



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 13 grudnia 2018 r.

Poz. 4402

UCHWAŁA NR III/42/2018 RADY MIASTA KIELCE

z dnia 6 grudnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kielce na lata 2019-2023"

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2018.1234 z późn. zm. ¹⁾) Rada Miasta Kielce uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kielce na lata 2019-2023, 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

Kamil Suchański

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1496

Załącznik do uchwały Nr III/42/2018

Rady Miasta Kielce

z dnia 6 grudnia 2018 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kielce na lata 2019-2023

WPROWADZENIE

Opracowanie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem wynika z delegacji zawartej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Najczęściej przyjmuje się, że programy opracowywane są na okres co najmniej 5 lat, ponieważ okres taki uznaje się za najbardziej realny do zrealizowania wdrażanej polityki racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

Jednym z priorytetowych zadań gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkań najbardziej potrzebującym członkom wspólnoty samorządowej, którzy nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Dotyczy to głównie gospodarstw o niskich dochodach, ale również osób, które z powodu różnych dysfunkcji wymagają wsparcia ze strony gminy. Gmina zobowiązana jest również do realizacji zadań związanych z ustawowym obowiązkiem zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych.

Aby gmina mogła realizować nałożone na nią obowiązki w zakresie potrzeb mieszkaniowych swoich mieszkańców konieczne jest określenie kierunków działań, które umożliwią tworzenie warunków wynajmowania mieszkań od gminy przez osoby pozostające w niedostatku oraz poprawę warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Miasta poprzez poprawę stanu technicznego i zatrzymanie procesu jego degradacji.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kielce na lata 2019-2023 stanowi materiał strategiczny dotyczący kierunków i celów prowadzonej przez Miasto polityki mieszkaniowej.

ROZDZIAŁ I**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Kielce w latach 2019-2023 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.****§ 1****Prognoza dotycząca wielkości zasobu.**

1. Zakłada się, że w okresie objętym Programem, w miarę możliwości dysponowania środkami finansowymi, Miasto będzie utrzymywać ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy na takim poziomie, aby móc zaspokoić potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej.
2. Mieszkaniowy zasób Miasta Kielce stanowią lokale położone:
 - 1) w budynkach będących w 100% własnością Miasta Kielce,
 - 2) w budynkach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Miasta,
 - 3) w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowych,
 - 4) w budynkach pozostających w samoistnym posiadaniu gminy,
 - 5) w budynku przy Szkole Podstawowej Nr 15,
3. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się zasób lokali socjalnych oraz zasób pomieszczeń tymczasowych.
4. Wielkość zasobu mieszkaniowego (stan na 31.12.2017 r.) przedstawia poniższa tabela.

TABELA NR 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego.

L.p.	Grupa		Ilość budynków	Pow. użytkowa zasobów mieszkaniowych w m ²	Ilość lokali mieszkalnych	
1.	Budynki mieszkalne stanowiące w 100 % własność Miasta	W całości z lokalami socjalnymi		63	26 689	962
		Pomieszczenia tymczasowe:				
					259	18
		Z częścią lokali socjalnych	lokale socjalne	9	670	19
			lokale niesocjalne		5 435	127
Bez lokali socjalnych		31	18 160	422		
2.	Budynki mieszkalne wspólnot mieszkaniowych	Z częścią lokali socjalnych	lokale socjalne	20	734	27
			lokale niesocjalne		7 601	190
		Bez lokali socjalnych		310	83 606	2 044
3.	Budynki pozostające w samoistnym posiadaniu Miasta	W całości z lokalami socjalnymi		3	1 585	35
		Z częścią lokali socjalnych	lokale socjalne	1	51	2
			Lokale niesocjalne		1 000	21
		Bez lokali socjalnych		6	2 931	57
4.	Budynki szkół i przedszkoli stanowiące zasób mieszkaniowy Miasta		1	342	7	
5.	Ogółem		444	149 063	3 931	

5. Znacznym czynnikiem wpływającym na uszczuplenie mieszkaniowego zasobu gminy jest konieczność wyburzenia budynków znajdujących się w złym stanie technicznym i wynikający z powyższego obowiązek zapewnienia lokatorom innych lokali.
6. Z uwagi na niedostateczną ilość lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, w tym lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń w stosunku do niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców wspólnoty samorządowej zasadnym jest, w miarę możliwości, powiększanie zasobu poprzez:
 - 1) budowę nowych mieszkań,
 - 2) zakup mieszkań od różnych podmiotów: np. od właścicieli na rynku wtórnym, spółdzielni mieszkaniowych oraz na rynku pierwotnym,
 - 3) nabywanie budynków niemieszkalnych z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe i ich adaptację,
 - 4) zasiedzenie nieruchomości,
 - 5) nabywanie lokali w drodze spadkobrania, przejęcia za długi itp.,
 - 6) nabywanie lokali w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości, w których Miasto Kielce jest współwłaścicielem z innymi osobami fizycznymi lub prawnymi,
 - 7) nabywanie lokali w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego.
7. W celu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli.
8. Szacunkową wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Kielce na lata 2019 – 2023 uwzględniającą planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach oraz wyburzenia budynków o złym stanie technicznym przedstawia poniższa tabela.

TABELA NR 2. Szacunkowa wielkość zasobu mieszkaniowego na lata 2019 – 2023.

Zasoby	Lata				
	2019	2020	2021	2022	2023
Mieszkania pozostające w mieszkaniowym zasobie gminy	3833	3781	3780	3629	3648

§ 2

Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu.

1. Ocena stopnia zużycia budynków jest jednym z działań w zakresie zarządzania substancją mieszkaniową.
2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, podpiwniczenie, sposób użytkowania przez mieszkańców.
3. Stan techniczny budynków stanowiących 100% własności Miasta Kielce, będących w zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach na dzień 31.12.2017 r. przedstawia poniższa tabela.

TABELA NR 3. Stan techniczny budynków komunalnych będących w zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków

Ilość budynków	Ocena stanu technicznego				
	bardzo dobry	dobry	średni	zły	do wyburzenia
103	14	11	61	5	12

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

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

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

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

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

TABELA NR 4. Wykaz budynków przeznaczonych do wyburzenia oraz o złym stanie technicznym.

Grupa	Lokalizacja	Uwagi
Budynki w złym stanie technicznym	ul. Kosynierów 1	
	ul. Niecała 1	
	ul. Sucha 9	
	ul. Kąpielowa 4	
	ul. Okrzei 11	

Budynki przeznaczone do wyburzenia	ul. 1 Maja 224 A,B,C,D,E,G,H	Budynki w trakcie rozkwaterowywania
	ul. Młoda 4	Budynek w trakcie rozkwaterowywania
	ul. Ceglana 21	Budynek rozkwaterowany
	ul. Nowy Świat 30	Rozkwaterowana część budynku należąca do gminy
	ul. Klonowa 3	Budynek rozkwaterowany
	ul. Prosta 22	Budynek rozkwaterowany

4. W okresie obowiązywania programu kontynuowane będą wykwaterowania wszystkich osób zamieszkujących w budynkach przy ul. Młodej 4 oraz 1 Maja 224 A,B,C,D,E,F,I. Ze względu na brak ekonomicznego uzasadnienia ich remontowania, budynki po wykwaterowaniu wszystkich lokatorów, zostaną wyburzone. Równocześnie podejmowane będą remonty budynków znajdujących się w złym stanie technicznym.

ROZDZIAŁ II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

§ 3

Analiza potrzeb mieszkaniowych.

1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Miasta oraz liczba złożonych wniosków o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Miasto podejmuje działania prowadzące do realizacji nałożonych na gminę zadań w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych poprzez:
 - 1) powiększanie zasobu lokali socjalnych,
 - 2) realizację wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego,
 - 3) zapewnienie lokali zamiennych,
 - 4) zapewnienie pomieszczeń tymczasowych,
 - 5) zapewnienie lokali osobom, które opuściły pieczę zastępczą,
 - 6) zapewnienie lokali osobom osiągających niskie dochody – w przypadku osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego.

3. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu ustalana jest na podstawie:
- 1) złożonych wniosków o udzielenie pomocy mieszkaniowej,
 - 2) zarejestrowanych wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do otrzymania lokalu socjalnego,
 - 3) zarejestrowanych wyroków sądowych uprawniających do otrzymania pomieszczenia tymczasowego.
4. Liczbę gospodarstw domowych oczekujących na wynajem mieszkania przedstawia poniższa tabela (stan na 31. 12.2017 r.)

TABELA NR 5. Struktura gospodarstw domowych oczekujących na najem lokali.

Wyszczególnienie	Struktura rodziny (ilość osób)					
	1	2	3	4	5	6 i więcej
Liczba osób oczekujących na wynajęcie mieszkania na czas nieoznaczony	148	50	39	21	8	4
Liczba osób oczekujących na wynajęcie lokalu socjalnego (niski dochód)	228	99	102	97	29	20
Liczba osób oczekujących na wynajęcie lokalu socjalnego (eksmisja)	45	31	41	36	23	27
Razem	421	180	182	154	60	51
Ogółem	1048					

§ 4

Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych.

1. Miasto gospodarować będzie mieszkaniowym zasobem dążąc do poprawy jego stanu technicznego i warunków zamieszkujących w nim lokatorów oraz racjonalnego i ekonomicznego wydatkowania środków finansowych na ten cel.

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

TABELA NR 6. Potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego Gminy w układzie branżowym

Lp.	Zakres remontu	Potrzeby remontowe w poszczególnych latach				
		2019	2020	2021	2022	2023
		[mln zł]	[mln zł]	[mln zł]	[mln zł]	[mln zł]
1.	Naprawa pokryć dachowych i uszkodzonych elementów konstrukcji oraz obróbek blacharskich	0,25	0,20	0,20	0,25	0,20
2.	Dobudowa, przebudowa i remonty przewodów kominowych dymowych, spalinowych i wentylacyjnych	0,20	0,15	0,18	0,15	0,20
3.	Remonty elewacji	1,00	1,00	0,50	0,50	0,30
4.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	0,50	0,50	0,30	0,40	0,30
5.	Remonty klatek schodowych i korytarzy (roboty malarskie)	0,10	0,15	0,10	0,10	0,15
6.	Remonty pustostanów - lokali mieszkalnych	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
7.	Chodniki i drogi osiedlowe (roboty zewnętrzne)	0,05	0,10	0,05	0,05	0,10
8.	Remonty wewnętrznych instalacji wodnych i sanitarnych	0,50	0,50	0,50	0,60	0,60
9.	Wykonanie nowych przyłączy instalacji sanitarnych	0,05	0,04	0,06	0,05	0,04
10.	Remonty instalacji elektrycznych i odgromowych	0,15	0,17	0,20	0,23	0,25
11.	Remonty podłóg	0,05	0,05	0,05	0,06	0,06
12.	Remonty pieców i trzonów kuchennych	0,05	0,04	0,03	0,02	0,01
13.	Rozbiórki budynków	0,05	0,05	0,75	0,20	0,15
14.	Zaliczki na fundusz remontowy we Wspólnotach Mieszkaniowych, zgodnie z udziałami Gminy	2,10	2,10	2,20	2,20	2,30
Razem		6,55	6,55	6,62	6,31	6,16

10. Wydatki na potrzeby remontowe, określone w tabeli nr 6 są wartościami szacunkowymi i w zależności od różnych czynników, w tym od sytuacji finansowej Miasta, mogą ulec zmianie.
11. W ramach planów remontowych konieczne jest zabezpieczenie znacznych środków finansowych na remonty lokali odzyskanych w wyniku eksmisji, śmierci lub wyprowadzeniu się najemcy (pustostanów). Należy dążyć, aby zminimalizować okres przekazania lokali nowym najemcom.
12. W celu ograniczenia środków finansowych przeznaczonych na remonty pustostanów, część odzyskiwanych wolnych lokali, przeznaczona będzie do remontu na koszt własny przyszłego najemcy, w zakresie uzgodnionym z Miejskim Zarządem Budynków.
Wykazy lokali przeznaczonych do remontu Miejski Zarząd Budynków przekazywać będzie do Wydziału Mieszkalnictwa, który zgodnie z obowiązującymi przepisami uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kielce, wytypuje osoby uprawnione do zawarcia z zarządcą umowy o remont.

**TABELA NR 7. Pustostany w zasobie oraz nakłady niezbędne na ich remont
(stan na dzień 30.06.2018)**

Ilość zinwentaryzowanych pustostanów wymagających remontu ze środków budżetu Miasta	122
Średni koszt remontu 1 pustostanu	16,7 tys. zł
Łączny szacunkowy koszt remontów	2 037,4 tys. zł

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

§ 5

Polityka sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

1. Deficyt mieszkań komunalnych ma istotny wpływ na prowadzoną przez gminę politykę sprzedaży lokali na rzecz najemców. Należy mieć na uwadze, że żaden akt prawny nie nakazuje prywatyzacji zasobu, a wręcz przeciwnie ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminę obowiązki w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach.

2. W odniesieniu do wysokich nakładów ponoszonych na budownictwo mieszkaniowe trudno jest uzasadnić ekonomicznie sprzedaż lokali z wysoką bonifikatą.

TABELA NR 8. Nakłady ponoszone na budownictwo mieszkaniowe oraz dochody uzyskane ze sprzedaży lokali w latach 2009-2016.

2009-2016	Wysokość dochodów uzyskanych ze sprzedaży mieszkań	Ilość sprzedanych mieszkań	Wysokość wydatków poniesionych na budownictwo mieszkaniowe i zakup mieszkań	Ilość pozyskanych mieszkań (wybudowanych i zakupionych)
	37 361 530,00	1996	22 733 054,00	122

3. Mając powyższe na uwadze trudno jest pogodzić oczekiwania najemców dotyczące nabycia lokali z wysoką bonifikatą z zadaniami gminy, które wymagają posiadanie znacznej ilości mieszkań.
4. W związku z tym, że w przeszłości zmniejszenie się wielkości zasobu mieszkaniowego gminy nastąpiło właśnie na skutek polityki sprzedaży, nie zakłada się znaczących zmian w wprowadzonych w 2017 roku zasadach sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Kielce. Obowiązujące zasady, w trakcie funkcjonowania Programu, będą podlegały analizom i ocenom, a w razie potrzeby będzie dokonywana ich aktualizacja.
5. Miasto będzie realizowało sprzedaż mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których większościowy udział stanowią udziały pozostałych właścicieli.
6. W przypadku pozostania w budynkach od 1 do 3 lokali mieszkalnych będących własnością Miasta, gmina może skorzystać z ustawowego prawa wypowiedzenia umowy najmu i zapewnienia najemcom innego lokalu zamiennego, w przypadku nieprzyjęcia przez najemcę złożonej oferty nabycia lokalu. Zwolnione lokale mieszkalne mogą zostać:
 - 1) wynajęte rodzinie posiadającej uprawnienia do otrzymania mieszkania z zasobu gminy, która skorzysta z pierwszeństwa jego nabycia,
 - 2) sprzedane w drodze przetargu.
7. Wolne lokale, których zasiedlanie jest nieracjonalne z punktu widzenia gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, mogą być sprzedawane w drodze przetargu.
8. W celu zabezpieczenia niezbędnego zasobu mieszkaniowego gminy koniecznego do realizacji zadań z zakresu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, zasadne jest posiadanie niezbywalnego zasobu mieszkaniowego.

9. Sprzedaży na rzecz najemców nie będą podlegały lokale:
- 1) wynajmowane na czas określony,
 - 2) położone w budynkach o złym stanie technicznym,
 - 3) wynajmowane jako pracownie plastyczne,
 - 4) znajdujące się w budynkach szkół i innych placówek oświatowo-wychowawczych,
 - 5) położone w budynkach wybudowanych przez Miasto po 2000 roku,
 - 6) nabyte przez Miasto na wolnym rynku,
 - 7) nabyte w drodze spadku lub darowizny,
 - 8) położone w budynkach stanowiących 100% własności Miasta, z zastrzeżeniem ust. 10.
10. Postanowienia ust. 9 pkt 8 nie stosuje się w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach położonych na nieruchomościach, w których na dzień 31.12.2015 r. nie było możliwe zbywanie lokali na rzecz najemców, z uwagi na niejednorodny własnościowo stan prawny gruntu.

§ 6

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych.

1. Z uwagi na zmniejszające się zainteresowanie najemców wykupem na własność wynajmowanych lokali, prawdopodobnie z uwagi na ograniczenia udzielanych bonifikat, zakłada się spadkową tendencję w zakresie ilości sprzedaży lokali mieszkalnych.
2. Realizacja sprzedaży lokali w okresie obowiązywania Programu uzależniona będzie od przepisów prawnych jak również od możliwości finansowych najemców.
3. Zakłada się sprzedaż lokali na poziomie około 180 w roku 2019, 50 w roku 2020. Od 2021 mieszkania będzie można wykupić bez bonifikat udzielanych przez gminę, dlatego zakłada się minimalne zainteresowanie najemców wykupem na własność wynajmowanych mieszkań.

ROZDZIAŁ IV**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.****§ 7****Zasady polityki czynszowej.**

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

- 2) czynnik określony w pkt 2 dotyczący położenia lokalu w budynku:
 - a) lokal położony w budynku do 6 kondygnacji bez windy znajdujące się na IV lub V piętrze oraz lokal położony w budynku powyżej 6 kondygnacji znajdujące się na ostatnim piętrze 4%
 - b) lokal, z wyjątkiem lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego, położony w budynku przeznaczonym na wynajem lokali socjalnych..... 6%,
- 3) czynnik określony w pkt 3 dotyczący wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz układu funkcjonalnego lokalu:
 - a) brak WC w lokalu 6%
 - b) brak instalacji wodociągowej w lokalu 6%
 - c) ogrzewanie lokalu paliwem stałym6%,
- 4) czynnik określony w pkt 4 dotyczący ogólnego stanu technicznego budynku:
 - budynki lub lokale wyłączone z użytkowania lub przeznaczone do rozbiórki ...12%.
6. Wysokość czynszu za lokal, w tym socjalny i pomieszczenie tymczasowe jest iloczynem ustalonej stawki czynszowej i powierzchni użytkowej.
7. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się zgodnie z art. 2 ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
8. Zasady ustalania stawek czynszu, o których mowa w pkt 4,5,6,7 stosuje się również za najem pracowni służących twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki oraz lokali wyremontowanych na koszt własny najemcy.
9. Zakłada się możliwość corocznego podwyższania maksymalnych stawek, przy czym w okresie obowiązywania programu nie przewiduje się osiągnięcia stawki czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej.
10. Najemca zajmujący mieszkanie, w stosunku do których gminie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obowiązany jest płacić czynsz w wysokości ustalonej przez władze statutowe spółdzielni, w przypadku gdy jego wysokość przekracza wysokość czynszu obowiązującego w zasobie miasta.

§ 8**Warunki obniżenia czynszu.**

1. Ustalając zasady polityki czynszowej obejmuje się ochroną ubogich lokatorów zasobu mieszkaniowego gminy, poprzez zastosowanie obniżek czynszu.
2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, które:
 - 1) zawarły umowę najmu na czas nieoznaczony,
 - 2) nie pobierają dodatku mieszkaniowego,
 - 3) spełniają kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu.
3. Ustala się wskaźniki obniżek czynszu najmu w następujących wysokościach:
 - 1) 50% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
 - 2) 25% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy bądź wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę.
4. Czynsz najmu lokalu mieszkalnego może być obniżony maksymalnie do poziomu czynszu ustalonego dla lokali socjalnych

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.

§ 9**Sposób zarządzania lokalami i budynkami.**

1. Mieszkaniowym zasobem Miasta Kielce zarządza Miejski Zarząd Budynków w Kielcach - jednostka budżetowa utworzona 1 stycznia 2009 r.
2. Dopuszcza się możliwość, uwzględniając zwiększenie efektywności gospodarowania zasobem, powierzenie poszczególnych czynności zarządcom wyłonionym zgodnie z przepisami o zamówieniach publicznych.

§ 10**Zasady zarządzania lokalami i nieruchomościami.**

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy polega na:
 - 1) zapewnieniu właściwej gospodarki finansowo-ekonomicznej nieruchomości
 - 2) bieżącym administrowaniu nieruchomościami
 - 3) zapewnieniu bezpiecznego użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości.
2. W procesie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta uczestniczą:
 - 1) Prezydent Miasta Kielce,
 - 2) Miejski Zarząd Budynków w Kielcach,
 - 3) właściwe wydziały Urzędu Miasta i jednostki organizacyjne Miasta współpracujące z MZB.

ROZDZIAŁ VI**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.****§ 11****Finansowanie gospodarki mieszkaniowej.**

1. Podstawowym źródłem finansowania zadań związanych z gospodarką mieszkaniową w latach 2019-2023 będą środki pochodzące z budżetu Miasta.
2. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być środki zewnętrzne pochodzące głównie z budżetu państwa, dopłaty z Banku Gospodarstwa Krajowego, kredyty komercyjne.

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 miast jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§ 12**Wydatki na gospodarkę mieszkaniową.**

Wydatki na gospodarkę mieszkaniową obejmują w szczególności:

- 1) koszty zarządu mieszkaniowym zasobem miasta (w budynkach stanowiącym w całości własność Miasta i budynkach wspólnot mieszkaniowych),

- 2) remonty budynków i lokali stanowiących w całości własność Miasta,
- 3) udział Miasta w kosztach zarządu nieruchomością wspólną,
- 4) pozostałe koszty.

TABELA NR 9. Prognoza wydatków na finansowanie gospodarki mieszkaniowej Miasta.

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2019 Prognoza w zł/m ² /m-c	2020 Prognoza w zł/m ² /m-c	2021 Prognoza w zł/m ² /m-c	2022 Prognoza w zł/m ² /m-c	2023 Prognoza w zł/m ² /m-c
1	Koszty remontów i modernizacji nieruchomości należących do Miasta	2,49	2,49	2,47	2,30	2,16
2	Zaliczki eksploatacyjne na utrzymanie nieruchomości wspólnych wspólnot mieszkaniowych	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00
3	Zaliczki remontowe -udział Gminy w remontach budynków wspólnot mieszkaniowych	1,17	1,17	1,23	1,23	1,29
4	Koszty zarządzania i administrowania zasobem mieszkaniowym	1,74	1,77	1,80	1,83	1,85
5	Koszty eksploatacji lokali i nieruchomości należących do Miasta	0,60	0,63	0,65	0,68	0,70
RAZEM		6,90	6,99	7,10	7,02	7,00

§ 13

Wydatki inwestycyjne.

1. Wysokość wydatków inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową zależy będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie Gminy oraz pozyskanych środków zewnętrznych.

2. Wydatki inwestycyjne związane są z pozyskiwaniem lokali do mieszkaniowego zasobu poprzez:
 - 1) nabywanie budynków i ich adaptacja na lokale mieszkalne,
 - 2) nabywanie lokali mieszkalnych na wolnym rynku,
 - 3) budowę lokali socjalnych i komunalnych.
3. Realizacja zadania pn. „Budowa zespołu lokali mieszkalnych przy ul. 1 Maja 224”. została ujęta w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym. Inwestycja będzie realizowana w latach 2018 – 2023”.

Orientacyjne koszty związane z budową lokali w poszczególnych latach:

- 1) 2018 - 1.500.000
 - 2) 2019 - 4.200.000
 - 3) 2020 - 3.500.000
 - 4) 2021 - 3.300.000
 - 5) 2022 - 4.600.000
 - 6) 2023 – 2.500.000
4. Gmina będzie wnioskować o dofinansowanie realizowanej inwestycji z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego.
 5. W miarę dysponowania środkami finansowymi w budżecie Miasta pozyskiwane będą lokale przez zakup na wolnym rynku i adaptację lokali niemieszkalnych.
 6. Wydatki inwestycyjne związane z modernizacją istniejącego zasobu mieszkaniowego przeznaczone będą głównie na: modernizację systemów grzewczych, modernizację lokali mieszkalnych, budowę przyłączy kanalizacyjnych, modernizację elewacji budynków i wzmocnienie balkonów, modernizację dźwigów osobowych, modernizację opomiarowania zużycia wody, zagospodarowania terenów wokół budynków.

TABELA NR 10. Prognozowana wysokość nakładów na wydatki inwestycyjne związane z modernizacją zasobu w latach 2019–2023 w zasobach zarządzanych przez MZB.

Lp.	Rok	Prognozowane nakłady w mln zł.
1.	2019	3,7
2.	2020	4,0
3.	2021	4,5
4.	2022	4,8
5.	2023	5,0

ROZDZIAŁ VIII**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.****§ 14**

1. W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta będą podejmowane działania polegające na:
 - 1) kontynuowaniu działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągalności opłat czynszowych i powstrzymanie procesu narastania zaległości czynszowych poprzez:
 - a) windykację należności między innymi poprzez: kierowanie do dłużników monitów i wezwań do dobrowolnej spłaty długu oraz bezpośrednie i telefoniczne kontakty w sprawie spłaty zadłużenia, kierowanie spraw na drogę sądową i egzekucji w sytuacji, gdy działania z zakresu windykacji wstępnej nie przynoszą efektów,
 - b) udzielaniu dłużnikom pomocy, w granicach określonych przepisami prawa, w tym prawa miejscowego, poprzez rozkładanie należności na raty, odroczenia terminu zapłaty należności, umorzenia należności, pomoc oddłużeniową poprzez realizację odpowiednich programów,
 - c) kontynuowaniu możliwości odpracowania należności czynszowych.
 - 2) podejmowaniu działań mających na celu ustalenie prawidłowego wykorzystania przez lokatorów zajmowanych lokali między innymi poprzez: wizje w terenie, wywiady środowiskowe, oświadczenia o zamieszkiwaniu w lokalu, monitorowanie zamieszkiwania najemców, ustalanie posiadania przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego; w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości podejmowaniu działań przewidzianych prawem,
 - 3) regulowaniu tytułów prawnych (po zgonach, wyprowadzeniu się najemców, po spłacie zaległości czynszowych),
 - 4) w przypadku osób, którym sąd orzekł nakaz eksmisji z uprawnieniami do lokalu socjalnego realizacja wyroku możliwa będzie poprzez dokonanie zmiany statusu lokalu mieszkalnego na lokal socjalny,
 - 5) kontynuowaniu działań zmierzających do wykonania remontu lokali na koszt i we własnym zakresie przez przyszłego najemcę.
2. W celu usprawnienia zarządzania zasobem lokalowym stale dokonywana będzie aktualizacja elektronicznej bazy danych o zasobie w aplikacji SOWA.

3. Prowadzenie polityki zamian lokali uwzględniającej zasadę racjonalnego gospodarowania zasobem oraz potrzeby mieszkaniowe najemców związane z ich stanem zdrowia.
4. Likwidację wspólnych toalet, kuchni, korytarzy.
5. Wspieranie działań z zakresu pomocy społecznej poprzez przeznaczenie lokali mieszkalnych na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej i ustawy o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej.