych czynności zarządcom wyłonionym zgodnie z przepisami zamówień publicznych.

**Rozdział VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

**§ 12**

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014 – 2018 będą środki budżetowe Miasta Kielce
2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być inne źródła finansowania, w tym:
  - 1) Środki z budżetu Państwa.
  - 2) Wpływy wynikające z zawartych umów i porozumień z Miastem dot. gospodarki mieszkaniowej.
  - 3) Kredyty komercyjne.

**Rozdział VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których miasto jest jedynym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.**

**§ 13**

1. Wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego i jego zarządzaniem obejmują:
  - 1) koszty bieżącej eksploatacji;
  - 2) koszty remontów i modernizacji lokali i budynków;
  - 3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli;
  - 4) koszty wynagrodzeń za zarząd i administrowanie zasobem przez Miejski Zarząd Budynków;
  - 5) wydatki inwestycyjne.

2. Koszty bieżącej eksploatacji obejmują m.in.:
  - 1) utrzymanie czystości w budynkach;
  - 2) konserwacji i pogotowia technicznego;
  - 3) obowiązkowych przeglądów technicznych;
  - 4) ubezpieczenia nieruchomości;
  - 5) dezynfekcji i deratyzacji;
  - 6) druk książeczek czynszowych;
  - 7) korespondencję z najemcami;
  - 8) wywóz nieczystości płynnych i śmieci;
  - 9) utrzymanie zimowe;
  - 10) wycinki drzew.
  
3. Prognozowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy (zł/m<sup>2</sup>/m-c) przedstawiono w tabeli nr 11.

**Tabela 11. Prognozowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy**

Lp.	Wyszczególnienie	Lata					
		2013 Prognoza w zł/m <sup>2</sup> /m-c	2014 Prognoza w zł/m <sup>2</sup> /m-c	2015 Prognoza w zł/m <sup>2</sup> /m-c	2016 Prognoza w zł/m <sup>2</sup> /m-c	2017 Prognoza w zł/m <sup>2</sup> /m-c	2018 Prognoza w zł/m <sup>2</sup> /m-c
1	Koszty remontów i modernizacji nieruchomości należących do Gminy	1,11	1,16	1,20	1,23	1,28	1,32
2	Zaliczki eksploatacyjne na utrzymanie nieruchomości wspólnych wspólnot mieszkaniowych	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10	1,14
3	Zaliczki remontowe - udział Gminy w remontach budynków wspólnot mieszkaniowych	0,78	0,82	0,84	0,86	0,90	0,93
4	Koszty zarządzania i administrowania zasobem mieszkaniowym	1,27	1,33	1,37	1,41	1,46	1,51
5	Koszty eksploatacji lokali i nieruchomości należących do Gminy	0,60	0,63	0,65	0,67	0,69	0,72
<b>RAZEM</b>		<b>4,72</b>	<b>4,94</b>	<b>5,09</b>	<b>5,23</b>	<b>5,43</b>	<b>5,62</b>

#### 4. Wydatki inwestycyjne.

Wydatki inwestycyjne związane są z pozyskiwaniem lokali mieszkalnych do zasobu i obejmują:

- 1) nabywanie budynków i ich adaptacja na lokale mieszkalne;
- 2) nabywanie lokali mieszkalnych na wolnym rynku;
- 3) realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenie gminy;
- 4) dopuszcza się możliwość realizacji budownictwa mieszkaniowego w gminach sąsiednich.

Prognozowana wysokość nakładów finansowych w latach 2014 – 2018 przedstawia tabela 12.

**Tabela nr 12. Prognozowana wysokość nakładów finansowych na inwestycje w latach 2014 – 2018.**

<b>Lp.</b>	<b>Rok</b>	<b>Prognozowane nakłady w mln zł.</b>
1.	2014	6
2.	2015	10
3.	2016	10
4.	2017	10
5.	2018	10

### **Rozdział VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.**

#### **§ 14**

1. W celu poprawy racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Kielce będzie podejmowało działania polegające na:
  - 1) Zamianie lokali mieszkalnych. Wprowadzenie zamiany lokali również poprzez deklaracje spłaty zadłużenia czynszowego najemcy lokalu komunalnego na zasadach określonych w umowie przejęcia długu (art. 519 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego), w tym również lokale, w których lokatorzy objęci są wyrokiem eksmisyjnym.
  - 2) Kontynuowaniu działań mających na celu ustalenie przestrzegania przez lokatorów ich obowiązków oraz prawidłowego wykorzystywania zajmowanych przez nich lokali:
    - a) regulacja na bieżąco przez lokatorów tytułów prawnych;
    - b) sprawdzanie, czy najemcy nie podnajęli lokali mieszkalnych, albo nie oddali do użytkowania osobie nieuprawnionej, bez zgody wynajmującego;
    - c) monitorowanie zamieszkiwania przez najemców w lokalach, w szczególności w zakresie dbałości o stan techniczny, tj. utrzymywanie lokalu mieszkalnego w stanie niepogorszonym.
    - d) ustalanie posiadanego przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i podejmowanie radykalnych działań celem zwolnienia lokalu w przypadku stwierdzenia takiego stanu.

- 3) Rozwijaniu oraz aktualizacji elektronicznej bazy danych o zasobach mieszkaniowych Miasta.
  - 4) Skróceniu czasu zasiedlania pustostanów poprzez:
    - a) poprawę przepływu informacji w zakresie zwolnionych lub przejętych lokali między zarządzającym (MZB) a Wydziałem Mieszkalnictwa;
    - b) proponowanie zwolnionych lokali bez zbędnej zwłoki osobom kwalifikującym się do zawarcia umowy najmu;
    - c) możliwość zawarcia porozumienia remontowego z osobą skierowaną do zawarcia umowy tego lokalu.
  - 5) Wydzieleniu aktualnie zajmowanego lokalu do zasobu lokali socjalnych i wynajęciu go, jako lokalu socjalnego, w celu realizacji prawomocnego wyroku, w szczególności w sytuacji, gdy struktura, standard lokalu i liczba osób objętych wyrokiem jest odpowiednia z punktu widzenia zasad racjonalności gospodarowania zasobem pod warunkiem przestrzegania przez te osoby zasad tzw. porządku domowego w miejscu zamieszkania.
  - 6) Wydzieleniu aktualnie zajmowanego lokalu do zasobu tymczasowych pomieszczeń i wynajęciu go, jako pomieszczenia tymczasowego, w celu realizacji prawomocnego wyroku.
  - 7) Realizowaniu kilku wyroków eksmisyjnych poprzez zapewnienie jednego, wspólnego lokalu mieszkalnego lub tymczasowego pomieszczenia.
2. Miasto będzie prowadzić intensywne działania mające na celu skuteczną windykację zaległości czynszowych, co pozwoli zwiększyć wpływy z tytułu bieżących należności w ramach gospodarowania zasobem.

## **Rozdział IX. Sposób informowania o realizacji programu wieloletniego.**

### **§ 15**

#### **Sprawozdania z realizacji programu**

1. Prezydent Miasta Kielce w terminie do 31 maja każdego roku będzie przedstawiać Radzie Miasta Kielce roczny raport z realizacji w roku poprzednim „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kielce na lata 2014 – 2018” w zakresie objętym tym programem.
2. Raport, o którym mowa w ust. 1 sporządza Wydział Mieszkalnictwa, jako wydział koordynujący Wieloletni Program, w oparciu o informacje dostarczone przez MZB i WGNiG.