

**Załącznik
do uchwały Nr XLVI/649/2010
z dnia 25 marca 2010 roku
Rady Miejskiej Kalisza**

**WIELOLETNI
PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
MIASTA KALISZA
NA LATA 2010 – 2014**

Kalisz 2010

Spis treści

<u>Uchwała Nr XLVI/649/2010.....</u>	<u>1</u>
<u>Uzasadnienie.....</u>	<u>2</u>
<u>do Uchwały Nr XLVI/649/2010.....</u>	<u>2</u>
<u>W S T Ę P.....</u>	<u>5</u>
Postanowienia ogólne	5
<u>ROZDZIAŁ I</u>	<u>5</u>
<u>Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.....</u>	<u>5</u>
1. Stan i prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Kalisza.....	5
2. Analiza potrzeb mieszkaniowych.....	9
<u>ROZDZIAŁ II</u>	<u>15</u>
<u>Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.....</u>	<u>15</u>
1. Informacje ogólne.....	15
2. Plan remontów i poprawy stanu technicznego zasobów.....	17
<u>ROZDZIAŁ III</u>	<u>20</u>
<u>Sprzedaż lokali mieszkalnych.....</u>	<u>20</u>
1. Dotychczasowa polityka w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych	20
2. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach.....	21
<u>ROZDZIAŁ IV.....</u>	<u>24</u>
<u>Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.....</u>	<u>24</u>
1. Zasady polityki czynszowej.....	24
2. Zasady ustalania stawek czynszu najmu.....	26
3. Warunki obniżania wysokości czynszu.....	28
4. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym.....	29
5. Zaległości w opłacaniu czynszów.....	29
6. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.....	31
7. Pomieszczenia tymczasowe.....	31
<u>ROZDZIAŁ V.....</u>	<u>32</u>
<u>Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem.....</u>	<u>32</u>
1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym	32
2. Planowane zmiany w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym	33
<u>ROZDZIAŁ VI.....</u>	<u>34</u>
<u>Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.....</u>	<u>34</u>
<u>Planowane koszty utrzymania zasobu lokalowego Miasta Kalisza latach 2010-2014.....</u>	<u>35</u>
<u>ROZDZIAŁ VIII.....</u>	<u>37</u>
<u>Pozostałe działania dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kalisza.....</u>	<u>37</u>

W S T Ę P

Postanowienia ogólne

1.1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kalisza na lata 2010 - 2014.

1.2. Celem programu jest określenie kierunków działania Miasta Kalisza w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:

- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach,
- poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu miasta,
- poprawy stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta.

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Stan i prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Kalisza

1.1. Wielkość zasobu mieszkaniowego

1.1.1. Mieszkaniowy zasób Miasta Kalisza objęty programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Miasta Kalisza i lokale będące własnością Miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

1.1.2. Mieszkaniowy zasób Miasta Kalisza na dzień 30.06.2009 r. stanowią 5.543 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 253.371,86 m², w tym:

- 1.770 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 79.981,66 m² w 194 budynkach stanowiących 100% własności Miasta,

- 3.781 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 173.753,10 m² w 260 budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 110 lokali socjalnych i 8 pomieszczeń tymczasowych.

1.1.3. Przyjmuje się prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Kalisza w poszczególnych latach, wyszczególnioną w tabeli 1.

Tabela 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Kalisza w latach 2010 - 2014.

Wyszczególnienie	Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach				
	2010	2011	2012	2013	2014
Wielkość zasobu mieszkaniowego (liczba lokali)	5.243	5.067	4.891	4.715	4.539

1.1.4. Podane wyżej wielkości są prognozowane i mają wyłącznie charakter szacunkowy, bowiem ustalone plany związane z wykwaterowaniem z budynków podlegających rozbiórce (sytuacja zmieniająca zasób), mogą odbiegać od zaistniałych w rzeczywistości. Na powyższe wpływają również trudne do przewidzenia nagłe zdarzenia, pociągające za sobą konieczność podjęcia, poza ustalonym planem pilnych wykwaterowań budynków zagrożonych. Uwzględniono także planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2010 - 2014.

1.2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

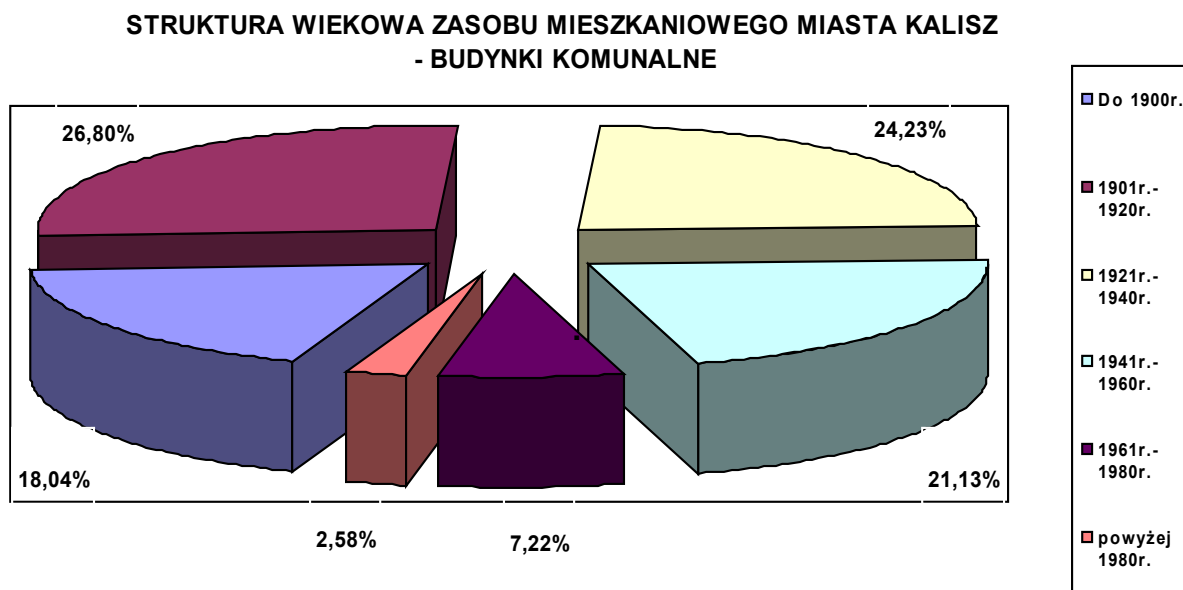
Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na podstawie dokonywanych przeglądów wskazuje, że budynki mieszkalne będące w 100% własnością Miasta należą do najstarszych w Kaliszu. Z ogólnej liczby budynków będących własnością komunalną tylko 31% wybudowanych jest po 1940 roku.

1.2.1. Struktura wiekowa budynków komunalnych

Tabela 2. Struktura wiekowa budynków komunalnych wg stanu na dzień 30.06.2009 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków wybudowanych w poszczególnych przedziałach lat					
	Do 1900	1901-1920	1921-1940	1941-1960	1961-1980	Powyżej 1980
Liczba budynków	35	52	47	41	14	5
Procentowy udział ilości budynków	18,04	26,80	24,23	21,13	7,22	2,58
Razem	194					

Wykres 1. Struktura wiekowa komunalnych budynków mieszkalnych w ujęciu graficznym.

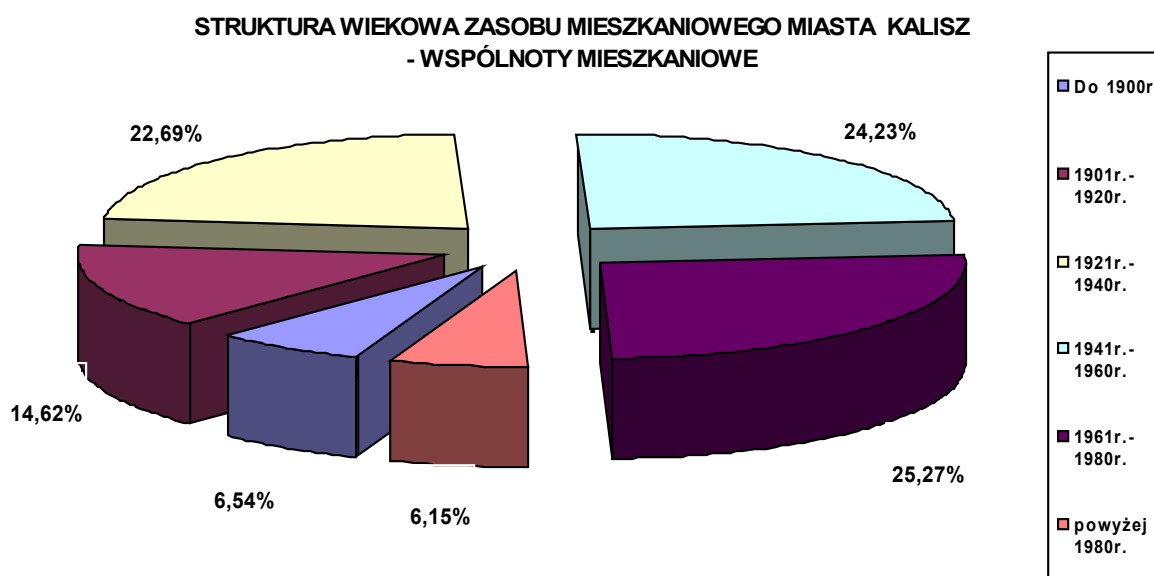


1.2.2. Struktura wiekowa budynków wspólnot mieszkaniowych

Tabela 3. Struktura wiekowa budynków wspólnot mieszkaniowych wg stanu na dzień 30.06.2009 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków wybudowanych w poszczególnych przedziałach lat					
	Do 1900	1901-1920	1921-1940	1941-1960	1961-1980	Powyżej 1980
Liczba budynków	17	38	59	63	67	16
Procentowy udział ilości budynków	6,54	14,62	22,69	24,23	25,77	6,15
Razem	260					

Wykres 2. Struktura wiekowa budynków mieszkalnych we wspólnotach w ujęciu graficznym



1.2.3. Potrzeby remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Miasta Kalisza wynikają z przedstawionej struktury wiekowej budynków i ich wyposażenia technicznego. Zdecydowana większość budynków wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

1.2.3. Wyposażenie techniczne

1) Z ogólnej liczby mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza następująca część lokali posiada infrastrukturę techniczną:

- 77,3% posiada gaz sieciowy,
- 45,3% lokali posiada centralne ogrzewanie,
- 13,2%, korzysta z ciepłej wody sieci miejskiej,
- 79,9% posiada wc w lokalu mieszkalnym,

- 76,60% lokali posiada łazienkę z wc.

Tabela 4. Struktura procentowa lokali mieszkalnych pod względem wyposażenia technicznego z podziałem na lokale w budynkach komunalnych i wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Udział procentowy w całości	
		Lokale w bud. komunalnych	Lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych
1.	Centralne ogrzewanie w budynku	18,40	60,12
2.	Instalacja elektryczna	100,00	100,00
3.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	95,87	100,00
4.	Instalacja gazowa	52,55	90,69
5.	Centralnie dostarczona ciepła woda użytkowa	11,57	14,70
6.	Lokale z łazienką i wc	55,65	86,89
7.	Lokale z wc	76,96	87,74

2) Miasto Kalisz poprzez działania realizowane przez jednostkę organizacyjną powołaną w celu zarządzania zasobami mieszkaniowymi wypełnia obowiązki wynikające z art. 62 ust.1 pkt. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (Dz. U. z 2006r. nr 156 poz. 1118 z późn. zmianami). Przeprowadzane są okresowe kontrole wykonywane co najmniej raz na 5 lat, polegające na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków wraz z instalacjami i urządzeniami, estetyki budynków oraz ich otoczenia, a także coroczne kontrole polegające na sprawdzaniu stanu sprawności instalacji gazowych oraz przewodów kominowych.

2. Analiza potrzeb mieszkaniowych

2.1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Miasta oraz liczba osób posiadających uprawnienia do otrzymania lokalu komunalnego. Podstawowym

zadaniem Miasta jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2.2. Miasto ma obowiązek ustawowy dostarczać lokale socjalne. Sądy powszechne w wyrokach nakazujących eksmisję orzekają o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. Niewykonanie przez Miasto tego obowiązku powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu (art. 14 ust. 1 zdanie 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego). Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy (art. 4 ust. 1 ww. ustawy). W sytuacji, gdy gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze wobec gminy, na podstawie art. 417 KC. Właściciele lokali mieszkalnych mają zatem podstawę do dochodzenia od gminy odszkodowania w pełnej wysokości za okres od uprawomocnienia się orzeczenia sądu przyznającego lokal socjalny, do chwili złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

2.3. Na lokale socjalne czekają osoby znajdujące się w trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej bądź społecznej, a przede wszystkim te z wyrokami eksmisyjnymi z lokali komunalnych, spółdzielczych lub prywatnych. Na dzień 30 czerwca 2009r. zarejestrowanych zostało 310 wyroków osób posiadających uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z tytułu orzeczonego wyroku eksmisyjnego i liczba ta wzrasta.

2.4. Dla zapewnienia wystarczającej liczby lokali socjalnych podejmowane będą następujące działania związane:

- 1) z odzyskiwaniem lokali o niepełnym standardzie z przeznaczeniem tych mieszkań na lokale socjalne, poprzez wskazywanie aktualnym najemcom lokali zamiennych, poprawiając tym samym ich warunki mieszkaniowe,
- 2) z wydzielaniem budynków mieszkalnych, których wszystkie mieszkania spełniają wymogi lokali socjalnych i przeznaczaniem ich w całości, po ewentualnym remoncie, na lokale socjalne.

W/w działania nie będą realizowane w ścisłym centrum miasta.

2.5. Lokal socjalny jest to lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa

domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego – 10m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Minimalne wyposażenie lokali socjalnych stanowią:

- instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii,
- woda nadająca się do celów domowych, dostępna w lokalu lub w promieniu do 30 m, licząc od drzwi wejściowych,
- ustęp indywidualny lub zbiorowy w promieniu 30 m licząc od drzwi wejściowych do lokalu,
- pomieszczenie mieszkalne posiadające naturalne oświetlenie,
- lokal jednoizbowy posiadający warunki do wymiany powietrza – przewody wentylacyjne,
- pomieszczenia, w których zainstalowane są paleniska na paliwa stałe, jak i komory z palnikami na paliwa płynne i gazowe, powinny mieć kominy do odprowadzania dymu i spalin oraz zapewnioną wentylację grawitacyjną,
- stałe i bezpieczne źródło ciepła (lokal jednoizbowy nie może być ogrzewany stalową kuchnią przenośną),
- urządzenia do podgrzewania posiłków: kuchnia węglowa, elektryczna lub gazowa (lokal jednoizbowy nie może być wyposażony w instalację gazową).

2.6. Nowe mieszkania komunalne powstawać będą z udziałem dopłat z Banku Gospodarstwa Krajowego, w związku z przekształcaniem zwolnionych starych lokali mieszkalnych o niskim standardzie wyposażenia na lokale socjalne.

2.7. Wśród budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Kalisza 27 wymaga rozkwaterowania ze względu na zły stan techniczny (10 z nich w zasobach komunalnych). Wskazuje to, że średniorocznie konieczne będzie wykwaterowanie 4-5 budynków. Przy założeniu, że przeciętnie w budynku mieszka 10 rodzin, wynika potrzeba zapewnienia z tego tytułu około 40 - 50 lokali mieszkalnych.

2.8. Miasto odzyskuje rocznie ok. 80 lokali mieszkalnych w ramach posiadanego zasobu poprzez tzw. „ruch ludności” – tj. eksmisje, zgony, wyprowadzenia się najemcy i przeznaczają te lokale na realizację potrzeb mieszkaniowych związanych z:

- realizacją wyroków sądowych orzekających eksmisję z uprawnieniami do lokalu socjalnego,

- dostarczeniem lokali socjalnych dla osób znajdujących się w niedostatku,
- zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych osób osiągających niskie dochody,
- zamianą mieszkań,
- likwidacją lokali niesamodzielnych,
- dostarczaniem lokali zamiennych.

2.9. Analiza potrzeb w zakresie wskazania lokalu dla osób objętych rocznymi listami oraz z tytułu realizacji wyroku sądowego uprawniającego do otrzymania lokalu socjalnego, jak również ilości lokali zamiennych dla mieszkańców zamieszkujących w budynkach wyłączonych z użytkowania wskazuje, że według stanu na dzień 30.06.2009 r. dla realizacji obowiązków Miasta konieczne jest zapewnienie co najmniej 934 lokali mieszkalnych.

Tabela 5. Analiza prognozowanych potrzeb mieszkaniowych w latach 2010 - 2014.

Zakres i tytuł zapotrzebowania	Prognozowana liczba wniosków w danym roku i narastająco										
	Z po prz ed nie go ok res u	2010	N ar as ta ją co	2011	N ar as ta ją co	2012	N ar as ta ją co	2013	N ar as ta ją co	2014	Na ra sta ją co
Lokale zamienne (wykwaterowania)	135	40	175	40	215	40	255	40	295	40	335
Wyroki sądowe orzekające o uprawnieniach do lokalu socjalnego	285	40	325	40	365	40	405	40	445	40	485
Uprawnienia do lokalu z list przydziału	480	79	559	70	629	70	699	70	769	70	839
Razem	900	159	1.059	150	1.209	150	1.359	150	1.509	150	1.659

Tabela 6. Prognozowane źródła zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w latach 2010 - 2014.

Źródła zaspokojenia potrzeb	Prognozowana ilość mieszkań
-----------------------------	-----------------------------

	2010	2011	N a r a s t a j ą c o	2012	N a r a s t a j ą c o	2013	N a r a s t a j ą c o	2014	N a r a s t a j ą c o
Nowe lokale komunalne	-	24	24	24	48	24	72	24	96
Nowe lokale socjalne powstałe w wyniku adaptacji	4	10	14	10	24	10	34	10	44
Naturalny odzysk	80	80	160	80	240	80	320	80	400
Lokale komunalne odzyskiwane w związku z realizacją inwestycji KTBS	85	70	155	70	225	70	295	70	365
Razem	169	184	353	184	537	184	721	184	905

2.10. Poza wskazanymi wyżej potrzebami istnieje konieczność sukcesywnej likwidacji niesamodzielnych lokali mieszkalnych poprzez ich scalanie.

2.11. Prognozuje się, że realizowana polityka mieszkaniowa w zakresie gospodarowania zasobem Miasta Kalisza w połączeniu z zasobem Kaliskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego pozwoli na większe zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Wynika to z faktu zwiększenia ilości lokali komunalnych odzyskiwanych w związku z realizacją inwestycji KTBS.

2.12. W prognozowanym okresie przyrost nowych i odzyskiwanych lokali mieszkalnych będzie większy, od przyrostu zapotrzebowania na te mieszkania. W stosunku do stanu obecnego zmniejszy to liczbę oczekujących na przydział lokali mieszkalnych, co przedstawia analiza zamieszczona w tabeli 7 i wykres 3.

Tabela 7. Zestawienie prognozowanych potrzeb mieszkaniowych z ich przewidywanym zaspokojeniem.

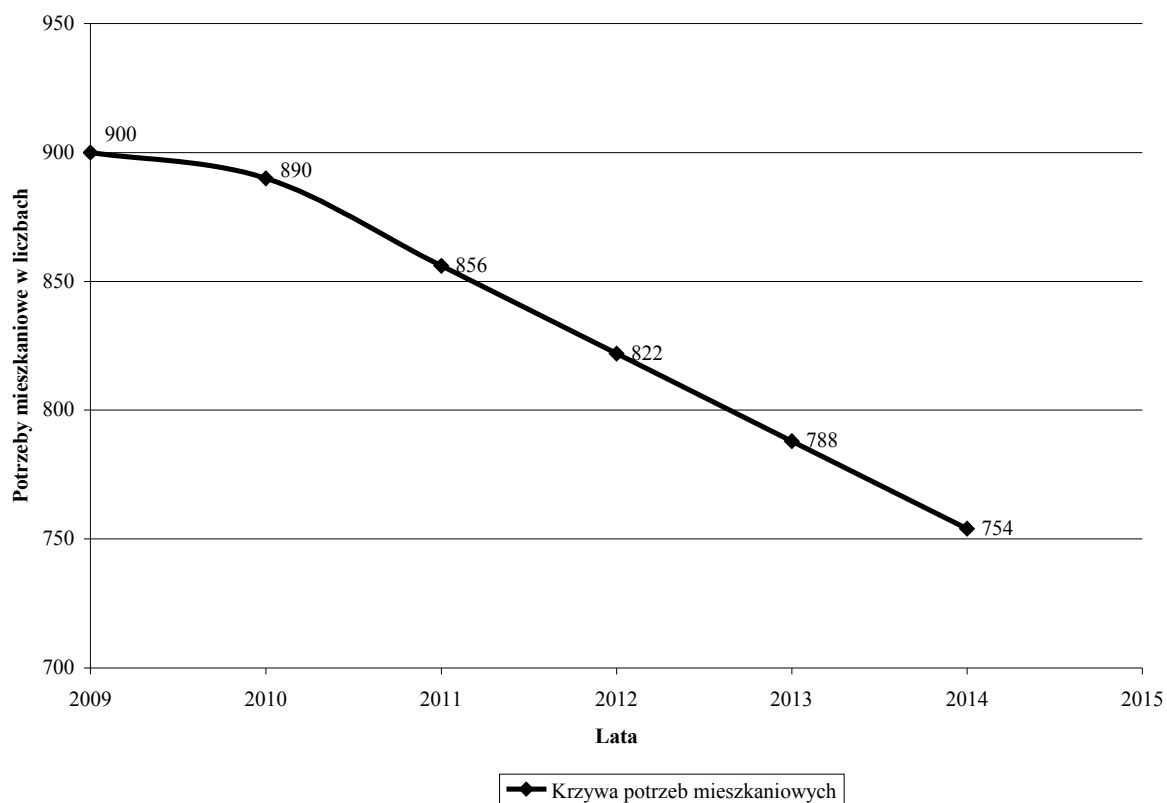
Lata	Zapotrzebowanie na początku roku	Przyrost zapotrzebowania w ciągu roku	Liczba lokali mieszkalnych do wynajęcia w ciągu roku	Zapotrzebowanie na koniec roku
2010	900	159	169	890
2011	890	150	184	856

2012	856	150	184	822
2013	822	150	184	788
2014	788	150	187	754

Tabela 8. Procentowe pokrycie potrzeb mieszkaniowych narastająco w latach 2010 - 2014.

Lata	Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne narastająco	Liczba lokali mieszkaniowych do wynajęcia narastająco	Procent pokrycia potrzeb mieszkaniowych
2010	1.059	169	16,0
2011	1.209	353	29,2
2012	1.359	537	39,5
2013	1.509	721	47,8
2014	1.659	905	54,6

Wykres 3. Analiza wynikowa prognozowanych potrzeb mieszkaniowych do roku 2014 w ujęciu graficznym.



2.13. Procedura związana z przyznawaniem lokali odbywa się według przepisów uchwały Rady Miejskiej Kalisza nr XV/198/2004 z dnia 05 lutego 2004 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza.

ROZDZIAŁ II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Informacje ogólne

1.1. Zdecydowana większość budynków mieszkalnych wymaga remontów, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

1.2. Priorytetowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. W związku z tym, w pierwszej kolejności podejmowane są prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, remontów i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty zapewniają uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym zapewniającym:

1.2.1. W zakresie standardu budynków: instalację gazową o potwierdzonej szczelności, sprawną instalację odgromową, stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo, sprawna instalację elektryczną, sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne, kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów.

1.2.2. W zakresie standardu lokali mieszkalnych: sprawne i odpowiednie do kubatury źródła ciepła, sprawną wentylację w kuchni i łazience, sprawną stolarkę okienną i drzwiową, sprawne instalacje elektryczne i gazowe, wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

1.3. Istotnym elementem będzie podejmowanie działań zmierzających do poprawienia estetyki i ogólnego wyglądu budynków (odnawianie elewacji i klatek schodowych).

Tabela 9. Potrzeby remontowe na lata 2010 – 2014 wynikające z przeglądów technicznych w budynkach komunalnych i lokalach Miasta we wspólnotach.

Lp.	Rodzaj prac	Szacowana wartość minimalnych potrzeb remontowych w poszczególnych latach w złotych
-----	-------------	---

		2010	2011	2012	2013	2014
1.	Instalacje sanitarne, wodno-kan., gazowe	1 700 000	1 800 000	1 800 000	1 900 000	2 000 000
2.	Dachy	5 000 000	5 500 000	5 500 000	6 000 000	7 000 000
3.	Roboty elektryczne	400 000	400 000	400 000	420 000	450 000
4.	Balkony	380 000	400 000	400 000	450 000	500 000
5.	Centralne ogrzewanie, piece	1 500 000	1 600 000	1 800 000	2 000 000	2 000 000
6.	Likwidacja szamb, kanalizacja	1 200 000	1 200 000	1 400 000	1 400 000	1 600 000
7.	Stolarka okienna i drzwiowa	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 100 000	2 150 000
8.	Remonty pustostanów	1 500 000	1 700 000	1 800 000	2 000 000	2 000 000
9.	Elewacje i klatki schodowe	16 000 000	18 000 000	19 000 000	20 000 000	20 000 000
10.	Awarie i pozostałe remonty	5 000 000	5 200 000	5 200 000	5 400 000	5 500 000
OGÓŁEM		31 683 000	37 800 000	39 300 000	41 670 000	43 200 000

Przedstawione w tabeli 9 potrzeby remontowe wynikają z dużej dekapitalizacji budynków będącej wynikiem zaniedbań w odnawianiu substancji mieszkaniowej na przestrzeni kilkudziesięciu lat. Poniżej z kolei w tabeli 10 przedstawiono minimalne potrzeby remontowe, których wykonanie jest konieczne ze względu na zachowanie bezpieczeństwa użytkowania obiektów i realizacji podstawowych zadań.

Tabela 10. Minimalne potrzeby remontowe na lata 2010 – 2014 ze względu na bezpieczeństwo użytkowników w budynkach komunalnych i lokalach Miasta we wspólnotach.

Lp.	Rodzaj prac	Szacowana wartość minimalnych potrzeb remontowych w poszczególnych latach w złotych				
		2010	2011	2012	2013	2014
1.	Instalacje sanitarne, wodno-kan., gazowe	430 000	440 000	470 000	480 000	530 000
2.	Dachy	2 600 000	3 000 000	3 300 000	3 500 000	3 800 000
3.	Roboty elektryczne	90 000	140 000	140 000	140 000	140 000

4.	Balkony	160 000	180 000	270 000	320 000	360 000
5.	Centralne ogrzewanie, piece	680 000	750 000	780 000	870 000	870 000
6.	Likwidacja zbiorników szamb	260 000	270 000	290 000	320 000	360 000
7.	Stolarka okienna i drzwiowa	1 000 000	1 100 000	1 200 000	1 450 000	1 600 000
8.	Remonty pustostanów	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
9.	Elewacje i klatki schodowe	680 000	670 000	700 000	870 000	940 000
10.	Awarie i pozostałe remonty	1 000 000	1 100 000	1 300 000	1 450 000	1 800 000
OGÓLEM		7 900 000	8 650 000	9 450 000	10 400 000	11 400 000

W tabeli nr 10 zawarto najpilniejsze potrzeby remontowe do wykonania w okresie 5 lat w budynkach komunalnych oraz w lokalach Miasta będących w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Największe środki finansowe zostaną przeznaczone na remonty poprawiające stan techniczny istniejącego zasobu mieszkaniowego jak remonty dachów, stolarki okiennej i drzwiowej, pustostanów, instalacji sanitarnej, wodno-kanalizacyjnej i gazowej i usuwanie awarii, a w następnej kolejności na remonty podnoszące standard lokali mieszkalnych i estetykę budynków.

2. Plan remontów i poprawy stanu technicznego zasobów

2.1. Duży stopień zużycia budynków, wiek budynków komunalnych, niewystarczająca w stosunku do potrzeb wysokość środków finansowych na wykonanie gruntownych remontów budynków powoduje, że zachodzi konieczność wykonywania w nich również prac polegających na konserwacji, drobnych naprawach i usuwaniu awarii. Prace te polegają m.in. na naprawach poszczególnych elementów budynków niezbędnych do utrzymania obiektu budowlanego i jego otoczenia w należyтым stanie technicznym, obejmujących likwidację przyczyn mogących spowodować przedwczesne niszczenie obiektu lub jego elementów. Należy nadmienić, że budynki mieszkalne będące w 100% własnością Miasta należą do najstarszych w Kaliszu, a średni stopień ich zużycia przekracza 50%.

2.2. Plan remontów na lata 2010 - 2014 uwzględni priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych poprzez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych, centralnego ogrzewania oraz remontów pustostanów.

2.3. Wydatki planowane na remonty w latach 2010 - 2014 przedstawione zostały w tabeli 11. Przedmiotowe wydatki zaplanowano w oparciu o możliwości finansowe MZBM z uwzględnieniem dotacji z budżetu Miasta Kalisza w wysokości 1 mln zł rocznie. Wykazane w tabeli kwoty nie zawierają funduszu remontowego przekazywanego dla wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta, którego prognozowane kwoty na lata 2010 - 2014 kształtują się następująco w poszczególnych latach:

- rok 2010 – 2.650.000 zł,
- rok 2011 – 2.900.000 zł,
- rok 2012 – 3.150.000 zł,
- rok 2013 – 3.470.000 zł,
- rok 2014 – 3.820.000 zł.

Tabela 11. Planowane wydatki na remonty w budynkach komunalnych w latach 2010 - 2014.

Lp.	Rodzaj prac	Planowane wydatki remontowe w poszczególnych latach w złotych				
		2010	2011	2012	2013	2014
1.	Instalacje sanitarne, wodno-kan., gazowe	160 000	150 000	130 000	130 000	150 000
2.	Dachy	1 350 000	1 350 000	1 200 000	1 100 000	1 100 000
3.	Roboty elektryczne	50 000	60 000	80 000	120 000	150 000
4.	Balkony	80 000	60 000	90 000	140 000	200 000
5.	Centralne ogrzewanie, piece	450 000	600 000	700 000	900 000	900 000
6.	Likwidacja szamb, kanalizacja	200 000	200 000	160 000	150 000	150 000
7.	Stolarka okienna i drzwiowa	800 000	700 000	850 000	1 200 000	1 500 000

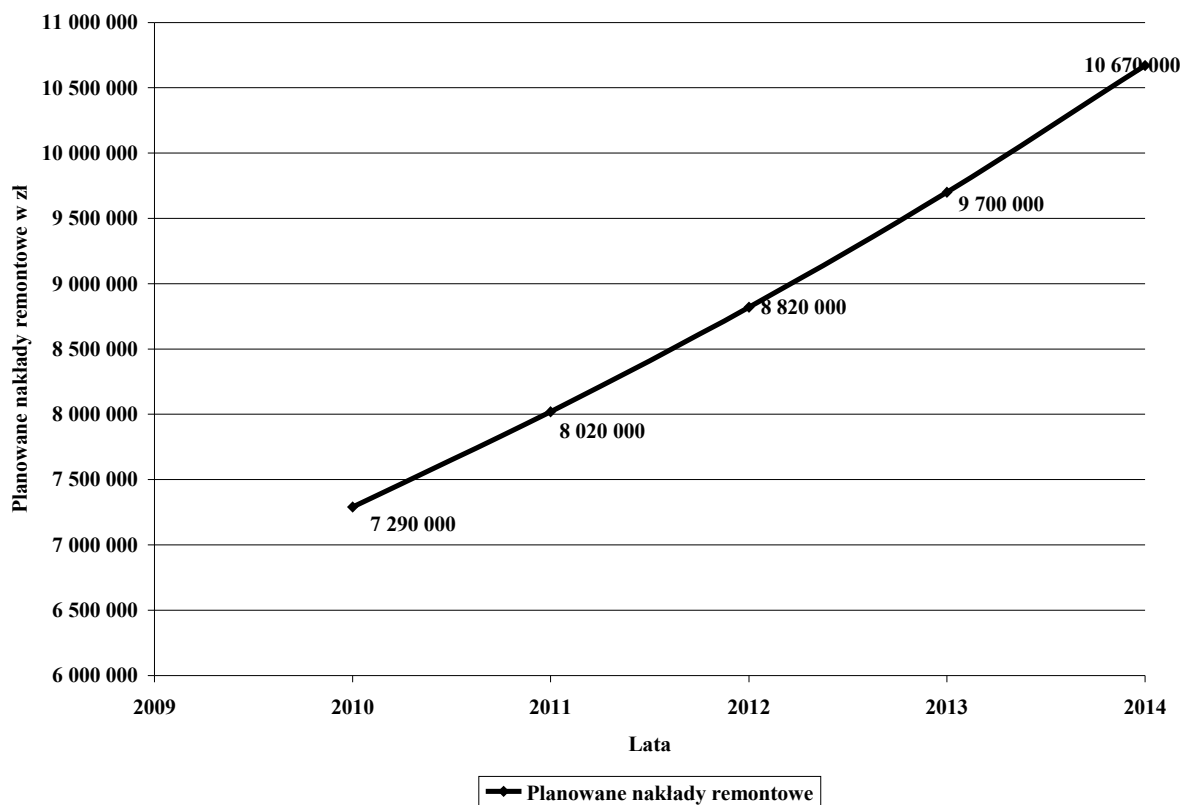
8.	Remonty pustostanów	1 150 000	1 600 000	1 710 000	1 800 000	1 900 000
9.	Elewacje i klatki schodowe	150 000	150 000	300 000	390 000	420 000
10.	Awarie i pozostałe remonty	250 000	250 000	450 000	300 000	380 000
OGÓLEM		4 640 000	5 120 000	5 670 000	6 230 000	6 850 000

2.4. Poniżej w tabeli nr 12 zawarto wielkości wydatków, jakie MZBM zamierza przeznaczyć na remonty budynków komunalnych oraz lokali i części wspólnych budynków we wspólnotach. Wydatki te rozplanowano w oparciu o możliwości finansowe MZBM (wpływy z czynszów) z uwzględnieniem dotacji z budżetu miasta.

Tabela 12. Planowane wydatki na remonty w budynkach komunalnych i we wspólnotach mieszkaniowych w latach 2010 - 2014.

Wyszczególnienie	Planowane wydatki remontowe w poszczególnych latach w złotych				
	2010	2011	2012	2013	2014
Planowane wydatki remontowe w budynkach komunalnych w złotych	4 640 000	5 120 000	5 670 000	6 230 000	6 850 000
Zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych w złotych	2 650 000	2 900 000	3 150 000	3 470 000	3 820 000
Ogółem planowane wydatki remontowe w zasobie mieszkaniowym Miasta Kalisza w złotych	7 290 000	8 020 000	8 820 000	9 700 000	10 670 000

Wykres 4. Prognozowane wydatki na remonty w budynkach komunalnych i we wspólnotach mieszkaniowych w latach 2010 – 2014 w ujęciu graficznym.



2.5. Największe środki finansowe przeznaczone zostaną na remonty dachów i pustostanów. W następnej kolejności na stolarkę okienną i drzwiową, wymianę instalacji c.o. i remont pieców. Pozostałe środki zostaną przeznaczone na kolejne zadania wymienione w tabeli 11.

ROZDZIAŁ III

Sprzedaż lokali mieszkalnych

1. Dotychczasowa polityka w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych

1.1. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców odbywa się w oparciu o przepisy zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Nr XXXVIII/599/2005 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta Kalisza. Przedmiotowa uchwała przewiduje 90% bonifikatę od ceny sprzedaży oraz możliwość sprzedaży w systemie ratalnym, przy czym należność może być rozłożona na raty roczne płatne przez okres 3 lat, a pierwsza rata nie może być niższa niż 30% należnej ceny

sprzedaży. W uchwale określone są lokale, które nie podlegają sprzedaży oraz lokale, których Prezydent może nie przeznaczyć do sprzedaży.

Tabela 13. Przebieg procesu sprzedaży mieszkań w latach 2005 - 2009.

Lp.	Lata	Liczba sprzedanych lokali	Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych w zł	Powierzchnia sprzedanych lokali (bez pomieszczeń przynależnych) w m ²
1.	2005	221	1.107.360,03	10 482,21
2.	2006	153	707.704,91	7 341,85
3.	2007	134	726.752,25	6 240,74
4.	2008	194	1.601.037,10	9 250,59
5.	2009	199	1.939.565,62	9 513,86

1.2. W związku z dużymi potrzebami remontowymi budynków mieszkalnych, wskazanym jest przeznaczać środki pozyskane ze sprzedaży lokali w całości na remonty substancji mieszkaniowej Miasta Kalisza. Działanie takie pozwoliłoby na znaczne zwiększenie przeprowadzanych remontów i modernizację pozostającej własnością Miasta substancji mieszkaniowej.

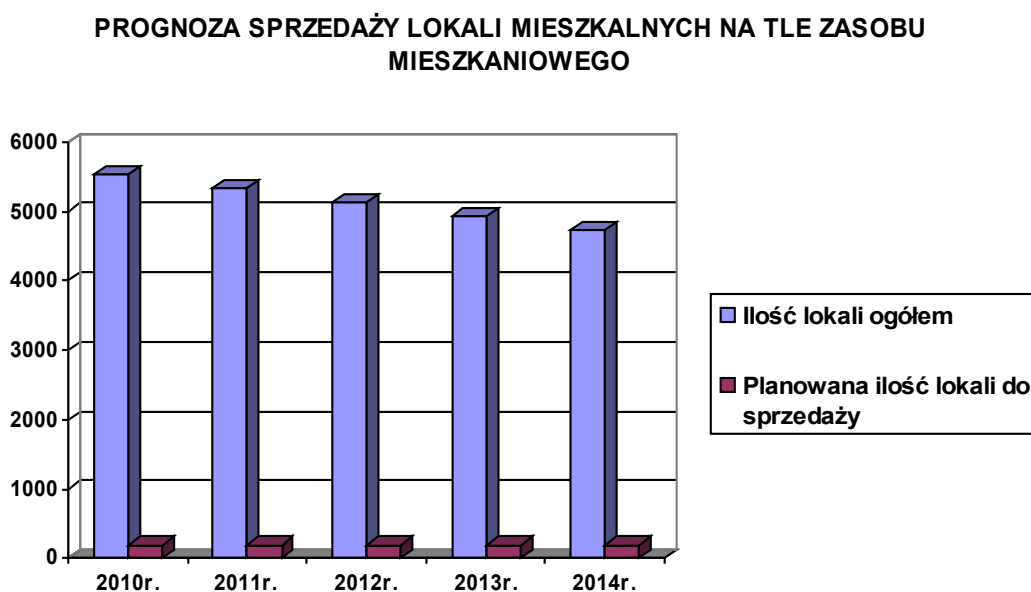
2. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach

2.1. Prognozę sprzedaży mieszkań sporządzono na podstawie danych obejmujących liczbę oraz powierzchnię sprzedanych lokali. W latach 2005 - 2009 sprzedanych zostało 901 lokali mieszkalnych z zastosowaniem 90% bonifikaty. Średnioroczny wpływ zgłoszeń o wykup lokali mieszkalnych w latach 2005 - 2009 wynosi ok. 250 wniosków. Można uznać, że taka liczba zgłoszonych wniosków o wykup zajmowanych lokali na własność powinna gwarantować możliwość sprzedaży na poziomie ok. 200 mieszkań rocznie, tj. ok. 9.000 m². Na podstawie cen nieruchomości kształtujących się w obrocie wolnorynkowym w pierwszych 8 miesiącach 2009 r. średnia cena 1 m² wynosiła ok. 2.000 zł.

Tabela 14. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2010 - 2014.

Lata obowiązywania programu	2010	2011	2012	2013	2014
Planowana liczba sprzedaży lokali	200	200	200	200	200

Wykres 5. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na tle całego zasobu mieszkaniowego Miasta Kalisza w latach 2010 – 2014.



2.1. Realizacja planowanej sprzedaży w latach następnych uzależniona będzie od przepisów regulujących zasady sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza.

2.2. Przewiduje się możliwość zmiany warunków sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców w zakresie zróżnicowania wysokości udzielanej bonifikaty ze względu na ilość lokali z danego budynku sprzedawanych jednocześnie w drodze jednej umowy. W opracowywanym projekcie nowej uchwały określa się przypadki podlegające wyłączeniu z możliwości uzyskania bonifikaty. Najemcy tych lokali będą mogli nabyć je na zasadzie skorzystania z pierwszeństwa, ale pod warunkiem zapłacenia pełnej ich wartości. Dotyczyć to będzie m. in. najemców, którzy posiadają inne nieruchomości mieszkaniowe.

2.3. Celowym wydaje się posiadanie przez Miasto niezbywalnego zasobu mieszkaniowego. W związku z tym planuje się wyodrębnienie z mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza

tzw. „żelaznego zasobu”, z którego mieszkania nie będą wyodrębniane i nie będą przeznaczone do sprzedaży. W skład tego zasobu wejdą wyznaczone budynki stanowiące w 100% własność Miasta Kalisza. Zadaniem miasta jest m. in. zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych, zwłaszcza części społeczeństwa o najniższej kondycji finansowej. Systematyczna sprzedaż mieszkań zmniejsza zasób mieszkaniowy gminy. Słusznym jest więc wyznaczenie z zasobu, lokali mieszkalnych nie podlegających sprzedaży, a także powiększenie zasobu mieszkaniowego Miasta Kalisza poprzez budowę nowych budynków komunalnych.

2.4. Działania Miasta mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta należy ukierunkować na sprzedaż mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w celu dążenia do pełnej ich prywatyzacji. Mieszkaniowy zasób Miasta Kalisza charakteryzuje się dość dużym rozproszeniem lokali. Z oczywistych względów gospodarowanie takim zasobem jest bardzo skomplikowane i kosztowne. Dlatego też zasadnym byłoby wstrzymanie sprzedaży lokali w budynkach, w których nie istnieją jeszcze wspólnoty.

2.5. Przeszkodą wydłużającą procedurę sprzedaży lokali mieszkalnych są nieuregulowane stany prawne nieruchomości. W szczególności regulacji wymagają udziały w nieruchomościach wspólnych. Konieczne jest także uregulowanie stanu prawnego budynków będących w zarządzie Miasta, a nie stanowiących ich własności lub współwłasności, których właściciele nie są ustaleni w celu uzyskania możliwości sprawowania pełnego zarządu nad tymi nieruchomościami lub ich oddania właścicielom. Ze względu na postępującą dekapitalizację budynków przyspieszyć prace nad uregulowaniem stanów prawnych nieruchomości o nieustalonych właścicielach.

2.6. Niezbędne jest także wzmocnienie działań zmierzających do regulowania problemów związanych z utrzymaniem nieruchomości przyległych do wspólnot mieszkaniowych, które zostały wyodrębnione i sprzedane po obrysie budynku. W celu niezbędnego i prawidłowego funkcjonowania wspólnot nieruchomości przyległe winne być sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste na ich rzecz. W sytuacjach gdyby wspólnoty mieszkaniowe nie chciały skorzystać z wymienionych form nabycia nieruchomości, należałoby wydzierżawić im tereny niezbędne do obsługi budynków.

2.7. Realizowany będzie proces wycofywania udziału Miasta z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące jej własnością. Miasto Kalisz skorzysta dla osiągnięcia tego celu między innymi z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny. Odzyskiwane w tym trybie wolne lokale będą sprzedawane w drodze przetargu.

2.8. Lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym o powierzchni powyżej 80 m², mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Zasady polityki czynszowej

1.1. Ustala się zasady polityki czynszowej obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Miasta Kalisza, zmierzające do równoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Docelowo stawka bazowa czynszu zapewniać powinna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu.

1.2. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wg stanu na dzień 30.06.2009 r. wynosi 253.371,86 m².

1.3. Dla Miasta Kalisza wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na okres od 1 października 2009 r. do 31 marca 2010 r. wynosi 3.043 zł i ustalony został obwieszczeniem Wojewody Wielkopolskiego z dnia 17 września 2009 r. Oznacza to, że zgodnie z ustawową granicą 3% wartości odtworzeniowej, maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1m² w Kaliszu mogłaby wynosić 7,61 zł.

1.4. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Miasta Kalisz za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Prezydent Kalisza, w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem

lokalu. Obecnie zgodnie z zarządzeniem nr 312/2009 Prezydenta Miasta Kalisza z dnia 15 lipca 2009 r. stawka bazowa czynszu wynosi 4,35 zł/m².

1.5. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, przewiduje się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu w każdym roku, i przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu dochodów na wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Miasta. Niżej przedstawione warianty analizy obejmują wzrost czynszowej stawki bazowej o 5, 7 i 10% .

Tabela 15. Prognoza skutków wzrostu stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych na spodziewane przychody z wynajmu.

Wzrost stawki bazowej - - spodziewane przychody z wynajmu	Stawka bazowa w złotych i spodziewana wielkość przychodów w poszczególnych latach				
	2010	2011	2012	2013	2014
Stawka bazowa czynszu przy podwyżce o 5% w zł	4,57	4,80	5,04	5,29	5,55
Czynsz - lokale mieszkalne w zł	9 927 000	10 031 000	10 137 000	10 245 200	10 355 550
Stawka bazowa czynszu przy podwyżce o 7 % w zł	4,65	4,98	5,33	5,70	6,10
Czynsz - lokale mieszkalne w zł	10 116 000	10 282 000	10 459 000	10 649 000	10 851 700
Stawka bazowa czynszu przy podwyżce o 10% w zł	4,79	5,27	5,80	6,38	7,02
Czynsz - lokale mieszkalne w zł	10 400 000	10 608 000	10 820 160	11 036 564	11 257 296

1.6. Stawka czynszu najmu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta Kalisza. Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala Prezydent Kalisza w drodze zarządzenia. Obecnie zgodnie z zarządzeniem nr 312/2009 Prezydenta Miasta Kalisza z dnia 15 lipca 2009 r. stawka czynszu najmu za lokal socjalny wynosi 1,10 zł/m². Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali.

1.7. W stosunku do osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania. Wprowadzone zostają również obniżki czynszu dla najemców na zasadach

wynikających z niniejszej uchwały, które stanowią ochronę dla najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat z tytułu czynszu.

2. Zasady ustalania stawek czynszu najmu

2.1. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta Kalisza ustalone są przez Prezydenta Kalisz z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali. Stawka bazowa czynszu dla lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² ulega podwyższeniu o 10% i dotyczy lokali zamieszkałych przez mniej niż 6 osób. Ponadto do stawki bazowej mają zastosowanie czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu.

2.2. Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższenie lub obniżenie wartości użytkowej lokalu.

2.2.1. Stawka bazowa czynszu za lokale w budynkach:

- 1) wybudowanych po 01.01.1995r. do 31.12.2001 ulega podwyższeniu o 20%,
- 2) wybudowanych po 01.01.2002 roku ulega podwyższeniu o 30%,
- 3) w nowo zasiedlanych budynkach komunalnych stawka czynszu będzie zbliżana do 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej.

2.2.2. Stawka bazowa czynszu ze względu na położenie lokalu w budynku na określonej kondygnacji:

- 1) w lokalach położonych poniżej poziomu gruntu we wszystkich rodzajach budynków ulega obniżeniu o 20%,
- 2) w lokalach położonych w budynkach z windą: w lokalach na parterze nie zmienia się, zaś w położonych od pierwszego piętra wzwyż ulega podwyższeniu o 10 %,
- 3) w lokalach położonych powyżej czwartego piętra w budynku bez windy ulega obniżeniu o 5%.

2.2.3. Stawka bazowa czynszu zależnie od wyposażenia lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje ulega obniżeniu lub podwyższeniu:

1) Ze względu na samodzielność:

- a) gdy najemcy korzystają wspólnie z innymi pomieszczeniami, tj. kuchni, łazienki,

- w.c., – ulega obniżeniu o 10% za każdy element wyposażenia,
- b) gdy w.c. użytkowane indywidualnie lub wspólnie znajduje się poza lokalem na klatce schodowej, korytarzu – ulega obniżeniu o 10%,
- c) gdy w.c. znajduje się poza budynkiem - ulega obniżeniu o 20%,
- d) lokal bez łazienki - ulega obniżeniu o 10%.

2) *Ze względu na wyposażenie w media:*

- a) brak urządzeń zaopatrzenia w wodę bezpośrednio w lokalu - ulega obniżeniu o 20%,
- b) brak instalacji kanalizacyjnej - ulega obniżeniu o 10%,
- c) brak instalacji centralnego ogrzewania z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej – ulega obniżeniu o 10%,

2.2.4. Stawka bazowa czynszu ze względu na stan techniczny budynku:

- 1) budynkach przeznaczonych do rozkwaterowania - ulega obniżeniu o 25%,
- 2) stawka bazowa czynszu najmu przy położeniu lokalu mieszkalnego:
 - a) w budynkach jednorodzinnych ulega podwyższeniu o 50%, przy czym w stosunku do tych lokali nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu,
 - b) w budynkach wolnostojących, liczących do czterech mieszkań stawka bazowa czynszu ulega podwyższeniu o 10%.

2.2.5. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek wysokości czynszu, o których mowa w pkt. 2, nie może być mniejsza niż 50% stawki bazowej czynszu i nie może być większa od 50% stawki bazowej czynszu.

2.3. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach gdy:

- a) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego,
- b) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu.

2.4. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

2.5. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą wynajmującego nie powoduje wzrostu wysokości czynszu najmu.

3. Warunki obniżania wysokości czynszu

3.1. Szczegółowe zasady obniżania czynszu określa uchwała nr XV/198/2004 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 05 lutego 2004 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza.

3.2. Na wniosek najemców zajmujących lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz podnajemców używających lokali wynajmowanych przez Miasto od innych właścicieli i podnajmowanych tym podnajemcom stosuje się obniżki czynszu, o ile dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty 175% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 125% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

3.3. Wskaźnik obniżek czynszu w następujących wysokościach:

- 1) 20% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
- 2) 10% 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, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.

3.4. Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy:

- 1) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,
- 2) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,
- 3) podnajmują osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny,
- 4) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu,
- 5) zajmują lokale socjalne.

3.5. Obniżkę czynszu stosuje się na wniosek najemcy. Do wniosku dołącza się deklarację o dochodach gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających

dzień złożenia wniosku wraz z zaświadczeniami o dochodach oraz innymi niezbędnymi dokumentami.

3.6. Informacja o zastosowaniu lub odmowie zastosowania obniżki czynszu udzielana jest wnioskodawcy w ciągu miesiąca od dnia złożenia wniosku.

3.7. Zmiany wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wykazanych w deklaracji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia stosowania obniżki czynszu, nie mają wpływu na jej wysokość.

3.8. Osoba, która w trakcie obowiązywania obniżki czynszu, nie opłacała na bieżąco czynszu za zajmowany lokal, może wystąpić ponownie z wnioskiem o obniżkę czynszu po uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania poprzedniej obniżki czynszu.

4. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym

4.1. Prowadzenie przez najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Miasta i powoduje podwyższenie czynszu najmu o 100% za każdą izbę, w której działalność ta jest prowadzona.

4.2. Najemca ubiegający się o wyrażenie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym składa pisemny wniosek i załącza stosowne dokumenty.

4.3. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym nie może zakłócać spokoju użytkowników innych lokali i zmieniać funkcji oraz przeznaczenia lokalu mieszkalnego.

4.4. Istnieje możliwość zwolnienia z opłat czynszu w podwyższonej wysokości na okres 6 miesięcy od dnia podpisania umowy najmu następujących osób:

- 1) osoby bezrobotne zarejestrowane w Powiatowym Urzędzie Pracy
- 2) absolwentów szkół i uczelni.

5. Zaległości w opłacaniu czynszów

5.1. Na uzasadniony wniosek najemcom lokali mieszkalnych udziela się pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec Miasta z tytułu czynszu najmu, poprzez umarzenie należności, odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenie należności na raty. Zasady w tym zakresie określa uchwała nr V/56/2007 Rady Miejskiej Kalisza z dn. 25.01.2007 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania, odraczania i rozkładania na raty spłaty należności pieniężnych Kalisza - miasta na prawach powiatu oraz jego jednostek organizacyjnych tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów Ustawy z dn. 29.08.1997 r. Ordynacja podatkowa oraz określenie organów do tego uprawnionych. Ponadto zgodnie z Uchwałą nr XXVI/403/2008 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 29 września 2008 r. użytkownikom lokali mieszkalnych, które wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza stworzono możliwość umorzenia odsetek od zaległości czynszowych. Warunkiem umorzenia odsetek jest terminowe opłacanie czynszu przez okres 3 lat oraz sukcesywna spłata zadłużenia według kryteriów i w kwotach jakie wynikają z przedstawionej wyżej uchwały.

5.2. W związku z wejściem w życie nowej Ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r, o finansach publicznych, w roku 2010 powinny być wydane nowe przepisy wykonawcze dotyczące zasad umarzania, odraczania i rozkładania na raty należności dłużników oraz warunków dopuszczalności pomocy publicznej z tego tytułu (art. 59 ustawy).

Tabela 16. Stan zadłużenia z tytułu czynszu w zasobie komunalnym lokalowym Miasta na dzień 30.09.2009 r.

Wyszczególnienie	Kwota zadłużenia
Lokale mieszkalne	22 939 981,14
Lokale użytkowe	2 832 375,13
Razem	25 772 356,27

Przedstawione w tabeli kwoty nie obejmują kosztów postępowań sądowych i odsetek.

Tabela 17. Planowane wpływy z realizacji zawartych ugód w zasobie komunalnym.

Wyszczególnienie	Planowane przychody z zawartych ugód w poszczególnych latach
-------------------------	---

	2010	2011	(od I do III) 2012
Przychody z realizowanych przez najemców ugód w złotych	240 097	240 097	60 057

5.3. Podstawowym zadaniem w zakresie ściągania należności w okresie obowiązywania „Programu” będzie stopniowe obniżanie przyrostu zadłużenia, poprzez wzmożenie i usprawnienie działań windykacyjnych.

5.4. Zakłada się osiągnięcie w kolejnych latach poprawy wartości wskaźnika wpłacanych czynszów w stosunku do ich przypisów tak, aby w roku 2014 **zrównoważyć wpływy z wysokością tych przypisów (wskaźnik = 100%)**. Wskaźnik ściągłości w roku 2007 wynosił 91,95%, w roku 2008 - 95,31%, natomiast w roku 2009 - 96,90%.

6. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego

6.1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

6.2. Osoby zajmujące lokal socjalny bez tytułu prawnego obowiązane są co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki Miasto mogłoby otrzymać z tytułu najmu danego lokalu, stosując stawkę bazową jak dla pozostałych lokali mieszkalnych.

7. Pomieszczenia tymczasowe

7.1. Wobec osób eksmitowanych z zajmowanego lokalu a nie posiadających uprawnień do lokalu socjalnego, Miasto Kalisz podejmuje działania określone w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 stycznia 2005 r., dotyczącym szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości oraz szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać pomieszczenie tymczasowe. (Dz.U. z dnia 31 stycznia 2005 r. Nr 17, poz. 155).

7.2. W przypadkach, w których w wyniku postępowania sądowego o eksmisję osoba eksmitowana nie otrzyma uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego podejmowane będą działania polegające na:

- 1) wezwaniu eksmitowanego do opróżnienia lokalu i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- 2) wskazanie pomieszczenia tymczasowego na okres do 6 miesięcy. Opłaty ustala się na 50% stawki czynszu obowiązującego w danym budynku + opłaty za media.

7.3. W szczególnych przypadkach, dla zapewnienia realizacji wyroku sądowego do eksmisji bez uprawnienia do lokalu socjalnego, Miasto Kalisz wynajmie pomieszczenie od innego podmiotu na okres nie dłuższy niż 5 dni, a kosztami najmu obciąży eksmitowanego.

ROZDZIAŁ V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem

1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym

1.1. Czynności zarządzania zasobem komunalnym zostały powierzone Miejskiemu Zarządowi Budynków Mieszkalnych działającego w formie zakładu budżetowego. MZBM zajmuje się bezpośrednio administrowaniem budynkami komunalnymi i prywatnymi, natomiast administrowanie mieszkaniem będącymi własnością Miasta Kalisza w budynkach wspólnot mieszkaniowych powierzane jest podmiotom zewnętrznym. Usługi utrzymania czystości, napraw, konserwacji i remontów zlecane są również podmiotom zewnętrznym.

2. Planowane zmiany w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym

2.1. W koncepcji zarządzania komunalnym zasobem opracowanej na zlecenie władz Miasta Kalisza przez Instytut Gospodarki Nieruchomościami, przedstawiono 4 warianty restrukturyzacji zarządzania gminnym zasobem lokalowym. Najbardziej optymalnym wydaje się wariant przekształcenia docelowo zakładu budżetowego w spółkę prawa handlowego. Przekształcenie zostanie poprzedzone usprawnieniem procesu optymalizacji działań Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych polegającego na poprawie organizacji i obniżeniu kosztów zarządzania zasobem. We wstępnym etapie przekształcenia należy dążyć do stworzenia struktur jasnych, klarownych, efektywnych, w których główną rolę odgrywać będą wykwalifikowani, odpowiedzialni pracownicy i organizacja pracy na wysokim poziomie. Ważnym elementem powinien być również proces aktywizacji wspólnot i współdziałanie z Miastem w zakresie zarządzania.

2.2. W związku z nową Ustawą o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009r. (publikacja: Dz. U. z 2009 r. nr 157, poz. 1240) w I etapie restrukturyzacji w roku 2010 należy przekształcić Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w samorządowy zakład budżetowy i nadać mu stosowny statut. Dopiero następnym etapem powinno być przekształcenie samorządowego zakładu budżetowego w spółkę prawa handlowego.

2.3. W celu potaniaenia kosztów zarządzania oraz wyeliminowania uciążliwości dla najemców kontaktujących się z zarządcą budynków, w roku 2010 przeniesiona zostanie siedziba MZBM do budynku komunalnego położonego w Kaliszu przy ul. Dobrzeckiej 18. Zmiana siedziby zarządcy umożliwi urządzenie centrum obsługi interesantów, co m.in. zdecydowanie usprawni obsługę najemców pod względem merytorycznym oraz zdecydowanie poprawi jakość usług administracyjnych i pozwoli na usprawnienie pracy MZBM.

2.4. Dotychczasowe doświadczenia pokazały, że nie sprawdza się w praktyce koncepcja zlecenia podmiotom zewnętrznym usług utrzymania czystości w budynkach i w ich otoczeniu, zarządzanych przez Miasto Kalisz. Wskazany jest dogłębne przeanalizowanie problemu i rozważenie powrotu do zatrudniania przez MZBM dozorców domów, szczególnie spośród najemców zalegających z płatnością czynszu.

ROZDZIAŁ VI

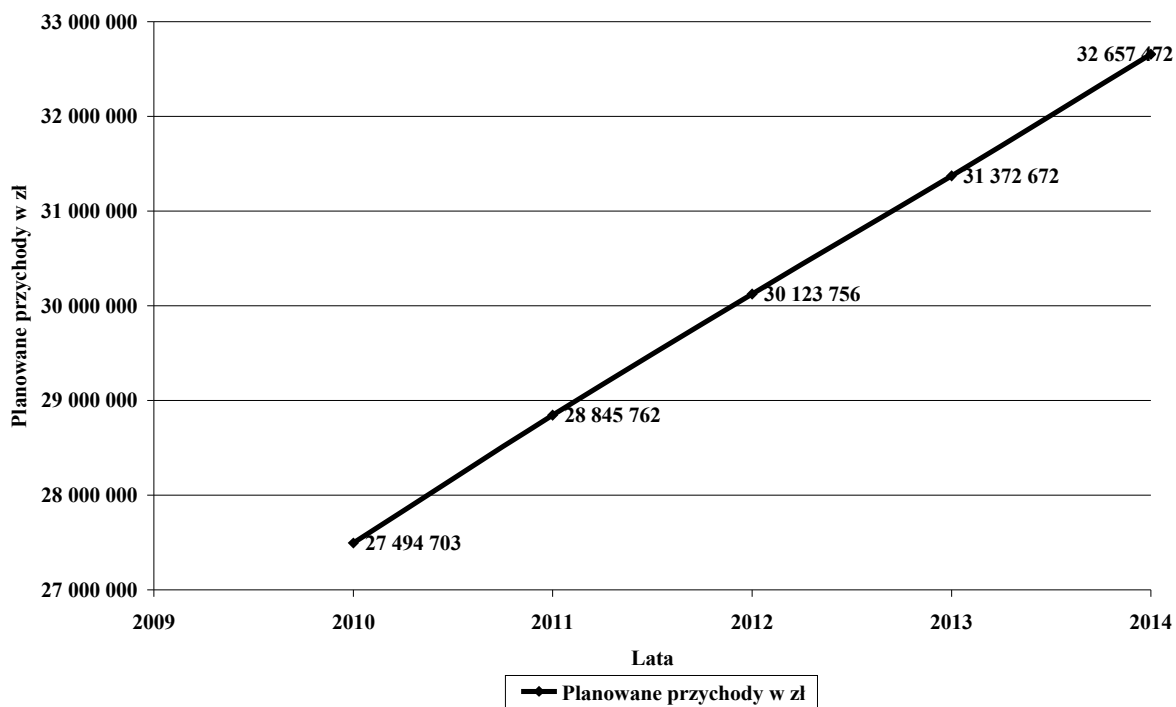
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1.1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych. Planując źródła finansowania zapisano coroczną dotację przedmiotową z budżetu Miasta Kalisza, przeznaczaną na częściowe pokrycie kosztów remontowych zasobu. Prognozowane przychody MZBM z zasobu mieszkaniowego Miasta Kalisza w latach 2010 -2014 zawiera tabela 18.

Tabela 18. Prognozowane przychody Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Miasta Kalisza w latach 2010 – 2014.

Wyszczególnienie	Planowane przychody z tytułu czynszu w poszczególnych latach				
	2010	2011	2012	2013	2014
Czynsz - lokale mieszkalne	10 400 000	10 608 000	10 820 160	11 036 564	11 257 296
Czynsz - lokale użytkowe	4 452 000	4 897 200	5 386 920	5 925 612	6 518 173
Dzierżawy terenów	248 203	253 256	264 369	276 354	292 000
Media	11 114 500	11 797 306	12 352 307	12 824 142	13 270 003
Pozostałe przychody (bezumowne, reklamy, komórki, garaże itp.)	280 000	290 000	300 000	310 000	320 000
Razem	26 494 703	27 845 762	29 123 756	30 372 672	31 657 472
Dotacja z budżetu m.Kalisza	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Ogółem	27 494 703	28 845 762	30 123 756	31 372 672	32 657 472

Wykres 6. Prognozowane przychody Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Miasta Kalisza w latach 2010 – 2014 w ujęciu graficznym.



1.2. Poziom wzrostu przychodów dla poszczególnych lokali użytkowych będzie zróżnicowany w zależności od ich atrakcyjności. Ważną kwestią jest sposób wykorzystania lokali użytkowych i wysokości osiąganych przez Miasto przychodów z tego tytułu. Planuje się podjęcie działań zmierzających w latach 2010 – 2014 do zwiększenia efektywności gospodarowania zasobem lokali użytkowych tym, iż wzrost średniej stawki czynszu w tym zasobie przekraczać będzie wzrost stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym.

1.3. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej oprócz wpływów czynszowych z lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być dotacje i wpływy ze sprzedaży lokali oraz kredyty i fundusze po przekształceniu zakładu budżetowego w spółkę.

ROZDZIAŁ VII

Planowane koszty utrzymania zasobu lokalowego Miasta Kalisza latach 2010-2014

1.1. Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta Kalisza wynikają z analizy dotychczasowej struktury kosztów i spodziewanych zmian w tym zakresie a ich wielkość zawiera tabela 19.

Tabela 19. Prognozowane koszty utrzymania i remontu zasobu mieszkaniowego Miasta Kalisza

Wyszczególnienie kosztów	Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach				
	2010	2011	2012	2013	2014
Koszty CO i CW	5 563 900	5 675 178	5 885 549	6 032 688	6 153 342
Koszty administrowania	360 000	352 800	345 744	338 829	332 053
Utrzymanie czystości i zieleni	362 960	373 849	383 943	393 541	401 412
Koszty wody	1 122 470	1 160 634	1 191 971	1 210 020	1 218 188
Koszty kanalizacji	2 630 310	2 719 456	2 792 881	2 825 121	2 851 776
Wywóz nieczystości stałych	2 541 860	2 629 780	2 700 784	2 720 132	2 753 464
Podatek od nieruchomości	753 550	776 157	797 113	817 041	833 381
Koszty zarządu wspólnot*	3 267 580	3 368 875	3 459 835	3 546 330	3 617 257
Energia elektryczna i gazowa	136 630	140 729	144 529	148 142	151 105
Deratyzacja i dezynsekcja	13 045	13 436	13 799	14 144	14 427
Usługi kominiarskie	66 550	68 547	70 397	72 157	73 600
Pogotowie lokatorskie	17 130	17 644	18 120	18 573	18 945
Pozostałe koszty	912 270	942 898	968 356	992 565	1 012 416
Remont, konserwacje i awarie	7 290 000	8 020 000	8 820 000	9 700 000	10 670 000
Koszty ogólnozakładowe	2 456 448	2 530 141	2 530 735	2 543 389	2 556 106
Razem	27 494 703	28 845 762	30 123 756	31 372 672	32 657 472

* Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się:

- a) wydatki na bieżącą konserwację,
- b) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- c) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba, że są pokrywane z bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali
- d) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- e) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

W tabeli 19 przyjęto wskaźnik wzrostu wszystkich kosztów usług wynikających z prognozowanego wzrostu cen na poziomie 2% rocznie.

1.2. Od listopada 2002 r. wszystkie nieruchomości, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe zarządzane są przez prywatne podmioty gospodarcze bądź indywidualnych zarządców. Obecnie większość wspólnot z udziałem Miasta jest obsługiwana przez 15 zarządców. Wśród nich 4 niżej wymienione to wiodące podmioty:

- Zakład Usług Wielobranżowych „Administrator”, ul. Podgórze 2-4, Kalisz - obsługuje 75 wspólnot,

- Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, Spółka Wielobranżowa, ul. Górnośląska 19, Kalisz - obsługuje 61 wspólnot,
- Usługi Mieszkaniowe, Spółka Wielobranżowa z o.o., ul. Piskorzewska 2, Kalisz - obsługuje 96 wspólnot,
- Zarządca Nieruchomości, Janusz Salamon, ul. Narutowicza 1-3, Kalisz - – obsługuje 29 wspólnot.

Tabela 20. Procentowy udział Miasta Kalisza we wspólnotach – stan na dzień 30.06.2009 r.

Procent	do 10	10-20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	powyżej 90	Razem
Liczba nieruchomości	4	8	13	29	31	42	32	27	46	28	260

1.3. Zgodnie z pełnomocnictwem udzielonym przez Prezydenta Miasta Kalisza, Dyrektor MZBM w Kaliszu reprezentuje Miasto Kalisz we wspólnotach mieszkaniowych.

1.4. Przynajmniej raz w roku zwoływane jest zebranie członków poszczególnych wspólnot, na którym dokonuje się rozliczenia roku poprzedniego i przyjmuje założenia finansowe i rzeczowe na rok następny. W razie potrzeby (wzrost kosztów wynikający z konieczności wykonania nieprzewidzianych prac, adaptacja części wspólnej na lokale mieszkalne i użytkowe itp.) w ciągu roku zwoływane są dodatkowe zebrania w celu podjęcia stosownych uchwał.

ROZDZIAŁ VIII

Pozostałe działania dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kalisza

1. Za celowe uznaje się likwidowanie niesamodzielnych lokali mieszkalnych poprzez scalanie mieszkań wspólnych w sytuacji zwolnienia się części danego mieszkania, odzyskiwania w całości mieszkań oraz:

- 1) przeznaczenia ich do sprzedaży wolnorynkowej w przypadku powierzchni powyżej 80m²,

2) przeznaczenia połączonych samodzielnych lokali w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta na lokale zamienne dla rodzin wieloosobowych.

2. Należy zaktywizować proces zamiany lokali pomiędzy najemcami. Od marca 2009 r. działa Elektroniczny Program Zamiany Mieszkań, który spotkał się z zainteresowaniem mieszkańców. Głównym celem programu jest:

- ułatwienie mieszkańcom dokonywania dobrowolnej zamiany mieszkań,
- poprawa warunków mieszkaniowych mieszkańców Kalisza.

Program umożliwia wyszukiwanie oferty lokali oferowanych do zamiany, będących w zasobach, Miasta Kalisza, Kaliskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego, wspólnot mieszkaniowych, spółdzielni mieszkaniowych, prywatnych zarządców, właścicieli lokali mieszkalnych.

3. Za celowe uznaje się stworzenie możliwości spłaty zaległych zobowiązań z tytułu czynszu poprzez wykonywanie przez zadłużonych najemców prac remontowych takich jak:

- malowanie klatek schodowych,
- naprawa elewacji do wysokości 2 metrów,
- naprawa ciągów komunikacyjnych.

5. W miarę możliwości technicznych i finansowych MZBM podejmie działania, aby do roku 2014 wyposażyć w węzeł sanitarny mieszkania nie posiadające wc, z jednoczesną likwidacją ubikacji znajdujących się poza budynkami mieszkalnymi.

6. Prawidłowemu gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym dobrze służy dotychczasowa polityka gospodarowania lokalami użytkowymi. W latach 2010 – 2014 dążyć należy do zwiększenia efektywności gospodarowania zasobem lokali użytkowych. Przychody z wynajmu lokali użytkowych są jednym z ważniejszych źródeł finansowania nakładów na techniczne utrzymanie zasobów mieszkaniowych Miasta.

7. W III strefie czynszowej jest coraz więcej lokali użytkowych, które mimo wielokrotnych prób ich wynajęcia nie znajdują najemców, jak i takich, których wynajem jest nieopłacalny. Lokale, które nie znajdują nabywców po trzech przetargach, przeznaczyć na cele mieszkaniowe (poprzez adaptację na koszt własny).

8. Kontynuowany powinien być proces partycypowania przez Miasto Kalisz w KTBS za najemców pozostawiających zdadne do zasiedlenia przez Miasto pod względem technicznym i prawnym mieszkania w zasobie komunalnym.