



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 23 grudnia 2025 r.

Poz. 4361

UCHWAŁA NR XXXII/568/2025 RADY MIASTA KIELCE

z dnia 18 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kielce na lata 2026-2030"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153¹⁾) w zw. z art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miasta Kielce uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kielce na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kielce.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXVII/723/2020 Rady Miasta Kielce z dnia 3 grudnia 2020 r. w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kielce na lata 2021-2025".

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia z mocą obowiązywania od dnia 1 stycznia 2026 r.

Przewodniczący Rady Miasta Kielce

Karol Wilczyński

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2023 r., poz. 1688 i Dz.U. z 2025 r., poz. 1436.

Załącznik do uchwały nr XXXII/568/2025

Rady Miasta Kielce

z dnia 18 grudnia 2025 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA
KIELCE NA LATA 2026-2030
WSTĘP**

Zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta Kielce jest zadaniem własnym gminy, nałożonym przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Na Gminie ciąży obowiązek udzielenia pomocy mieszkaniowej tym członkom społeczności gminnej, którzy nie są w stanie we własnym zakresie wynająć lub pozyskać na własność mieszkania.

Aby Miasto Kielce mogło realizować nałożone na nie ustawowe obowiązki w zakresie potrzeb mieszkaniowych swoich mieszkańców, konieczne jest określenie kierunków działań, które umożliwią tworzenie warunków wynajmowania mieszkań od Gminy przez osoby o niskich dochodach oraz poprawę warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Miasta poprzez poprawę jego stanu technicznego i zatrzymanie procesu degradacji.

Miasto będzie dążyć do wymiany tej części zasobu, który ze względu na zły stan techniczny nie nadaje się do zamieszkiwania na nowo wybudowane lokale o wyższym standardzie. Prowadzone działania będą uzależnione od możliwości finansowych Miasta oraz dostępnych zewnętrznych środków finansowych.

Potrzeby mieszkaniowe mieszkańców Kielce mogą być również zaspakajane poprzez wykorzystanie innych rozwiązań prawnych, w tym między innymi najem lokali od innych podmiotów w celu ich dalszego podnajmu.

ROZDZIAŁ I

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Kielce
na lata 2026-2030.**

§ 1.

Prognoza dotycząca wielkości zasobu.

1. Mieszkaniowy zasób Miasta Kielce stanowią lokale położone:

- 1) w budynkach stanowiących 100% własność Miasta Kielce,
- 2) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta i w budynkach spółdzielni mieszkaniowych,
- 3) w budynkach pozostających w samoistnym posiadaniu Miasta.

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego (stan na 30.06.2025 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	153	48 433	1 478
			pomieszczenia tymczasowe	pomieszczenia tymczasowe

			473	30
2.	Budynki mieszkalne wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych	326	77 653	1 929
3.	Budynki pozostające w samoistnym posiadaniu Miasta	11	6 417	131
	Ogółem	490	132 976	3 568

2. Na zwiększenie zasobu mieszkaniowego w miarę możliwości finansowych Gminy wpływać będzie:

- 1) realizowanie inwestycji w zakresie budownictwa komunalnego,
- 2) zakup mieszkań od podmiotów zewnętrznych i prywatnych właścicieli lub spółdzielni mieszkaniowych,
- 3) zasiedzenie nieruchomości,
- 4) nabywanie lokali w drodze spadkobrania, przejęcia za długi itp.,
- 5) nabywanie lokali w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości, w których Miasto Kielce jest współwłaścicielem z innymi podmiotami,
- 6) nabywanie budynków mieszkalnych na cele mieszkaniowe,
- 7) zmiana sposobu użytkowania lokali,
- 8) przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynków lub ich części.

3. Działania inwestycyjne, które powiększą zasób mieszkaniowy Miasta:

- 1) adaptacja na cele mieszkaniowe budynku po dawnej szkole muzycznej przy ul. Głowackiego; w wyniku modernizacji na dwóch kondygnacjach powstanie 8 lokali mieszkalnych, o strukturze 2- i 3- pokojowych, na parterze będą funkcjonować lokale użytkowe.
- 2) budowa budynku o charakterze usługowo-mieszkalnym na działce przy ul. Wiśniowej 3 (po wyburzeniu pawilonów o charakterze usługowym, które są w złym stanie technicznym; koncepcja zakłada powstanie 57 mieszkań, w tym 7 mieszkań jednopokojowych, 28 dwupokojowych i 22 trzypokojowych).
- 3) przygotowanie terenów przy ul. Młodej pod realizację budownictwa mieszkaniowego wraz z usługami towarzyszącymi; planuje się budowę kilku budynków, w których może powstać około 120 mieszkań.

4. Dążenie do poprawy jakości zasobu przejawia się częściowym zmniejszeniem liczby lokali na skutek:

- 1) sprzedaży lokali na rzecz dotychczasowych najemców lub w formie przetargu (w niewielkim stopniu),
- 2) rozbiórek budynków będących w złym stanie technicznym,
- 3) sprzedaży zabudowanych nieruchomości z powodu braku ekonomicznego uzasadnienia ich remontowania po uprzednim wykwaterowaniu mieszkańców.

5. Przeznacza się do rozbiórki lub zbycia w szczególności budynki:

- 1) w których znajdują się lokale, w stosunku do których Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce wydał decyzję nakazującą remont, którego realizacja wymaga opróżnienia budynku lub wydał decyzję o wyłączeniu lokali z użytkowania,
- 2) których dalsza eksploatacja albo remont nie są opłacalne,
- 3) położone na terenach przewidzianych pod nowe inwestycje w mieście.

6. Biorąc pod uwagę działania opisane w pkt. 3 i 4 prognozuje się, że pod koniec obowiązywania Programu zasób mieszkaniowy będzie stanowiło ok. 3 513 mieszkań. Zasób mieszkaniowy zostanie pomniejszony o 213 mieszkań położonych w budynkach przeznaczonych do sprzedaży i wyburzenia oraz sprzedaży na rzecz najemców. W miejsce zlikwidowanego zasobu powstanie około 185 nowych mieszkań.

7. Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta w poszczególnych latach:

- 1) 2026 rok- 3553 lokali
- 2) 2027 rok- 3529 lokali
- 3) 2028 rok – 3367 lokali
- 4) 2029 rok- 3419 lokali
- 5) 2030 rok- 3513 lokali

8. Pomieszczenia tymczasowe, które gmina ma obowiązek wskazać w przypadku zasądzenia eksmisji bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego, w zależności od potrzeb pozyskiwane będą poprzez zmianę statusu istniejących lokali mieszkalnych, zwłaszcza tych o niższym standardzie. Na dzień 30.06.2025r. wydzielonych zostało 30 pomieszczeń tymczasowych.

§ 2.

Postanowienia dotyczące najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Kielce.

1. Zobowiązania Miasta do realizacji zadań wynikających wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w ramach zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej będą realizowane w oparciu o zapisy obowiązującej uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kielce.

2. W celu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Kielc dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli i podnajmowania ich osobom trzecim.

3. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki oraz liczba złożonych wniosków o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta.

4. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu ustalana jest na podstawie:

- 1) złożonych wniosków o najem lokalu,
- 2) zarejestrowanych wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do najmu socjalnego lokalu,
- 3) zarejestrowanych wyroków sądowych orzekających eksmisję bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego (uprawnionych do najmu tymczasowego pomieszczenia).

5. Ustalenie potrzeb mieszkaniowych na dzień 30.06.2025r. (dotyczy również wniosków i wyroków sądowych z lat poprzednich) opiera się na następujących danych:

- 1) o najem lokalu ubiegało się 997 wnioskodawców,
- 2) do realizacji pozostało 120 wyroków sądowych, w tym:
 - a) w sprawach z powództwa Gminy Kielce – 78,
 - b) w sprawach z powództwa innych podmiotów – 42.

§ 3.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

1. Ocena stopnia zużycia budynków jest podstawowym działaniem w zakresie zarządzania substancją mieszkaniową.

2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, sposób użytkowania przez mieszkańców.

3. Najczęstszymi przyczynami degradacji budynków, powodującymi konieczność przeprowadzenia szeroko zakrojonych prac remontowych, są między innymi niżej wymienione czynniki:

- 1) brak izolacji, zniszczenie starych drenaży powoduje zawilgocenie ścian i podłóg co prowadzi do zagrzybienia mieszkań, a przede wszystkim osłabienia konstrukcji oraz stwarza zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców oraz niszczenia ich mienia,
- 2) zniszczone elewacje – wykruszenie zaprawy, zawilgocenie i przemarzanie przegród budowlanych,
- 3) nieszczelne pokrycia dachowe,
- 4) zły stan techniczny instalacji wodnych, kanalizacyjnych, elektrycznych,
- 5) brak przyłączy kanalizacji sanitarnej,
- 6) brak wentylacji w nieruchomościach.

4. Podstawowym działaniem związanym z poprawą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego jest diagnozowanie rzeczywistych potrzeb remontowych. Część zasobu ze względu na zły stan techniczny powinna być wyeliminowana z użytkowania.

5. Przeglądy budynków umożliwiają ocenę stanu technicznego każdego budynku z osobna oraz oszacowanie na tej podstawie rzeczywistych potrzeb remontowych celem stworzenia planu remontów na poszczególne lata. Prowadzony będzie bieżący monitoring stanu technicznego obiektów.

6. Stan techniczny budynków stanowiących 100% własności Miasta Kielce, będących w zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach na dzień 30.06.2025 r. przedstawia poniższa tabela.

TABELA NR 2. Stan techniczny budynków komunalnych będących w zarządzie MZB

Ilość budynków	Ocena stanu technicznego				
	bardzo dobry	dobry	średni	zły	do wyburzenia
153	50	23	52	25	3

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 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 3. Wykaz budynków w złym stanie technicznym

L.p.	Grupa	Adres
1.	Budynki do wyburzenia ze względu na zły stan techniczny i brak uzasadnienia ekonomicznego ich remontowania	1.Husarska 4 – pusty 2.Świerczyńska 3 – pusty

2.	Budynek w złym stanie technicznym przeznaczony do wyburzenia pod inwestycje	1.Młoda 4 – pusty
3.	Budynki w złym stanie technicznym przeznaczone do sprzedaży	1.Chodkiewicza 16 - do rozkwaterowania w roku 2027 2.Kapielowa 4 - do rozkwaterowania w roku 2027 3.Kosynierów 1- do rozkwaterowania w roku 2026 4.Nowy Świat 30 - pusty 5.Okrzei 11- do rozkwaterowania w latach 2026 - 2027 6.Okrzei 13 – do rozkwaterowania w latach 2026 - 2027 7.Prosta 53 - pusty 8.Rynek 14 – do rozkwaterowania w roku 2026 9.Sucha 9 - pusty 10.Śniadeckich 1 - do rozkwaterowania w latach 2028-2029 11.Zwierzyniecka 5 - pusty
4.	Budynki w złym stanie technicznym przeznaczone do remontu	1.1 Maja 140 2.1 Maja 142 3.Czarnowska 11 4.Planty 9 5.Skrajna 76B 6.Tartaczna 1 7.Tartaczna 2 8.Tartaczna 3 9.Tartaczna 4 10.Tartaczna 8 11.Tartaczna 11 12.Tartaczna 13 13.Wesoła 1 14.Żytnia 10

Rozdział II.

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

§ 4.

1. Miasto będzie zarządzać zasobem mieszkaniowym w sposób zmierzający do poprawy jego stanu technicznego oraz warunków życia mieszkańców, przy jednoczesnym efektywnym

i oszczędnym wykorzystaniu środków finansowych przeznaczonych na ten cel. Podstawowym działaniem związanym z poprawą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego jest diagnozowanie rzeczywistych potrzeb remontowych. Wg. danych na dzień 30.06.2025 r. ok. 51,0% zasobu mieszkaniowego Miasta jest w stanie technicznym średnim, złym i przeznaczonym do wyburzenia.

2. Konieczność przeprowadzania remontów budynków i lokali wynika z:

- a) potrzeby zapewniania odpowiedniego stanu technicznego, gwarantującego bezpieczeństwo osób i mienia,
- b) potrzeby zapewniania użytkowania budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewniania warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- c) utrzymania odpowiedniego stanu estetycznego budynków, a w przypadku obiektów zabytkowych – ochrony ich wartości objętych nadzorem konserwatorskim.

3. Szczegółowa znajomość stanu technicznego zasobu mieszkaniowego pozwala na precyzyjne określenie potrzeb remontowych i właściwe planowanie działań modernizacyjnych oraz skuteczne zarządzanie zasobem.

4. Wykonując obowiązki wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane, przeprowadzane są okresowe przeglądy budynków, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych oraz wykonywane są przeglądy instalacji elektrycznych, gazowych oraz przeglądy kominiarskie.

5. Za sporządzenie oceny stanu technicznego oraz przygotowywanie corocznych planów remontowych dla 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. Na podstawie zaleceń z dokumentów pokontrolnych ustalane są priorytety prac remontowo-budowlanych, z pierwszeństwem wykonania robót niezbędnych ze względów bezpieczeństwa.

8. Projekty rocznych planów inwestycji oraz bieżących remontów lokali i budynków opracowuje Miejski Zarząd Budynków w Kielcach.

9. Miasto będzie podejmować działania zmierzające do zwiększenia efektywności energetycznej zasobu mieszkaniowego, poprzez rezygnację z ogrzewania węglowego (piece, ogrzewanie etażowe) na rzecz systemów zasilanych z miejskiej sieci ciepłowniczej, gazowych lub elektrycznych.

10. W przypadku budynków będących współwłasnością, Miasto partycypuje w kosztach remontów części wspólnych w zakresie ustalonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych, proporcjonalnie do posiadanych udziałów.

11. Przy założeniach, o których mowa w ust. 2, planowane wydatki na remonty budynków i lokali w latach 2026-2030 będą przedstawiać się jak w tabeli nr 4.

TABELA NR 4. Potrzeby remontowe zasobów mieszkaniowych Miasta w układzie branżowym

Lp.	Zakres remontu	Potrzeby remontowe w poszczególnych latach				
		2026	2027	2028	2029	2030
		[mln zł]	[mln zł]	[mln zł]	[mln zł]	[mln zł]
1.	Remonty pustostanów - lokali mieszkalnych	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	0,50	0,40	0,30	0,40	0,30
3.	Dobudowa, przebudowa i remonty przewodów kominowych dymowych, spalinowych i wentylacyjnych oraz remonty pieców i trzonów kuchennych	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
4.	Naprawa pokryć dachowych i uszkodzonych elementów konstrukcji oraz obróbek blacharskich	0,30	0,25	0,25	0,25	0,20
5.	Remonty elewacji	1,00	1,00	0,70	0,50	0,50
6.	Remonty wewnętrznych instalacji wodnych i sanitarnych oraz kotłowni i wymiennikowni	0,50	0,40	0,30	0,40	0,30
7.	Remonty instalacji elektrycznych i odgromowych oraz dźwigów	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
8.	Pozostałe remonty wewnątrz budynków	0,25	0,20	0,20	0,20	0,20

9.	Chodniki i drogi osiedlowe (roboty zewnętrzne)	0,10	0,05	0,10	0,05	0,10
10.	Wykonanie nowych przyłączy instalacji sanitarnych	0,05	0,04	0,06	0,05	0,04
11.	Rozbiórki budynków	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
12.	Zaliczki na fundusz remontowy we Wspólnotach Mieszkaniowych, zgodnie z udziałami Gminy	2,20	2,20	2,30	2,30	2,30
Razem		6,25	5,89	5,36	5,55	5,14

12. Wskazane w powyższym zestawieniu koszty remontów mają charakter szacunkowy i mogą ulegać zmianie w zależności od różnych czynników, w tym od aktualnej sytuacji finansowej Miasta.

13. W ramach planów remontowych konieczne jest zabezpieczenie odpowiednich środków na odnowienie lokali zwolnionych w wyniku eksmisji, zgonu najemcy lub wyprowadzki. Należy dążyć do możliwie szybkiego ponownego wynajmu takich mieszkań.

14. Aby ograniczyć wydatki związane z remontami pustostanów, część z odzyskanych lokali będzie oferowana do remontu na koszt przyszłego najemcy.

15. Wykazy mieszkań przewidzianych do takiego trybu remontu będą przekazywane przez Miejski Zarząd Budynków do Biura Mieszkalnictwa, które – zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miasta Kielce dotyczącą zasad wynajmowania lokali – wytypuje osoby uprawnione do zawarcia z zarządcą umowy o remont.

16. Planowane wydatki na remonty i modernizacje budynków mieszkalnych będących w złym stanie technicznym stanowiącym wyłączną własność Miasta przedstawia tabela nr 5.

TABELA NR 5. Zestawienie potrzeb remontowych w budynkach o złym stanie technicznym

L.p.	Adres	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	Dobudowa, przebudowa i remonty przewodów kominowych dymowych i spalinowych i wentylacyjnych oraz remonty pieców i trzonów kuchennych	Naprawa pokryć dachowych i uszkodzonych elementów konstrukcji oraz obróbek blacharskich	Remonty elewacji	Remonty wewnętrznych instalacji wodnych i sanitarnych oraz kotłowni i wymienników	Remonty instalacji elektrycznych i odgromowych	Pozostałe remonty wewnątrz budynków	Chodniki i drogi osiedlowe (roboty zewnętrzne)	RAZEM
		[mln zł]	[mln zł]	[mln zł]	[mln zł]	[mln zł]	[mln zł]	[mln zł]	[mln zł]	[mln zł]
1.	1-go Maja 140	0,12	0,05	0,07	0,18	0,12	0,04	0,05	0,03	0,65
2.	1-go Maja 142	0,07	0,04	0,04	0,12	0,07	0,02	0,03	0,03	0,41
3.	Czarnowska 11	0,02	0,03	0,12	0,52	0,10	0,04	0,05	0,02	0,90
4.	Planty 9	0,02	0,10	0,07	0,43	0,25	0,12	0,14	0,02	1,14
5.	Skrajna 76B	0,61	0,12	0,38	1,06	0,61	0,32	0,34	0,13	3,57
6.	Tartaczna 1	0,01	0,03	0,05	0,08	0,05	0,02	0,03	0,01	0,28
7.	Tartaczna 2	0,03	0,03	0,05	0,08	0,05	0,02	0,03	0,01	0,30
8.	Tartaczna 3	0,01	0,03	0,06	0,08	0,05	0,02	0,03	0,01	0,29

9.	Tartaczna 4	0,01	0,03	0,06	0,08	0,05	0,02	0,03	0,01	0,29
10	Tartaczna 8	0,03	0,03	0,05	0,09	0,05	0,02	0,02	0,01	0,30
11	Tartaczna 11	0,03	0,03	0,06	0,08	0,05	0,02	0,03	0,01	0,31
12	Tartaczna 13	0,05	0,03	0,06	0,10	0,05	0,03	0,03	0,01	0,36
13	Wesoła 1	0,16	0,06	0,12	0,17	0,11	0,08	0,09	0,05	0,84
14	Żytnia 10	0,30	0,10	0,07	0,62	0,32	0,20	0,17	0,07	1,85

RAZEM [mln]	1,47	0,70	1,25	3,70	1,90	1,00	1,05	0,40
--------------------	------	------	------	------	------	------	------	------

17. Polityka remontowa, modernizacyjna i inwestycyjna realizowana będzie poprzez wydatkowanie środków finansowych zapewniających realizację: remontów bieżących, wymianę instalacji, termomodernizację, wykonanie remontów lokali, inwestycje zwiększające komfort zamieszkania najemców zasobu mieszkaniowego Gminy. W ramach działań inwestycyjnych dokonywana będzie również zmiana sposobu ogrzewania lokali poprzez wymianę pieców węglowych na ekologiczne źródła ciepła, modernizację sposobu ogrzewania budynków, z uwzględnieniem możliwości technicznych i indywidualnych analiz wykonanych dla budynku i lokalu.

18. Wykaz budynków stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Kielce wraz z danymi dotyczącymi źródeł ciepła w lokalach pod danym adresem oraz szacunkowymi kosztami jego wymiany przedstawia poniższa tabela:

TABELA NR 6. Wykaz budynków, będących w zarządzie MZB, w których znajdują się piece starej generacji.

L. p.	Lokalizacja urządzenia grzewczego starej generacji czerwiec 2025	Liczba lokali mieszkalnych z urządzeniami grzewczymi starej generacji	Cena jednostkowa	Przybliżony koszt wymiany urządzeń grzewczych na ekologiczne	Harmonogram wymian
		szt.			
1	1 Maja 140	6	28 000,00 zł	168 000,00 zł	2026
2	1 Maja 142	3	28 000,00 zł	84 000,00 zł	2026
3	1 Maja 144	10	28 000,00 zł	280 000,00 zł	2026
4	1 Maja 60	10	15 000,00 zł	150 000,00 zł	2026
5	Bema 4	1	28 000,00 zł	28 000,00 zł	2026
6	Bema 6	1	28 000,00 zł	28 000,00 zł	2026
7	Bodzentyńska 24/26	7	28 000,00 zł	196 000,00 zł	2026
8	Długa 18	4	16 250,00 zł	65 000,00 zł	2026
9	Druckiego Lubeckiego 9	6	20 000,00 zł	120 000,00 zł	2026
10	Duża 18/Mała 17	1	30 000,00 zł	30 000,00 zł	2026
11	Dymińska 76	1	28 000,00 zł	28 000,00 zł	2026
12	Fabryczna 14	1	32 000,00 zł	32 000,00 zł	2026
13	Grochowa 26	2	22 500,00 zł	45 000,00 zł	2026
14	Hipoteczna 3	1	28 000,00 zł	28 000,00 zł	2026
15	Hutnicza 15	2	30 000,00 zł	60 000,00 zł	2026

16	Hutnicza 17	1	30 000,00 zł	30 000,00 zł	2026
17	Karczówkowska 30	5	30 000,00 zł	150 000,00 zł	2027
18	Kościuszki 17	5	38 000,00 zł	190 000,00 zł	2027
19	Kruszelnickiego 64	4	15 000,00 zł	60 000,00 zł	2027
20	Leśna 1A	1	28 000,00 zł	28 000,00 zł	2027
21	Mała 10	7	28 000,00 zł	196 000,00 zł	2027
22	Mickiewicza 1	12	30 000,00 zł	360 000,00 zł	2027
23	Mickiewicza 2	4	28 000,00 zł	112 000,00 zł	2027
24	Mickiewicza 5	1	32 000,00 zł	32 000,00 zł	2027
25	Niecała 5	15	20 000,00 zł	300 000,00 zł	2027
26	Nowa 6	1	30 000,00 zł	30 000,00 zł	2027
27	Okrzei 12	1	28 000,00 zł	28 000,00 zł	2027
28	Okrzei 14	1	28 000,00 zł	28 000,00 zł	2027
29	Paderewskiego 7	1	32 000,00 zł	32 000,00 zł	2027
30	Żurawia 9	4	4 500,00 zł	18 000,00 zł	2027
31	Pańska 2	5	17 000,00 zł	85 000,00 zł	2028
32	Pańska 4	2	18 000,00 zł	36 000,00 zł	2028
33	Pańska 6	5	29 000,00 zł	145 000,00 zł	2028
34	Piotrkowska 39	8	2 750,00 zł	22 000,00 zł	2028
35	Pl. Wolności 3	10	31 000,00 zł	310 000,00 zł	2028
36	Pl. Wolności 10	2	33 000,00 zł	66 000,00 zł	2028
37	Planty 7	6	30 000,00 zł	180 000,00 zł	2028
38	Planty 9	3	28 000,00 zł	84 000,00 zł	2028
39	Równa 9	1	31 000,00 zł	31 000,00 zł	2028
40	Równa 14B	1	30 000,00 zł	30 000,00 zł	2028
41	Seminaryjska 23	8	25 000,00 zł	200 000,00 zł	2028
42	Sienkiewicza 52	6	28 000,00 zł	168 000,00 zł	2028
43	Sienkiewicza 54	12	25 000,00 zł	300 000,00 zł	2029
44	Sienkiewicza 74	2	28 000,00 zł	56 000,00 zł	2029
45	Skrajna 25	1	35 000,00 zł	35 000,00 zł	2029
46	Skrzetlewska 6	9	22 000,00 zł	198 000,00 zł	2029
47	Słoneczna 21	6	22 000,00 zł	132 000,00 zł	2029
48	Słowackiego 13	2	30 000,00 zł	60 000,00 zł	2029
49	Starowapiennikowa 14	3	28 000,00 zł	84 000,00 zł	2029
50	Starowapiennikowa 16	5	29 000,00 zł	145 000,00 zł	2029
51	Śniadeckich 29	1	28 000,00 zł	28 000,00 zł	2029
52	Św. Leonarda 8	4	30 000,00 zł	120 000,00 zł	2030
53	Tartaczna 1	1	29 000,00 zł	29 000,00 zł	2030
54	Tartaczna 2	1	29 000,00 zł	29 000,00 zł	2030
55	Wesoła 1	2	25 000,00 zł	50 000,00 zł	2030
56	Wesoła 24	3	30 000,00 zł	90 000,00 zł	2030
57	Wesoła 27	2	30 000,00 zł	60 000,00 zł	2030

58	Wesoła 38	4	30 000,00 zł	120 000,00 zł	2030
59	Wesoła 40	3	30 000,00 zł	90 000,00 zł	2030
60	Wojska Polskiego 105	3	29 000,00 zł	87 000,00 zł	2030
61	Wojska Polskiego 129	1	15 000,00 zł	15 000,00 zł	2030
62	Wspólna 11	2	30 000,00 zł	60 000,00 zł	2030
63	Wspólna 13	2	30 000,00 zł	60 000,00 zł	2030
64	Wygoda 20	1	20 000,00 zł	20 000,00 zł	2030
65	Zagnańska 19	10	22 000,00 zł	220 000,00 zł	2030
66	Zagrodowa 17	3	22 000,00 zł	66 000,00 zł	2030
67	Złota 10	3	30 000,00 zł	90 000,00 zł	2030
68	Żelazna 29	4	32 000,00 zł	128 000,00 zł	2030
69	Żeromskiego 23	1	28 000,00 zł	28 000,00 zł	2030
70	Żeromskiego 25	2	28 000,00 zł	56 000,00 zł	2030
RAZEM		269		6 749 000,00 zł	
				netto	

19. Założono wymianę nieekologicznych źródeł ciepła w 269 lokalach mieszkalnych - po ok. 30-50 instalacji rocznie w latach 2026-2030. Łączny koszt wymiany wszystkich źródeł ciepła na paliwo stałe w lokalach będących w zasobach Miasta Kielce oraz użytkowanych oszacowano na niespełna 6,8 mln zł netto.

Rozdział III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 5.

Zasady sprzedaży lokali.

1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kielce w trybie bezprzetargowym, będzie kontynuowana zgodnie z uchwałą Rady Miasta Kielce Nr XI/246/2011 z dnia 9 czerwca 2011r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta ze zm. oraz uchwałą Nr XLIV/922/2017 z dnia 29 czerwca 2017r., a także na podstawie uchwały nr LIV/1219/2018 z dnia 15 marca 2018r. podjętymi na podstawie przepisów określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r.

2. W okresie obowiązywania programu będzie kontynuowana sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców bez bonifikaty. Wyjątek od zaprzestania udzielania bonifikat stanowi sprzedaż na rzecz najemców lokali usytuowanych w budynkach położonych na nieruchomościach o niejednorodnym własnościowo stanie prawnym gruntu zgodnie z postanowieniami zawartymi w uchwale Rady Miasta Kielce Nr LIV/1219/2018 z dnia 15 marca 2018r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynkach położonych na nieruchomościach o niejednorodnym własnościowo stanie prawnym gruntu.

3. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców lokale :

- 1) wynajmowane na czas określony,
- 2) wynajmowane jako pracownia plastyczna,
- 3) położone w budynkach o złym stanie technicznym,
- 4) znajdujące się w budynkach szkół i innych placówek oświatowo wychowawczych,

- 5) położone w budynkach wybudowanych przez Miasto Kielce po 2000r.,
- 6) nabyte przez miasto na wolnym rynku,
- 7) nabyte w drodze spadku lub darowizny,
- 8) położone w budynkach stanowiących w całości własność Miasta Kielce,
- 9) nabyte przez Miasto Kielce w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości.

4. Przewiduje się, że ze względu na brak bonifikat zainteresowanie nabyciem lokali w okresie objętym Programem będzie minimalne.

W roku 2026 zakłada się sprzedaż lokali na poziomie ok. 8 lokali, w kolejnych latach ok. 5 rocznie.

5. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta planowana jest kontynuacja działań zmierzających do wycofywania udziałów Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Dotyczy to w szczególności przypadków, gdy w budynku pozostaje od 1 do 3 lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Kielce. Gmina może skorzystać z możliwości wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, poprzez złożenie najemcy oferty nabycia lokalu i prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że najemcy zaoferowany zostanie inny lokal zamienny. Następnie lokal będzie przeznaczany do sprzedaży w drodze przetargu.

6. Kolejnym działaniem podejmowanym w zakresie racjonalizacji gospodarowania zasobem będzie sprzedaż w trybie przetargu lokali mieszkalnych będących pustostanami, wymagającymi remontu lub przebudowy, których wykonanie przez Miasto z uwagi na wysokie koszty byłoby ekonomicznie nieuzasadnione.

7. Regulacja wysokości udziałów w nieruchomościach wspólnych we współpracy z Zarządcami Wspólnot poprzez podejmowanie uchwał, umożliwi sprzedaż dotychczas niesprzedanych lokali i zmniejszenie udziałów Miasta w nieruchomościach stanowiących współwłasność Miasta Kielce i właścicieli wyodrębnionych lokali.

Rozdział IV.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 6.

Zasady polityki czynszowej.

1. Polityka czynszowa Miasta będzie ukierunkowana na ustalanie stawek czynszu w taki sposób, aby w możliwie największym stopniu pokrywały one koszty związane z utrzymaniem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Należy jednak podkreślić, że wpływy z czynszów nie pozwolą na pełne pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem zasobu. Przyczyną tego stanu rzeczy są między innymi niższe stawki czynszowe obowiązujące w lokalach wynajmowanych na zasadzie najmu socjalnego oraz w pomieszczeniach tymczasowych, jak również zaległości czynszowe wynikające z uchylania się od obowiązku płatności przez znaczną część lokatorów.

2. Przy ustalaniu stawki czynszu obowiązuje zasada określenia maksymalnej wysokości stawki za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu.

3. Maksymalna wysokość stawki czynszu będzie ustalana oddzielnie dla:

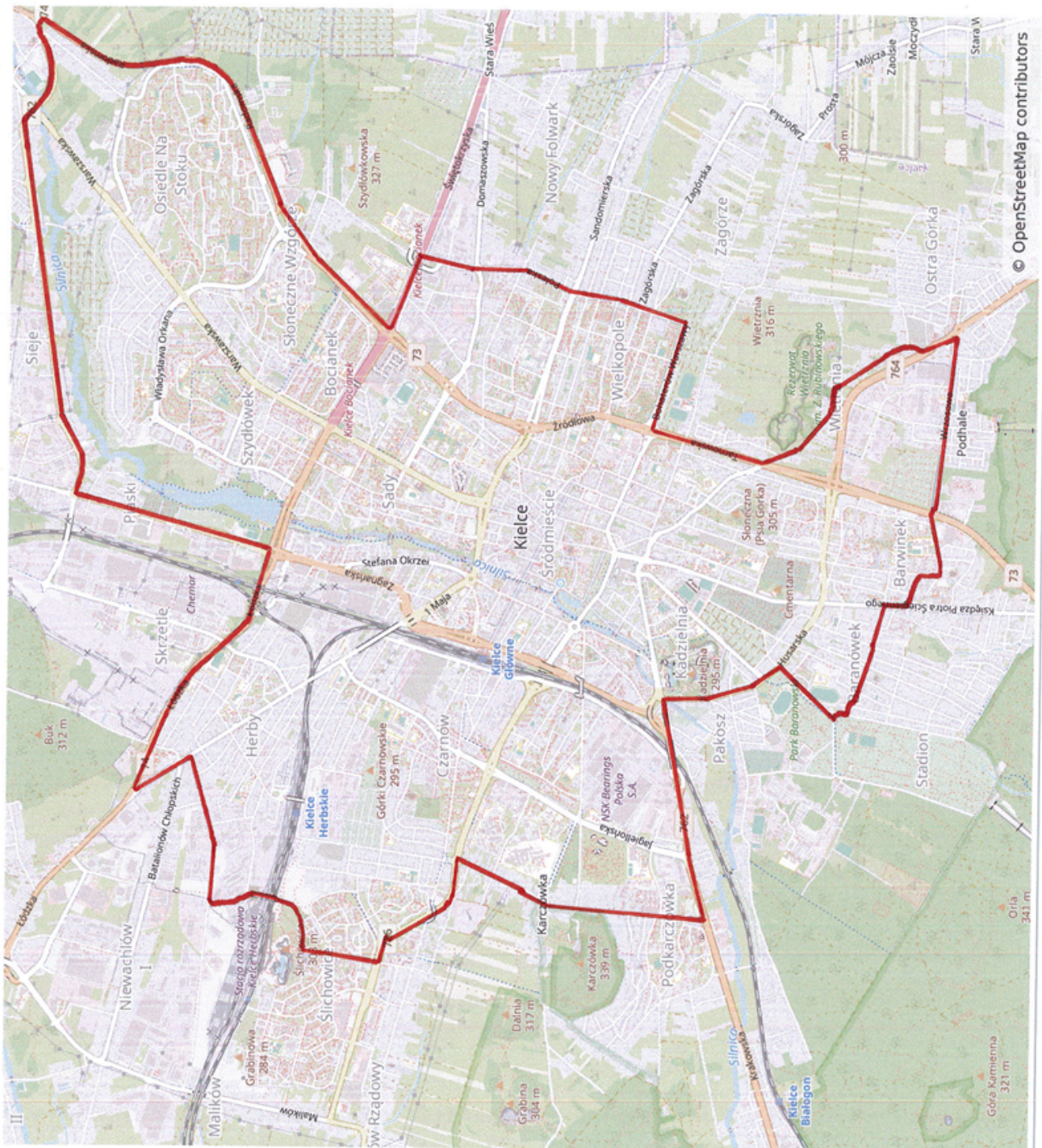
- 1) lokali oddanych do użytkowania przed 1 stycznia 2012 r.,
- 2) lokali oddanych do użytkowania po 1 stycznia 2012 r.,
- 3) lokali wynajmowanych na zasadzie najmu socjalnego oraz pomieszczeń tymczasowych.

4. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej będzie ustalana na podstawie maksymalnych stawek czynszu, o których mowa w ust.3 z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokali, ze względu na:

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

5. Czynniki obniżające, o których mowa w ust.4 stosuje się następująco:

- 1) czynnik dotyczący położenia budynku: budynki położone poza strefą zamkniętą w obrębie ulic: Długa, Skrajna, 1 Maja, Łódzka, Zagnańska, Wincentego Witosa, Dywizjonu 303, Radomska, Aleja Solidarności, Świętokrzyska, Żniwna, Poleska, Szczecińska, Bohaterów Warszawy, Tarnowska, Wojska Polskiego, Rotmistrza Witolda Pileckiego, Wrzosowa, Pułkownika Dionizego Czachowskiego, Podlasie, Księdza Piotra Ściegiennego, Wybraniecka, Aleja Na Stadion, Wojciecha Szczepaniaka, Husarska, Marmurowa, Pakosz, Krakowska, Poklasztorna, Grunwaldzka, Aleja Jerzego Szajnowicza Iwanowa, Króla Kazimierza Wielkiego; strefa zamknięta obejmuje wszystkie budynki mające adresy ulic granicznych strefy, co obrazuje mapa - 2% ,



- 2) czynnik dotyczący położenia lokalu w budynku: lokal położony w budynku do 6 kondygnacji bez windy znajdujący się na IV lub V piętrze oraz lokal położony w budynku powyżej 6 kondygnacji znajdujący się na ostatnim piętrze - 4%,
- 3) czynnik dotyczący wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - a) brak WC w lokalu - 6%
 - b) brak instalacji wodociągowej w lokalu - 6%
 - c) ogrzewanie lokalu paliwem stałym - 6%,
- 4) czynnik dotyczący ogólnego stanu technicznego budynku: budynki lub lokale wyłączone z użytkowania lub przeznaczone do rozbiórki - 12%.

6. Wysokość czynszu za lokal, w tym najem socjalny i pomieszczenie tymczasowe, oblicza się jako iloczyn ustalonej stawki czynszowej i powierzchni użytkowej lokalu.

7. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

8. Do najmu pracowni służących twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki oraz lokali wyremontowanych na koszt najemcy stosuje się zasady ustalania stawek czynszu, o których mowa w punktach 4-7.

9. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się osiągnięcia stawki czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej, zakłada się jednak możliwość corocznego podwyższania maksymalnych stawek czynszu.

10. Najemca zajmujący mieszkanie, do którego Miastu 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.

11. Weryfikacja spełniania przez najemców kryterium wysokości dochodu, uzasadniająca oddanie lokalu w najem lub podnajem, zostanie przeprowadzona w roku 2028.

§ 7.

Warunki obniżenia czynszu.

1. Polityka czynszowa przewiduje ochronę gospodarstw domowych poprzez możliwość zastosowania 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, określone w § 4 Uchwały Nr XXIX/565/2020 Rady Miasta Kielce z dnia 18 czerwca 2020r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kielce.

3. Ustala się następujące wskaźniki obniżek czynszu:

- 1) 50% obniżki 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% obniżki dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy lub wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę.

4. Czynsz może być obniżony maksymalnie do poziomu czynszu obowiązującego przy najmie socjalnym.

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

1. Mieszkaniowym zasobem Miasta Kielce zarządza Miejski Zarząd Budynków w Kielcach – jednostka budżetowa Miasta Kielce, w sposób zgodny ze swoim Statutem.

2. Dopuszcza się możliwość, uwzględniając zwiększenie efektywności gospodarowania majątkiem, uzupełnienie lub zmianę sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta.

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

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta związane jest z podejmowaniem decyzji i czynności polegających na:

- 1) bieżącemu administrowaniu nieruchomościami,
- 2) utrzymaniu nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem poprzez zapewnienie bezpiecznego użytkowania i właściwej eksploatacji,
- 3) ewidencjonowaniu budynków i lokali oraz związanej z nimi infrastruktury,
- 4) prowadzenie inwestycji w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego

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 Miejskim Zarządem Budynków.

Rozdział VI.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.****§ 10.****Finansowanie gospodarki mieszkaniowej.**

1. Podstawowym źródłem finansowania zadań związanych z gospodarką mieszkaniową w latach 2026-2030 będą środki pochodzące z budżetu Miasta.

2. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być środki zewnętrzne pochodzące głównie z budżetu państwa.

3. Kontynuowane będą w kolejnych latach inwestycje wspierające budownictwo mieszkaniowe

i remonty lokali mieszkalnych ze środków finansowych pochodzących z programów rządowych, w tym realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Rozdział VII.

Wysokość kosztów 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 jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

§ 11.**Koszty ponoszone na gospodarkę mieszkaniową.**

1. Koszty ponoszone na gospodarkę mieszkaniową obejmują w szczególności wydatki związane z utrzymaniem, zarządzaniem oraz odtworzeniem mieszkaniowego zasobu Miasta.

2. Do kosztów gospodarki mieszkaniowej zalicza się w szczególności:

1) Koszty zarządu mieszkaniowym zasobem Miasta, w tym:

- a) wynagrodzenia zarządcy i pracowników administracji obsługującej zasób,
- b) koszty usług eksploatacyjnych, utrzymania czystości, konserwacji i bieżących napraw,
- c) koszty energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków, ogrzewania części wspólnych,
- d) koszty obowiązkowych przeglądów technicznych, ubezpieczeń i ochrony mienia,
- e) opłaty za wywóz nieczystości, podatki i inne należności publicznoprawne.

2) Koszty remontów budynków i lokali stanowiących w całości własność Miasta, obejmujące w szczególności:

- a) remonty kapitalne, bieżące i awaryjne,
- b) koszty opracowania dokumentacji projektowej, kosztorysowej i technicznej,
- c) koszty nadzoru inwestorskiego i autorskiego.

3) Udział miasta w kosztach zarządu nieruchomością wspólną w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada lokale stanowiące jego własność w tym:

- a) zaliczki na fundusz remontowy,
- b) koszty utrzymania części wspólnych,
- c) koszty usług zarządzania wspólnotą mieszkaniową.

4) Pozostałe koszty związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta, w tym w szczególności:

- a) koszty ekspertyz technicznych, opinii, wycen i badań,
- b) koszty postępowań sądowych, administracyjnych i egzekucyjnych,
- c) koszty związane z opróżnianiem i zabezpieczaniem lokali,
- d) odszkodowania, roszczenia i inne zobowiązania wynikające z zarządu zasobem,
- e) inne wydatki niekwalifikujące się do powyższych kategorii, a związane z utrzymaniem, zarządzaniem i administrowaniem zasobem.

TABELA NR 7. Prognoza kosztów na finansowanie gospodarki mieszkaniowej Miasta.

Lp.	Wyszczególnienie	Lata
-----	------------------	------

		2026 Prognoza w zł/m ² /m-c	2027 Prognoza w zł/m ² /m-c	2028 Prognoza w zł/m ² /m-c	2029 Prognoza w zł/m ² /m-c	2030 Prognoza w zł/m ² /m-c
1	Koszty remontów i modernizacji nieruchomości należących do Miasta	2,58	2,35	1,95	2,07	1,81
2	Zaliczki eksploatacyjne na utrzymanie nieruchomości wspólnych wspólnot mieszkaniowych	1,25	1,24	1,23	1,22	1,21
3	Zaliczki remontowe -udział Gminy w remontach budynków wspólnot mieszkaniowych	1,40	1,40	1,46	1,46	1,46
4	Koszty zarządzania i administrowania zasobem mieszkaniowym	2,55	2,50	2,50	2,45	2,45
5	Koszty eksploatacji lokali i nieruchomości należących do Miasta	1,10	1,10	1,15	1,15	1,15
RAZEM		8,88	8,59	8,29	8,35	8,08

Koszty ponoszone na gospodarkę mieszkaniową, określone w tabeli są wartościami szacunkowymi i w zależności od różnych czynników, w tym sytuacji finansowej Miasta, mogą ulec zmianie.

§ 12.

Koszty związane z pozyskiwaniem lokali.

1. Wysokość kosztów inwestycyjnych w gospodarce mieszkaniowej uzależniona będzie przede wszystkim od środków finansowych zabezpieczonych w budżecie Miasta oraz od pozyskanych środków zewnętrznych.

2. Koszty inwestycyjne obejmują w szczególności działania związane z pozyskiwaniem lokali do mieszkaniowego zasobu Gminy, poprzez:

- a) nabywanie budynków i ich adaptację na lokale mieszkalne,
- b) nabywanie lokali mieszkalnych na wolnym rynku,
- c) budowę nowych lokali mieszkalnych.

3. Na realizację zadania inwestycyjnego związanego z adaptacją na cele mieszkaniowe budynku po dawnej szkole muzycznej przy ul. Głowackiego zostały przyznane środki z funduszu dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego. Rozpoczęcie realizacji inwestycji zaplanowane jest na rok 2026.

4. W Wieloletnim Planie Inwestycyjnym ujęto zadanie związane z opracowaniem dokumentacji projektowej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy ze zmianą sposobu użytkowania budynku usługowego na budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze i garażem podziemnym przy ulicy Wiśniowej 3 oraz konkurs na opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zagospodarowania terenu przy ulicy Młodej 4 i terenów przyległych. Rozpoczęcie realizacji ww. zadań przewidziane jest w 2026 roku.

5. Opracowane dokumentacje projektowe będą stanowiły podstawę do ubiegania się przez Miasto o dofinansowanie realizacji inwestycji z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego

TABELA NR 8. Prognozowana wysokość nakładów na inwestycje w latach 2026 -2030 w zasobach zarządzanych przez MZB

Lp.	Rok	Prognozowane nakłady w mln zł	Planowane inwestycje
1.	2026	3,99	-Modernizacja lokali mieszkalnych, -modernizacja systemów ogrzewania, -modernizacja opomiarowania zużycia wody w budynkach mieszkalnych, -wymiana pokrycia dachu wraz z utylizacją eternitu, -wykonanie przyłączy gazowych i instalacji wewnętrznych w budynkach przy ul. Pańskiej 2, 4 i 6 – etap I, -wykonanie przyłącza gazowego i instalacji wewnętrznych w budynku przy ul. Żurawiej 9 – etap I, -przebudowa przyłącza kanalizacji sanitarnej do budynku przy ul. Malików 150c – etap II, -inne zadania wynikające z bieżących potrzeb.
2.	2027	4,31	-Modernizacja lokali mieszkalnych, -modernizacja systemów ogrzewania, -modernizacja opomiarowania zużycia wody w budynkach mieszkalnych, -wzmocnienie balkonów budynku przy ul. Piekoszowskiej 57, -wymiana pokrycia dachu wraz z utylizacją eternitu, -wykonanie przyłączy gazowych i instalacji wewnętrznych w budynkach przy ul. Pańskiej 2, 4 i 6 – etap II, -wykonanie przyłącza gazowego i instalacji wewnętrznych w budynku przy ul. Żurawiej 9 – etap II, -inne zadania wynikające z bieżących potrzeb.
3.	2028	5,15	-Modernizacja lokali mieszkalnych, -modernizacja systemów ogrzewania, -modernizacja opomiarowania zużycia wody w budynkach mieszkalnych, -wzmocnienie balkonów budynku przy ul. Piekoszowskiej 57, -wykonanie przyłączy gazowych i instalacji wewnętrznych w budynkach przy ul. Pańskiej 2,4 i 6 – etap III, -wymiana pokrycia dachu wraz z utylizacją eternitu, -inne zadania wynikające z bieżących potrzeb.
4.	2029	4,43	-Modernizacja lokali mieszkalnych, -modernizacja systemów ogrzewania, -modernizacja opomiarowania zużycia wody w budynkach mieszkalnych, -wymiana pokrycia dachu wraz z utylizacją eternitu, -inne zadania wynikające z bieżących potrzeb.
5.	2030	4,72	-Modernizacja lokali mieszkalnych, -modernizacja systemów ogrzewania, -modernizacja opomiarowania zużycia wody w budynkach mieszkalnych, -wymiana pokrycia dachu wraz z utylizacją eternitu, -inne zadania wynikające z bieżących potrzeb.

Rozdział VIII.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

§ 13.

1. W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta planuje się :

- 1) podejmowanie działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągalności opłat czynszowych i powstrzymanie procesu narastania zaległości czynszowych poprzez:
 - a) windykację należności - kierowanie do dłużników monitów i wezwań do dobrowolnej spłaty długu oraz bezpośrednie i telefoniczne kontakty w sprawie spłaty zadłużenia. W przypadku, gdy powyższe działania nie przynoszą efektów, kierowanie spraw na drogę sądową i windykacji zasądzonych należności,
 - b) udzielanie dłużnikom pomocy polegającej na rozkładaniu długu na raty, odroczeniu terminu zapłaty należności, umarzaniu zaległości oraz możliwości odpracowania powstałego zadłużenia,
 - c) pomoc w ramach realizacji programów oddłużeniowych.
- 2) podejmowanie działań mających na celu ustalenie prawidłowego wykorzystania przez lokatorów zajmowanych lokali, między innymi poprzez: wizje w terenie, wywiady środowiskowe, weryfikację ilości osób zamieszkujących w lokalu, monitorowanie zamieszkiwania najemców,
- 3) kontynuowanie działań mających na celu podniesienie efektywności i skuteczności kontroli sposobu wykorzystania zajmowanych lokali poprzez wypowiedanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub podnajmują lokal bez zgody właściciela zasobu,
- 4) regulowanie tytułów prawnych do zajmowanych lokali (po zgonach, wyprowadzeniu się najemców, po spłacie zaległości czynszowych),
- 5) dokonywanie eksmisji „ w miejscu” – w przypadku osób, wobec których sąd orzekł nakaz eksmisji z uprawnieniami do najmu socjalnego lokalu, możliwe będzie zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, z którego nastąpiła eksmisja,
- 6) bieżące monitorowanie zawartych umów w ramach najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych,
- 7) aktualizowanie elektronicznej bazy danych w celu usprawnienia zarządzania zasobem lokalowym Miasta,
- 8) kontynuowanie programu „ Mieszkanie za remont”, który zakłada wytypowanie w każdym roku budżetowym do 15% wolnych lokali mieszkalnych pozostający w zasobie, których remont na własny koszt w we własnym zakresie wykona przyszły najemca.
- 9) sprzedaż lokali na zasadach określonych w § 5 uchwały.

2. W celu poprawy warunków mieszkaniowych planuje się:

- 1) prowadzenie modernizacji zasobu mieszkaniowego poprzez likwidację wspólnych toalet, kuchni, korytarzy,
- 2) kontynuowanie działań zmierzających do stopniowego likwidowania niesamodzielnych lokali mieszkalnych poprzez przyłączenie do lokali sąsiednich,
- 3) w możliwych przypadkach dokonywanie podziału lokali większych na mniejsze.

3. W celu umożliwienia najemcom lokali wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Miasta dostosowanie zajmowanych lokali do ich aktualnych potrzeb wspierane będą zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami oraz na wolny lokal pozostający w zasobie.

4. W przypadku konieczności przeprowadzenia remontów budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu możliwa będzie zamiana lokalu na wolny lokal pozostający w zasobie.

5. W celu uniknięcia wypłat odszkodowań z tytułu niedostarczenia najmu socjalnego lokali realizacja wyroków orzekających eksmisję z lokali mieszkalnych pozostających w zasobach innych niż Miasto odbywać się będzie w pierwszej kolejności.

6. W celu przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu osób i rodzin, lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, w miarę możliwości, przeznaczone będą na realizację zadań z zakresu ustawy o pomocy społecznej i ustawy o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej.