

UCHWAŁA NR LI/705/2022
RADY MIASTA KALISZ

z dnia 31 marca 2022 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Kalisza na lata 2022 – 2026”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022. poz. 559 t.j.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022r. poz. 172 t.j.), uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kalisza na lata 2022 – 2026”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący

Rady Miasta Kalisza

/.../

Tadeusz Skarżyński

Załącznik do uchwały Nr LI/705/2022
Rady Miasta Kalisz
z dnia 31 marca 2022 r.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
MIASTA KALISZA
NA LATA 2022-2026**



**Kalisz 2022r.
WPROWADZENIE**

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kalisza na lata 2022-2026” jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej.

Opracowanie przedmiotowego programu stanowi realizację obowiązku, który wynika z delegacji zawartej w 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 (Dz. U. 2020r. poz. 611 z późn. zm.).

Obecnie jest to już kolejny – trzeci program dla Miasta Kalisza.

Zgodnie z zapisem art. 4 wyżej powołanej ustawy, jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Dążenie do jak najpełniejszej realizacji tego zadania powinno być jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez gminę. Posiadanie lokalu mieszkalnego umożliwia usamodzielnienie się podstawowej komórki społecznej, jaką jest rodzina. Jednocześnie jako jedno z najdroższych dóbr, lokal mieszkalny jest dla przeciętnego gospodarstwa domowego trudno osiągalny, co stawia gminę przed wyzwaniem wymagającym dużego zaangażowania.

Możliwości ekonomiczne gminy, bez wsparcia z zewnątrz, nie pozwolą w najbliższych latach na tworzenie zasobu mieszkaniowego zabezpieczającego bieżące potrzeby. Ze względu na powyższe, dysponowanie zasobem powinno odbywać się w sposób zapewniający maksymalne jego wykorzystanie na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej tym osobom, które tego rzeczywiście potrzebują, tj. które nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Dotyczy to głównie gospodarstw o niskich dochodach, ale również osób, które z powodu różnych dysfunkcji wymagają wsparcia ze strony gminy.

Gmina zapewnia lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne i tymczasowe pomieszczenia, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie.

Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza uregulowane są w odrębnej uchwale Rady Miasta Kalisza. W szczególności zasób ten służy zaspokajaniu potrzeb osób:

- 1) o niskich dochodach i trudnych warunkach mieszkaniowych,
- 2) zamieszkujących w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego lub w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie,
- 3) którym gmina jest zobowiązana dostarczyć lokal na mocy wyroku sądu,
- 4) które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i innych zdarzeń losowych,
- 5) które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie.

Gospodarując zasobem mieszkaniowym, gmina powinna podejmować działania zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki, do czego zobowiązuje art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021r., poz. 1899 z późn. zm.)

Aby gmina mogła realizować nałożone na nią obowiązki w zakresie potrzeb mieszkaniowych swoich mieszkańców, konieczne jest określenie kierunków działań, które umożliwią tworzenie

warunków wynajmowania mieszkań od gminy przez osoby pozostające w niedostatku oraz poprawę warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Miasta poprzez poprawę jego stanu technicznego i zatrzymanie procesu degradacji.

Celem programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:

- 1) zwiększenia mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach,
- 3) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta,
- 4) poprawy jakości i warunków zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie miasta,
- 5) likwidacji barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazywanych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych,
- 6) zmiany sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej,
- 7) prowadzenia właściwej polityki czynszowej,
- 8) prowadzenia właściwej polityki sprzedaży mieszkań,
- 9) reprezentowania Miasta we Wspólnotach Mieszkaniowych z jej udziałem,
- 10) zakończenia zmian własnościowych w nieruchomościach, w których sprzedaż lokali została już rozpoczęta,
- 11) poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta.

Ustawa określa, że program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany co najmniej na 5 lat i obejmować:

- 1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) analizę potrzeb remontowych i modernizacji,
- 3) planowaną sprzedaż lokali,
- 4) zasady polityki czynszowej,
- 5) sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość kosztów na utrzymanie zasobów, w tym kosztów inwestycyjnych,
- 8) opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym

Słownik pojęć i skrótów:

Miasto – Miasto Kalisz,

Program – Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kalisza na lata 2022-2026,

ustawa – ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r., poz. 611 z późn. zm.),

zasób- mieszkaniowy zasób Miasta Kalisza w rozumieniu ustawy,

Prezydent – Prezydent Miasta Kalisza,

MZBM – Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Kaliszu,

KTBS – Kaliskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.,

MOPS – Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Kaliszu.

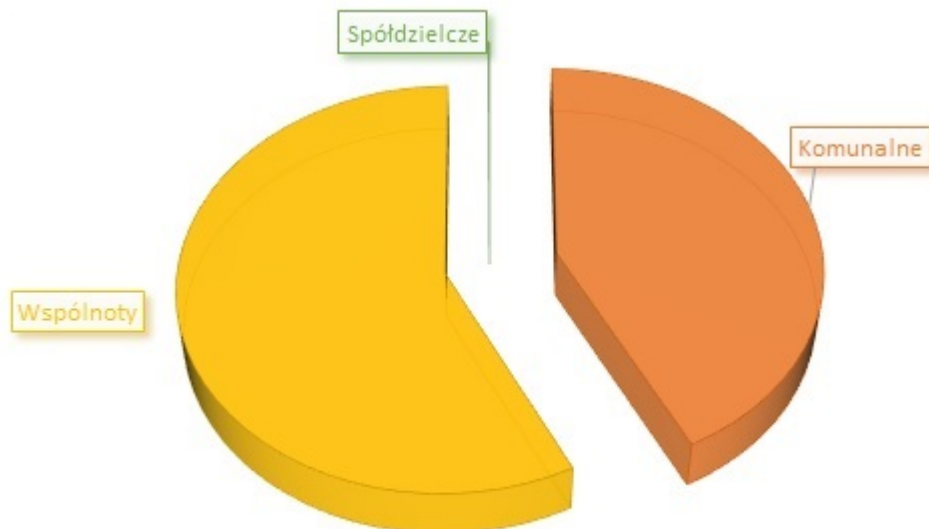
Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Kalisza w poszczególnych latach.

§ 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem społecznych inicjatyw mieszkaniowych oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów (art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy).
2. Mieszkaniowy zasób Miasta stanowią lokale będące własnością gminy położone:
 - 1) w budynkach będących w 100 % własnością gminy,
 - 2) w budynkach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe z udziałem gminy,
 - 3) w innych budynkach (np. spółdzielczych)
3. Na dzień 30.06.2021r. mieszkaniowy zasób Miasta stanowiło 4.254 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 188.999,26 m², w tym:
 - 1) 1.808 lokali mieszkalnych o powierzchni 79.658,33 m² w 181 budynkach stanowiących w 100% własność Miasta,
 - 2) 2.444 lokale mieszkalne o powierzchni 109.234,97 m² w 254 budynkach wspólnot mieszkaniowych,
 - 3) 2 lokale mieszkalne o powierzchni 105,96 m² w innych budynkach (np. spółdzielni).Średnia (arytmetyczna) wielkość mieszkania stanowiącego zasób Miasta wynosi około 45m².
4. W budynkach, o których w ust. 3 znajdują się 473 lokale użytkowe, w tym:
 - 1) 251 lokali użytkowych w budynkach stanowiących własność Miasta,
 - 2) 222 lokale użytkowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
5. Zgodnie z przepisami ustawy, gmina tworzy zasób lokali przeznaczonych pod najem socjalny i tymczasowych pomieszczeń,
 - 1) lokale pod najem socjalny przeznaczone są dla osób o niskich dochodach oraz dla osób, którym sąd w wyroku eksmisyjnym przyznał uprawnienia do uzyskania takiego lokalu,
 - 2) tymczasowe pomieszczenia przeznaczone są dla osób, którym sąd w wyroku eksmisyjnym nie przyznał uprawnienia do uzyskania socjalnego najmu lokalu.
6. W zasobie mieszkaniowym, o którym mowa w ust. 3 na dzień 30.06.2021 r. było:
 - 1) 205 lokali z najmem socjalnym,
 - 2) 70 tymczasowych pomieszczeń,
 - 3) 3 mieszkania chronione,
 - 4) 8 mieszkań treningowych.

Wykres nr 1. Zasób mieszkaniowy miasta 30.06.2021



§ 2. Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza w kolejnych latach.

1. Przewiduje się, że zmiany w liczbie i strukturze lokali w mieszkaniowym zasobie gminy w kolejnych latach obowiązywania Programu związane będą w szczególności z następującymi zdarzeniami:
 - 1) sprzedażą lokali mieszkalnych,
 - 2) rozkwaterowaniem budynków z uwagi np. na ich zły stan techniczny, potrzeby inwestycyjne, itp.,
 - 3) wyłączeniem lokali z uwagi na ich zły stan techniczny,
 - 4) łączeniem lokali,
 - 5) adaptacją obiektów niemieszkalnych na cele mieszkaniowe;
 - 6) realizacją budownictwa komunalnego w ramach własnych środków finansowych gminy, z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa (np. dopłat z Banku Gospodarstwa Krajowego, a także w ramach innych programów),
 - 7) przejęciem budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez dziedziczenie, zasiedzenie, wywłaszczenie, kupno lub nabycie z mocy prawa,
 - 8) nabyciem lokali w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości w częściach ułamkowych Miasta i osób fizycznych.

§ 3. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

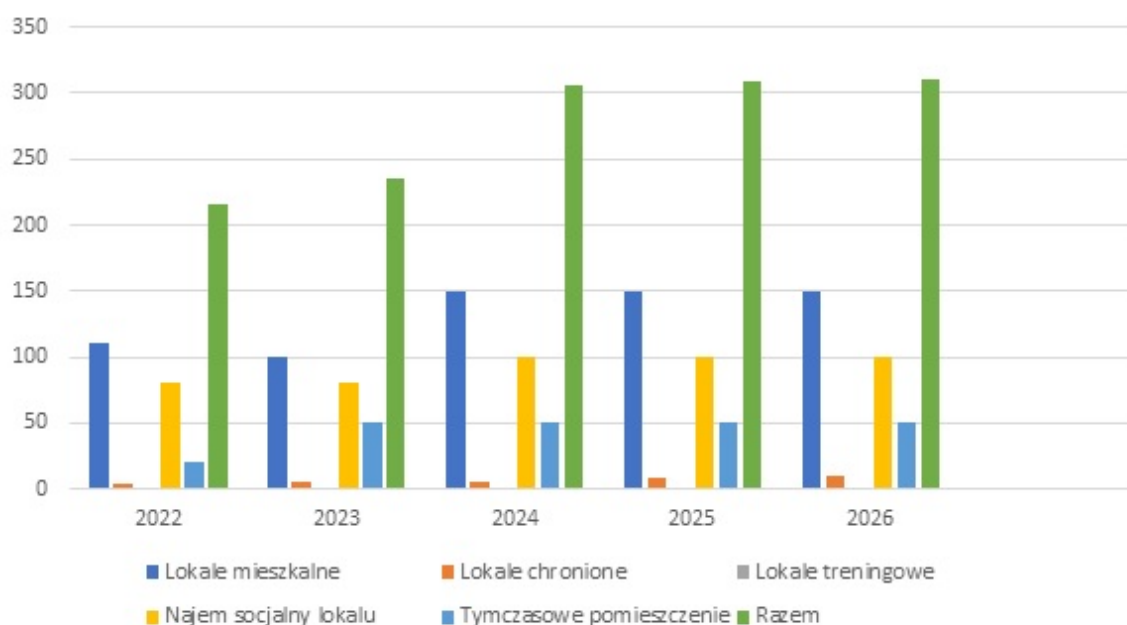
1. Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.
2. Obowiązkiem gminy jest:
 - 1) zapewnienie najmu socjalnego lokalu dla osób wobec których sąd orzekł takie uprawnienie w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu (art. 14 ust 1 ustawy),

- 2) wskazanie tymczasowego pomieszczenia dla osób wobec których sąd nie orzekł uprawnienia do najmu socjalnego lokalu, w przypadkach, o których mowa w art. 25c ustawy,
- 3) zapewnienie mieszkań rodzinom o niskich dochodach.
3. Faktyczne potrzeby mieszkaniowe na dzień 30.06.2021r. przedstawiały się następująco:
 - 1) 689 rodzin uprawnionych było do otrzymania lokalu z zasobu Miasta, w tym:
 - a) 179 rodzin - przydział lokalu mieszkalnego,
 - b) 54 rodziny - zamiana z urzędu,
 - c) 88 rodzin – przydział najmu socjalnego lokalu z tytułu niskich dochodów,
 - d) 368 rodzin – przydział najmu socjalnego lokalu z tytułu orzeczonego wyroku eksmisyjnego,
 - 2) 249 rodzin – wyroki eksmisyjne bez prawa do otrzymania lokalu z najmem socjalnym,
 - 3) 0 rodzin – przydział lokalu zamiennego na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o wyłączeniu lokalu/budynku z użytkowania.
4. Podczas tworzenia wykazu osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali z komunalnego zasobu Miasta na 2021r., Komisja Mieszkaniowa pozytywnie zaopiniowała:
 - 1) 91 rodzin do otrzymania lokalu mieszkalnego,
 - 2) 17 rodzin do zamiany lokali,
 - 3) 7 rodzin do otrzymania lokalu z najmem socjalnym z tytułu niskich dochodów.
5. Do dnia 30.06.2021 wydano 107 skierowań na zawarcie umowy najmu, w tym:
 - 1) 24 - na najem socjalny lokalu,
 - 2) 22 – na najem z listy przydziału lokalu mieszkalnego,
 - 3) 3 – na najem z listy wymian
 - 4) 20 – na remont na koszt własny,
 - 5) 20 – na najem po spłacie zadłużenia,
 - 6) 18 – na przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu.
 - 7) 0 – na tymczasowe pomieszczenia,
 - 8) 0 – na najem lokalu zamiennego.
6. Prognozuje się, że w latach 2022-2026 Miasto będzie miało obowiązek dostarczenia 1377 lokali, w tym 660 lokali mieszkalnych dla rodzin umieszczonych na listach przydziału, 460 lokali w ramach najmu socjalnego, 220 tymczasowych pomieszczeń, 32 lokale chronione oraz 5 lokali treningowych.

Tabela nr 2. Prognoza potrzeb mieszkaniowych na lata 2022-2026

	2022	2023	2024	2025	2026
Lokale mieszkalne	110	100	150	150	150
Lokale chronione	4	5	5	8	10
Lokale treningowe	1	1	1	1	1
Najem socjalny lokalu	80	80	100	100	100
Tymczasowe pomieszczenie	20	50	50	50	50
Razem	215	236	306	309	311
Łącznie	1.377				

Wykres nr 2. Prognoza potrzeb mieszkaniowych 2022-2026



7. Pozyskanie części mieszkań nastąpi w ramach:

- 1) naturalnego ruchu ludności, tzn. w wyniku przeprowadzonych eksmisji, zgonu najemcy, dobrowolnego zdania lokalu przez osoby nieuprawnione do zamieszkiwania,
- 2) utworzenia nowych lokali (w wyniku budowy, adaptacji lub modernizacji budynków),
- 3) nabycia lokali lub budynków (np. w drodze zasiedzenia, wywłaszczenia, kupna, spadkobrania).

8. Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy, w przypadku niedostarczenia przez gminę lokalu z najmem socjalnym osobie uprawnionej do jego otrzymania na podstawie wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie do gminy o wypłatę odszkodowania na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (D. U. z 2020r., poz. 1740 z późna. zm.). W związku z powyższym konieczne jest zapewnienie:

- 1) lokali na najem socjalny,
 - 2) środków finansowych na realizację roszczeń odszkodowawczych.
9. W 2020r. Miasto wypłaciło 1 odszkodowanie za niedostarczenie lokalu z najmem socjalnym w kwocie 3.279,64zł.

§ 4. Analiza i ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

1. Szacowanie stopnia zużycia budynków w sposób systematyczny jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Pełna wiedza o stanie technicznym budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.
2. Charakterystyka stanu technicznego budynków jest dokonywana w trzech grupach klasyfikacyjnych:
 - 1) I grupa - zły stan techniczny i zbyt wysoki koszt remontu – budynki mieszkalne przeznaczone do rozbiórki w okresie 0 – 5 lat.
 - 2) II grupa – stan techniczny średni – budynki mieszkalne ocenione jako dostateczne pod względem spełniania wymogów technicznych i eksploatacyjnych. Brak inwestycji w okresie 5 – 10 lat zagraża pogorszeniem stanu technicznego i przeznaczeniem budynków do rozbiórki.
 - 3) III grupa – budynki o stanie technicznym dobrym. Bieżące remonty, konserwacja i modernizacja gwarantują utrzymanie dobrego stanu technicznego.

Tabela nr 3. Stan techniczny budynków komunalnych będących w zarządzie MZBM

Stan techniczny	zły	średni	dobry
Liczba budynków	77	65	39

Wykres nr 3. Stan techniczny budynków



3. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są m.in. wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez mieszkańców.
4. Budynki stanowiące własność Miasta należą do najstarszych w mieście, więc większość z nich wymaga remontów.
5. Zdecydowana większość budynków mieszkalnych należących do zasobu komunalnego powstała przed II wojną światową. Z ogólnej liczby 181 budynków będących własnością

Miasta, tylko 4 wybudowane zostały po 2000r. Liczbę budynków z uwagi na przedział wiekowy przedstawiają tabele nr 4 i nr 5.

Tabela nr 4. Struktura wiekowa budynków komunalnych stanowiących własność Miasta Kalisza

Lata budowy	do 1900	1901 - 1920	1921 - 1940	1941 - 1960	1961 - 1980	1981 - 2000	2001 – do chwili obecnej
Liczba budynków 181	21	52	47	41	14	2	4

Wykres nr 4. Struktura wiekowa budynków komunalnych stanowiących własność Miasta Kalisza– 30.06.2021r

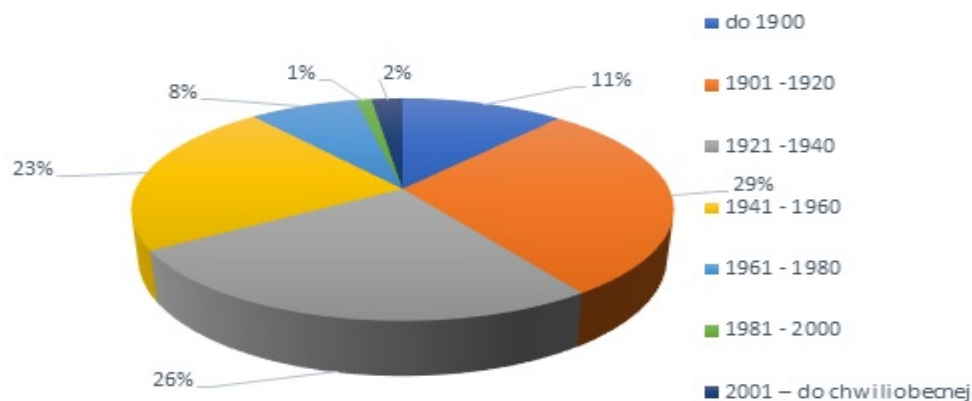
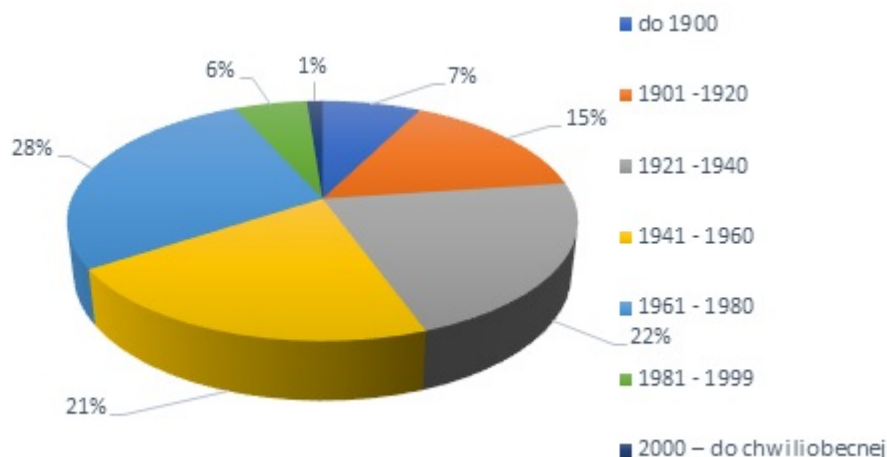


Tabela nr 5. Struktura wiekowa budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Kalisza

Lata budowy	do 1900	1901 - 1920	1921 - 1940	1941 - 1960	1961 - 1980	1981 - 1999	2000 – do chwili obecnej
Liczba budynków 254	19	39	55	54	70	14	3

Wykres nr 5. Struktura wiekowa budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Kalisza– 30.06.2021r



6. W latach 2015-2020:

- 1) zaadaptowano 3 obiekty użytkowe na budynki socjalne:
 - a) budynek po dawnej „Izbie Wyrzeźwien” przy ul. Warszawskiej 93a,
 - b) dwa budynki magazynowe przy ul. Noskowskiej 7-9,
- 2) zaadaptowano 1 obiekt na „Dom Seniora”
 - a) budynek akademika przy ul. Częstochowskiej 140a.

Rozdział II

Analiza potrzeb remontowych oraz plan remontów zasobu mieszkaniowego Miasta Kalisza.

§ 1. Analiza potrzeb remontowych

1. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków oraz lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Miasta, określane są na podstawie stanu technicznego budynków, wynikającego m. in. z:
 - 1) przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane,
 - 2) ekspertyz,
 - 3) opinii technicznych,
 - 4) decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego,
 - 5) wizji lokalnych.
2. Znaczna większość budynków stanowiących własność Miasta wymaga remontów z uwagi na ich wiek, stan techniczny, wyposażenie i konieczność ich dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów techniczno- budowlanych.
3. Budynki stanowiące własność Miasta, przedstawiają zróżnicowany poziom wyeksploatowania. Ich znaczne zużycie funkcjonalne i techniczne oraz niski standard wyposażenia mają wpływ na wysokość kosztów remontu i eksploatacji.
4. Priorytetowym celem polityki remontowej jest:
 - 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa osób przebywających w budynkach, poprzez realizowane remonty (przewody kominowe, instalacje elektryczne, gazowe, wodociągowe i kanalizacyjne),

- 2) remonty i modernizacja budynków (docieplenie, izolacja, dachy, likwidacja wspólnych węzłów sanitarnych),
- 3) zmiana systemu ogrzewania na niskoemisyjne,
- 4) remont wolnych lokali mieszkalnych i podwyższenie ich standardu wyposażenia (dobudowa łazienek, usamodzielnienie lokali, zmiana systemu ogrzewania),
- 5) przystosowanie lokali dla osób niepełnosprawnych.
5. Zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego, budynki objęte są okresowymi przeglądami budowlanymi:
 - 1) rocznymi i pięcioletnimi ogólnobudowlanymi,
 - 2) rocznymi przeglądami kominiarskimi,
 - 3) rocznymi przeglądami gazowymi,
 - 4) pięcioletnimi przeglądami elektrycznymi.
6. Zalecenia wydane po przeglądach okresowych realizowane są na bieżąco w ramach posiadanych środków finansowych.

Tabela nr 6. Potrzeby remontowe na lata 2022-2026 wynikające z przeglądów technicznych w budynkach komunalnych i lokalach Miasta Kalisza.

Lp.	Rodzaj prac	2022r.	2023r.	2024r.	2025r.	2026r.
1	Roboty remontowe branży budowlanej m.in. usuwanie awarii	3.100.000	3.250.000	3.400.000	3.550.000	3.700.000
2	Roboty remontowe branży sanitarnej m.in. usuwanie awarii	850.000	950.000	1.000.000	1.050.000	1.100.000
3	Roboty remontowe branży elektrycznej m.in. usuwanie awarii	750.000	850.000	900.000	950.000	1.000.000
4	Remonty elewacji (wraz z dachami i klatkami schodowymi)	1.970.000	2.250.000	2.500.000	2.400.000	2.850.000
5	Zmiana systemu ogrzewania	800.000	1.200.000	1.550.000	1.600.000	2.000.000
6	Remonty pustostanów	800.000	950.000	1.100.000	1.200.000	1.500.000
7	Remonty klatek schodowych (bez modernizacji budynku)	190.000	250.000	255.000	260.000	300.000
	Ogółem	8.460.000	9.700.000	10.705.000	11.010.000	12.450.000

§ 2. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali na lata 2022-2026.

1. W latach 2015 – 2021 wykonano elewacje, a także w części remont dachów i klatek schodowych w 32 budynkach stanowiących własność Miasta.
2. W latach 2022-2026 planuje się kontynuowanie działań w zakresie poprawy estetyki budynków poprzez remonty elewacji. W związku z prowadzoną rewitalizacją Śródmieścia, nadal realizowane będą remonty kamienic w ścisłym centrum, obszarami obejmującymi budynki usytuowane na przyległych ulicach. Planowane działania wpływają nie tylko na polepszenie stanu technicznego budynków, podwyższenie standardu lokali, ale także na poprawę wizerunku Miasta, wpisując się jednocześnie w Program Rewitalizacji Śródmieścia.
3. Przyjmuje się zasady i kierunki w planowaniu remontów i modernizacji budynków komunalnego zasobu mieszkaniowego na lata 2022 – 2026 polegające na:
 - 1) planowaniu w budżecie Miasta środków finansowych na remonty i modernizacje budynków,
 - 2) poprawie wizerunku ścisłego centrum Miasta i obszarów objętych uchwalonymi przez Radę Miasta Kalisza lokalnymi programami rewitalizacji, m. in. poprzez remonty dachów i elewacji połączone z malowaniem klatek schodowych i zakładaniem domofonów,
 - 3) modernizacji budynków nieposiadających pełnego wyposażenia w urządzenia techniczne,
 - 4) poprawie jakości energetycznej budynków, w tym także zmianie sposobu ogrzewania.
4. W latach 2022– 2026 planowane są remonty prowadzone przez MZBM:
 - 1) z dotacji celowej Miasta (prace obejmować będą remonty elewacji, dachów i klatek schodowych),

Tabela nr 7. Planowane inwestycje prowadzone przez MZBM z dofinansowaniem z budżetu Miasta (dotacja celowa)

Adres	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026
Śródmiejska 19	850.000zł				
Zamkowa 11	400.000zł				
Zamkowa 7	720.000zł				
Śródmiejska 39		800.000zł			
Garbarska 7		400.000zł			
Babina 1a-1b		600.000zł			
Babina 13		450.000zł			
Babina 18			750.000zł		
Majkowska 7			700.000zł		
Złota 22			600.000zł		
Kopernika 21			450.000zł		
Kościuszki 14				500.000zł	
Sukiennicza 5				500.000zł	
Chopina 4				1.000.000zł	
Ciasna 10				400.000zł	
Ciasna 14					450.000zł
Ciasna 12					800.000zł
Ciasna 2					800.000zł
Ciasna 4					800.000zł
Ogółem	1.970.000zł	2.250.000zł	2.500.000zł	2.400.000zł	2.850.000zł

- 2) z środków własnych MZBM (prace obejmować będą remonty i malowanie klatek schodowych oraz instalację domofonów)

Tabela nr 8. Planowane remonty klatek schodowych ze środków własnych MZBM

Adres	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026
Chodyńskiego 5					
Łazienna 7	90.000zł				
Częstochowska 40	20.000zł				
Górnośląska 76	40.000zł				
Grodzka 5	40.000zł				
Częstochowska 85		60.000zł			
Stawiszyńska 13		60.000zł			
Zagorzynek 32		80.000zł			
Al. Wojska Polskiego 130		50.000zł			
Złota 37b			120.000zł		
Handlowa 26			65.000zł		
Majkowska 22			70.000zł		
Wrocławska 177- 179				60.000zł	
Wrocławska 189				80.000zł	
Wrocławska 191				120.000zł	
Długosza 8					100.000zł
Nowy Świat 35					70.000zł
Puławskiego 33					70.000zł
Ogółem					60.000zł
	190.000zł	250.000zł	255.000zł	260.000zł	300.000zł

Określone w pkt a i b budynki oraz planowane terminy remontów mogą ulec zmianie w przypadku np. nabycia przez Miasto nieruchomości położonej w ścisłym centrum, wyjścia ze wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości usytuowanej na obszarze objętym wcześniej remontami, sytuacji finansowej Miasta i MZBM itp.

- 3) prowadzone przez Miasto z wykorzystaniem środków zewnętrznych (w zakresie elewacji, dachów, klatek schodowych i zmiany sposobu ogrzewania z węglowego na inne ekologiczne) w następujących budynkach:
- a) Hoża 1
 - b) Hoża 2-4,
 - c) Hoża 3,
 - d) Hoża 5,
 - e) Hoża 10-12,
 - f) B. Prusa 2-4,
 - g) B. Prusa 5-7,
 - h) B. Prusa 6-8,
 - i) B. Prusa 9-11,
 - j) B. Prusa 10-12,
 - k) B. Prusa 13-15,
 - l) Żwirki i Wigury 1,

m) Kościuszki 8 – zabytek.

Termin wykonania remontu przedmiotowych budynków oraz wysokość kosztów, jakie poniesie Miasto zależne będzie od terminu i wysokości uzyskanych środków zewnętrznych.

5. Zintensyfikowane zostaną działania w zakresie zmiany sposobu ogrzewania realizowane poprzez:
- 1) dofinansowanie z budżetu Miasta do zmiany sposobu ogrzewania z węglowego na inne ekologiczne dla osób fizycznych,
 - 2) refundację części kosztów dla najemców lokali komunalnych ze środków MZBM,
 - 3) zmianę sposobu ogrzewania wykonywanej przez MZBM z dotacji Miasta oraz środków własnych.

Tabela nr 9. Inwestycje w zakresie zmiany sposobu ogrzewania planowane do wykonania przez MZBM z dotacji Miasta

	2022	2023	2024	2025	2026
Złota 22		400.000zł			
Ciasna 10			150.000zł		
Ciasna 12			400.000zł		
Zmiana sposobu ogrzewania z węglowego na gazowe	800.000zł	800.000zł	1.000.000zł	1.600.000zł	2.000.000zł
Ogółem	800.000zł	1.200.000zł	1.550.000zł	1.600.000zł	2.000.000zł

6. Nieruchomości zabudowane w których kompleksowy remont budynków jest nieuzasadniony ekonomicznie, po rozkwaterowaniu mogą zostać przeznaczone na cele Miasta albo zbyte.
7. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy na wykonanie - na koszt najemcy - remontu lokalu, którego zakres i warunki określone zostaną w umowie, bez prawa żądania przez najemcę zwrotu poniesionych nakładów.
8. Miasto, jako właściciel lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, zobowiązane jest do dokonywania wpłat na fundusze remontowe, zgodnie z podjętymi w tym zakresie uchwałami właścicieli w wysokości przypadającej na wielkość udziałów Miasta.
9. Działania remontowe i modernizacyjne w przypadku budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, wynikają z planów gospodarczych oraz przeglądów technicznych budynków przeprowadzanych na zlecenie wspólnot mieszkaniowych i realizowane są na podstawie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w latach 2022-2026.

§ 1. Dotychczasowa polityka w zakresie sprzedaży lokali z zasobu Miasta.

1. Prywatyzacja zasobu mieszkaniowego odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali oraz na podstawie odrębnych przepisów prawa miejscowego, tj. uchwały Nr XX/258/2012 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 8 marca 2012r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta Kalisza (z późn. zm.).
2. Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy jest:
 - 1) dążenie do wyjścia Miasta ze wspólnot mieszkaniowych,
 - 2) zracjonalizowanie gospodarowania zasobem mieszkaniowym,
 - 3) obniżenie kosztów utrzymania rozproszonego mieszkaniowego zasobu,
 - 4) zmniejszenie obciążenia Miasta z tytułu składek na utrzymanie części wspólnych nieruchomości.
3. W trybie bezprzetargowym mogą być sprzedane lokale mieszkalne wyłącznie na rzecz dotychczasowych najemców w przypadku, gdy umowa została zawarta na czas nieoznaczony, a najemca spełnia określone w uchwale warunki.
4. W trybie przetargu mogą być sprzedane lokale mieszkalne prawnie i fizycznie wolne, gdy jest to uzasadnione gospodarczo i ekonomicznie.
5. W latach 2015-2020 Miasto Kalisz zbyło 468 lokali mieszkalnych.

Tabela nr 10. Liczba zbytych lokali mieszkalnych w latach 2015-2020

Rodzaj zbycia	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bezprzetargowo- na rzecz najemcy	49	77	74	102	69	87
Przetarg	2	3	0	0	2	1
Zamiana	0	0	1	0	1	0
Razem	51	80	75	102	72	88
łącznie	468					

Wykres nr 6. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015-2020



§ 2. Planowana sprzedaż mieszkań.

1. Miasto zainteresowane jest kontynuowaniem sprzedaży mieszkań komunalnych w już istniejących wspólnotach mieszkaniowych, w szczególności tych z większościowym udziałem osób fizycznych.
2. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych, priorytetem będzie dążenie do pełnej prywatyzacji nieruchomości. W tym celu Miasto może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy tj. z prawa wypowiedzenia umowy najmu z zastrzeżeniem zapewnienia najemcy lokalu zamiennego w przypadku nieprzyjęcia przez najemcę oferty skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu lokalu.
3. Zwolnione w wyniku powyższych działań lokale mieszkalne mogą zostać np.:
 - 1) wynajęte rodzinie posiadającej uprawnienia do otrzymania lokalu z zasobu gminy, która skorzysta z pierwszeństwa w jego nabyciu,
 - 2) zbyte zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4. Należy dążyć do zbywania nieruchomości zabudowanych małymi budynkami jedno lub dwulokalowymi.
5. Po dokonaniu szczegółowej analizy ekonomicznej, można zbywać lokale usytuowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych, które przez okres 12 miesięcy nie zostały zasiedlone, a stan techniczny wymaga poniesienia znacznych nakładów na ich remont.
6. Na dzień 30.06.2021r sprzedano 33 lokale mieszkalne (w tym 1 w drodze przetargu) o łącznej powierzchni użytkowej 1.574,53m².
7. W latach 2022 - 2026 planuje się zbyć corocznie około 80 lokali (tj. około 4.000 m² powierzchni użytkowej). Do ustalenia powierzchni użytkowej przyjęta została średnia powierzchnia użytkowa lokali sprzedanych w drodze bezprzetargowej w latach 2015 - 2020, czyli około 50 m².

Tabela nr 11. Planowane zbycie komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2022 - 2026.

Lata	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba lokali planowanych do zbycia	~ 80	~ 80	~ 80	~ 80	~ 80

8. W celu zabezpieczenia niezbędnego zasobu mieszkaniowego gminy, koniecznego do realizacji zadań z zakresu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, nie planuje się sprzedaży

mieszkań w budynkach stanowiących w 100% własność Miasta.

9. Wyrażenie przez najemcę woli nabycia lokalu nie powoduje powstania roszczenia o sprzedaż lokalu.
10. Wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa w chwili, gdy z nieruchomości zostaje zbyty pierwszy lokal. W przypadkach wspólnot mieszkaniowych w których zbyto nie więcej niż 2 lokale mieszkalne zasadnym jest dokonanie analizy pod kątem zasadności nabycia (odzyskania przez Miasto 100% własności nieruchomości) lub podjęcia decyzji o kontynuowaniu sprzedaży lokali.
11. W przypadku 60 wspólnot mieszkaniowych, których nieruchomości nie spełniają wymogów działki budowlanej (nieruchomość nie posiada gruntu niezbędnego do jej obsługi), należy podjąć działania w celu uregulowania prawnego nieruchomości oraz określenia sposobu jej docelowego użytkowania.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§1. Zasady polityki czynszowej.

1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta z przychodami z tytułu czynszu z najmu lokali mieszkalnych. Jednak wpływ z opłat za zajmowane lokale nigdy nie zbilansują niezbędnych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu, z uwagi m. in. na stawki czynszu za najem socjalny lokali, tymczasowe pomieszczenia czy zaległości we wnoszeniu opłat za lokale.
2. Realizacja założeń polityki mieszkaniowej zakładającej wzrost stawek czynszu w celu pokrycia kosztów utrzymania lokali uwzględniać musi:
 - 1) zróżnicowanie stawek czynszowych w zależności od jakości zasobów – stanu technicznego zasobu, wyposażenia w infrastrukturę techniczną, lokalizacji, itp.,
 - 2) ochronę najuboższych gospodarstw domowych poprzez wprowadzenie działań osłonowych o charakterze podmiotowym w formie obniżek czynszów, kontynuację wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych,
 - 3) stałą poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta,
 - 4) intensyfikację działań windykacyjnych opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela za lokale mieszkalne, najem socjalny, tymczasowe pomieszczenia,
 - 5) przeznaczanie, w miarę występujących potrzeb, lokali mieszkalnych o niższym standardzie wyposażenia na najem socjalny,
 - 6) dalszą zamianę lokali w celu racjonalnego zasiedlania zasobu mieszkaniowego uwzględniającego finansowe możliwości ewentualnych najemców.
3. Stawka czynszu, po uwzględnieniu wszystkich czynników podwyższających, nie powinna przekraczać 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim ustalanego przez Wojewodę Wielkopolskiego.
4. Przy aktualnie obowiązujących stawkach czynszu w zasobach mieszkaniowych Miasta, osiągnięcie dopuszczalnego pułapu 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych

w województwie wielkopolskim w najbliższych latach nie będzie możliwe, gdyż wiązałoby się to z bardzo dużym wzrostem stawek czynszu najmu lokali komunalnych.

5. W uchwale nr XII/174/2019 Rady Miasta Kalisza z dnia 27 czerwca 2019r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Miasta Kalisza, ustalono następujące rodzaje czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu miasta Kalisza:
 - 1) czynsz najmu za lokale mieszkalne,
 - 2) czynsz najmu za najem socjalny lokalu,
 - 3) czynsz najmu za pomieszczenia tymczasowe,
 - 4) czynsz najmu ustalony w wyniku przetargu.
6. Wysokość stawki czynszowej za lokale mieszkalne należące do zasobu Miasta ustala się na podstawie stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

Tabela nr 12. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu

I.p.	Wyszczególnienie	Procent podwyżki
1	Lokale w bud. wybudowanych po 31.12.1999r.	+10%
3	Lokale w budynkach jednorodzinnych	+15%
4	Lokale w bud. z windą (od pierwszego piętra wzwyż)	+5%

Tabela nr 13. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu

I.p.	Wyszczególnienie	Procent obniżki
1	Lokal położony poza centralną i I strefą	-2%
2	Lokal położony w suterenie lub na poddaszu	-5%
3	Brak instalacji gazowej w budynku	-5%
4	Brak instalacji centralnego ogrzewania lub ogrzewania etażowego	-10%
15	Brak wc w lokalu	-10%
6	Brak łazienki w lokalu	-10%
7	Lokale w budynkach do rozkwaterowania z uwagi na zły stan techniczny	-15%

7. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek, nie może być mniejsza niż 50% stawki bazowej czynszu.
8. W uchwale, o której mowa w ust. 5 ustalono, że stawka bazowa czynszu nie powinna być niższa niż 2,1% obowiązującej wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonego dla Województwa Wielkopolskiego.
9. Zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Wielkopolskiego z dnia 25 września 2020r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m²

powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim, wskaźnik ten w okresie od 1 października 2020r. do 31 marca 2021r. dla województwa wielkopolskiego, z wyłączeniem m. Poznania ustalony został w wysokości 3.711 zł, natomiast w okresie od 1 kwietnia 2021r. do 30 września 2021r. w wysokości 4.322 zł.

10. Zarządzeniem nr 491/2019 Prezydenta Miasta Kalisza z dnia 12 września 2019r. ustalono stawkę bazową czynszu w wysokości 6,50 zł/m². Wzrost wartości wyżej opisanego wskaźnika przeliczeniowego spowodował wzrost stawki bazowej, która na podstawie zarządzenia nr 427/2021 Prezydenta Miasta Kalisza z dnia 20 lipca 2021r. wynosi 7,60 zł/m².
11. Stawka czynszu najmu socjalnego lokalu i tymczasowego pomieszczenia nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta.
12. Stawka czynszu dla najmu socjalnego lokalu i pomieszczeń tymczasowych zarządzeniem nr 491/2019, o którym mowa w ust. 10 ustalona została w wysokości 1,60zł/m², a obecnie na podstawie zarządzenia nr 427/2021r. wynosi 2,00zł/m².
13. Do stawki czynszu dla najmu socjalnego lokalu i tymczasowych pomieszczeń nie stosuje się czynników obniżających ani podwyższających wartość użytkową lokalu.
14. Dokonywanie zmian w wysokości czynszu może nastąpić w czasie trwania umowy najmu, w przypadku, gdy:
 - 1) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek dokonanych przez wynajmującego ulepszeń, mających wpływ na podwyższenie stawki czynszu,
 - 2) zmniejszy się wartość użytkowa budynku lub lokalu wskutek wystąpienia czynników, mających wpływ na obniżenie stawki czynszu.
15. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą wynajmującego nie powoduje wzrostu wysokości czynszu.
16. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki obowiązywałby najemcę danego lokalu.
17. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest także uiszczać niezależne od właściciela opłaty związane z eksploatacją mieszkania, tj. za dostawę do lokalu m.in. wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych, centralne ogrzewanie.
18. W uchwale, o której mowa w ust. 5 ustalono, że stawki czynszu mogą wzrastać nie częściej niż raz w roku.

§ 2. Warunki obniżania czynszu.

1. Ustalając zasady polityki czynszowej, Miasto obejmuje ochroną przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych, lokatorów uzyskujących najniższe dochody, poprzez zastosowanie obniżek czynszu.
2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta.
3. Obniżka czynszu nie dotyczy najmu socjalnego lokalu, tymczasowych pomieszczeń oraz czynszu ustalonego w drodze przetargu.
4. Obniżki czynszu nie stosuje się w przypadku przekroczenia powierzchni lokalu mieszkalnego w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego:
 - 1) 50m² dla jednej osoby,

- 2) 25m² dla każdej następnej osoby.
5. Obniżki czynszu nie udziela się najemcom, którzy:
 - 1) posiadają zadłużenie w opłatach za zajmowany lokal z wyłączeniem przypadków, gdy zawarte zostały i realizowane są przez okres co najmniej 6 miesięcy ugody na spłatę zadłużenia w ratach lub porozumienia w sprawie odpracowania zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego,
 - 2) otrzymali wypowiedzenie umowy najmu lokalu,
 - 3) podnajmują w całości lub w części lokal mieszkalny osobom trzecim.
6. Wysokość obniżki czynszu wynosi:
 - 1) 20%, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
 - 2) 10%, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu jest wyższy niż 125%, ale nie przekracza 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i jest wyższy niż 75%, ale nie przekracza 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

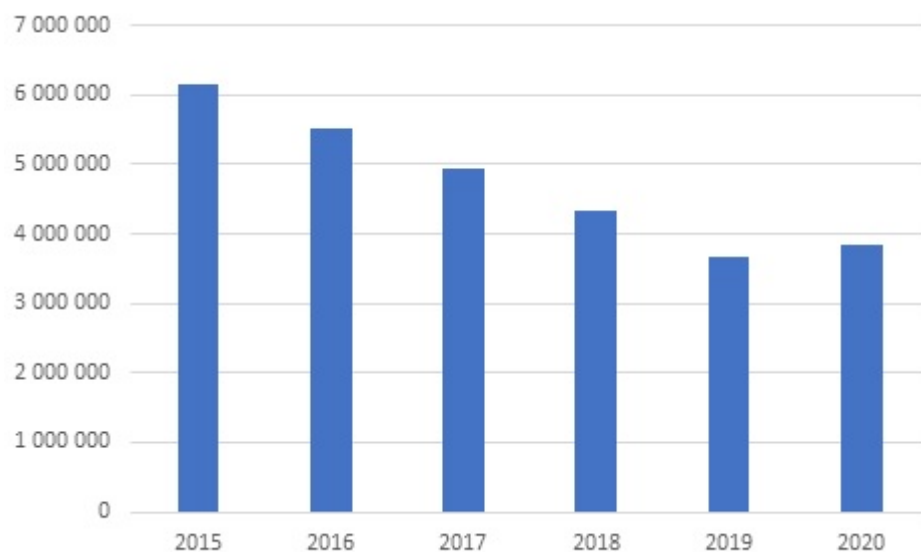
§ 3. Dofinansowanie do czynszu.

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych wprowadziła możliwość uzyskania świadczenia pieniężnego wypłacanego przez gminę, mającego na celu dofinansowanie do wydatków mieszkaniowych ponoszonych w związku z zajmowaniem lokalu mieszkalnego. Pomoc ta przysługuje w przypadkach określonych przepisami, tj. po spełnieniu określonych w ustawie warunków związanych z:
 - 1) tytułem prawnym do lokalu,
 - 2) odpowiednio niskim dochodem,
 - 3) odpowiednią powierzchnią użytkową lokalu.
2. W latach 2015 - 2020 przyznano dodatki mieszkaniowe na łączną kwotę 22.335.035,67zł.

Tabela nr 14. Kwota dodatków mieszkaniowych przyznanych w latach 2015-2020

2015	2016	2017	2018	2019	2020
6.144.806	5.529.164	4.949.704	4.343.836	3.658.869	3.853.463

Wykres nr 7. Kwota dodatków mieszkaniowych przyznanych w latach 2015-2020

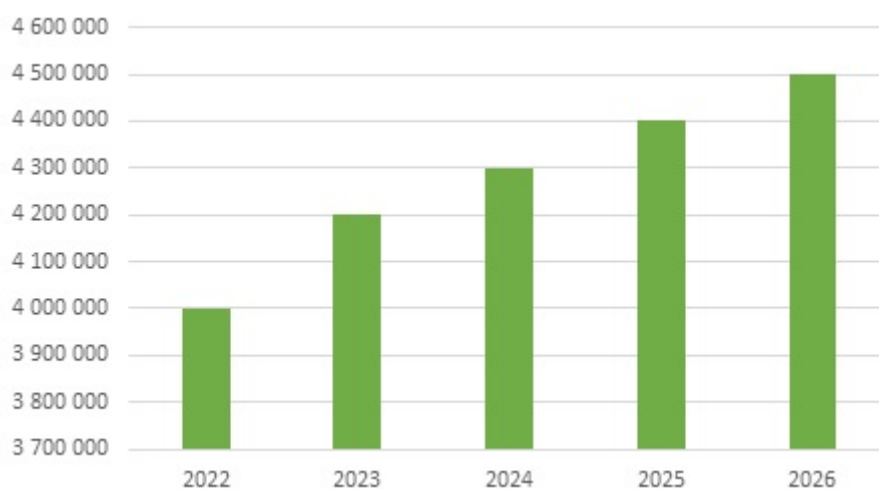


3. Do dnia 30 czerwca 2021r. wydano 1.270 pozytywnych decyzji przyznających dodatek mieszkaniowy. Z budżetu Miasta na powyższego zadania wypłacono kwotę 2.028.952zł.
4. W latach 2022 – 2026 prognozuje się następujące wysokości przyznanego dofinansowania do czynszu:

Tabela nr 15. Prognozowana wysokość przyznanych dodatków mieszkaniowych w latach 2022-2026.

2022	2023	2024	2025	2026
4.000.000	4.200.000	4.300.000	4.400.000	4.500.000

Wykres nr 8. Prognozowana kwota dodatków mieszkaniowych przyznanych w latach 2021-2026



Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem gminy w kolejnych latach.

§ 1. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - 3) bieżące administrowanie nieruchomościami,
 - 4) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - 5) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.
1. Czynności związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Miasta wykonuje w imieniu Prezydenta Miasta Kalisza Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Kaliszu – samorządowy zakład budżetowy, utworzony Uchwałą Nr XXI/149/1991 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 30 grudnia 1991r, który właściwą działalność rozpoczął z dniem 10 lipca 1992r.
2. Do zadań MZBM należy przede wszystkim:
- 1) prowadzenie ewidencji zasobu mieszkaniowego Miasta Kalisza wraz z infrastrukturą przynależną,
 - 2) utrzymanie zasobów mieszkaniowych w sprawności technicznej i użytkowej,
 - 3) zawieranie umów najmu na lokale mieszkalne, najem socjalny i tymczasowe pomieszczenia na podstawie skierowań wydanych przez Urząd Miasta Kalisza,
 - 4) prowadzenie spraw w zakresie gospodarowania i najmu lokali użytkowych oraz dzierżawy terenów stanowiących własność Miasta,
 - 5) reprezentowanie Miasta we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta w zakresie pełnomocnictw udzielonych przez Prezydenta, wnoszenie zaliczek na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną oraz wpłat na fundusz remontowy,
 - 6) opracowanie i przedstawienie danych dotyczących zarządzanego mienia dla potrzeb Miasta.
3. MZBM prowadzi gospodarkę finansową w oparciu o roczny plan finansowy zatwierdzany przez Dyrektora i przedkładany Prezydentowi.
Plan uwzględnia m.in. dotacje przedmiotowe: na wykonywanie remontów pustostanów i dofinansowanie kosztów utrzymania lokali oddanych w najem socjalny, a także dotacje celowe na wykonanie elewacji, dachów i remonty klatek schodowych oraz zmianę systemu ogrzewania na ekologiczne.
4. MZBM zleca firmom zewnętrznym m. in. usługi polegające na konserwacji i naprawie elementów zasobu w branżach: sanitarnej, elektrycznej, ogólnobudowlanej, a także usługi sprzątania nieruchomości, utrzymania zieleni, ochrony budynków oraz wykonywanie przeglądów wymaganych ustawą Prawo budowlane.
5. Pracownicy MZBM prowadzą postępowania w zakresie zlecania i zawierania umów w zakresie usług opisanych w ust. 4, nadzorują, odbierają i rozliczają zlecone prace,

prowadzą dokumentację techniczną zarządzanych nieruchomości oraz wszelkie czynności związane z bieżącym administrowaniem.

6. We wspólnotach mieszkaniowych, w których Miasto posiada swoje udziały (lokalne będące własnością Miasta), nieruchomościami wspólnymi zarządzają zewnętrznymi zarządcy nieruchomości, wybierani przez ogół właścicieli w drodze podejmowanych stosownych uchwał.

MZBM w imieniu Prezydenta wykonuje obowiązki właścicielskie Miasta związane z posiadanymi przez Miasto udziałami.

7. Czynnościami właścicielskimi, takimi jak:

- 1) sprzedaż lokali mieszkalnych,
- 2) zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej,
- 3) sprzedaż gruntów,

zajmuje się Wydział Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta Kalisza.

8. Czynnościami właścicielskimi w zakresie:

- 1) przydziału lokali mieszkalnych, zamiennych, tymczasowych pomieszczeń oraz najmu socjalnego lokali,
- 2) zamiany mieszkań,
- 3) legalizacji zamieszkiwania pozostałych w lokalu po śmierci albo wyprowadzeniu najemcy,
- 4) przyznawania dodatków mieszkaniowych oraz zryczałtowanych dodatków energetycznych,
- 5) odszkodowań dla właścicieli lokali z tytułu niedostarczenia lokalu na najem socjalny w związku z orzeczoną wyrokiem sądowym, zajmuje się Wydział Spraw Społecznych i Mieszkaniowych Urzędu Miasta Kalisza.

9. MZBM zarządza także budynkami prywatnymi oraz tzw. „procentowymi” stanowiącymi współwłasność w częściach ułamkowych Miasta i osób fizycznych, przejętymi kiedyś w zarząd przymusowy na podstawie decyzji administracyjnych. Przedmiotowe nieruchomości mają nieuregulowany stan prawny, a część z nich nie posiada nawet założonych ksiąg wieczystych.

10. Docelowo nie przewiduje się zmian w zakresie gospodarowania i zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026 będą:
 - 1) przychody z tytułu czynszu z najmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokalu, tymczasowych pomieszczeń, lokali użytkowych i innych składników mienia (najem garaży, pomieszczeń gospodarczych, dzierżawy, reklamy, itp.),
 - 2) przychody z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
 - 3) przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
 - 4) przychody ze sprzedaży nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych,

- 5) dotacje przedmiotowe przeznaczone na remonty pustostanów i dofinansowanie kosztów utrzymania lokali oddanych w najem socjalny,
 - 6) dotacje celowe przeznaczone na: remonty kompleksowe budynków (elewacje, dachy i malowanie klatek schodowych), zmianę systemu ogrzewania z węglowego na inne ekologiczne.
2. Rozpatrywane są także inne możliwości finansowania, np.
- 1) w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego, realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego,
 - 2) w ramach Funduszu Termomodernizacji i Remontów,
 - 3) w ramach Funduszu Dopłat,
 - 4) w ramach środków uzyskanych z dotacji celowych udzielanych Miastu z budżetu Państwa (np. na pomoc dla Repatriantów),
 - 5) z funduszy celowych z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
 - 6) z innych źródeł.

§ 2. Działania windykacyjne.

1. Priorytetem w zakresie zapewnienia realizacji dochodów własnych jest prowadzenie działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągalności opłat czynszowych i powstrzymywanie procesu narastania zaległości czynszowych.
2. Na zadłużenie najemców wpływają takie czynniki jak:
 - 1) zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich całkowita utrata,
 - 2) wzrastające koszty utrzymania mieszkań, głównie opłat niezależnych (media),
 - 3) niewłaściwe postawy wielu najemców wobec pojawiających się problemów,
 - 4) brak umiejętności racjonalnego gospodarowania posiadanym budżetem przez najemców.
3. Miasto prowadzi stały nadzór nad terminowością regulowania opłat za zajmowane lokale mieszkalne, najem socjalny i tymczasowe pomieszczenia.
4. W stosunku do dłużników prowadzone są następujące działania:
 - 1) upomnienia,
 - 2) wezwania do zapłaty,
 - 3) wypowiedzenia umów najmu,
 - 4) pozwy o zapłatę,
 - 5) pozwy o eksmisję,
 - 6) realizacja orzeczonych wyroków eksmisyjnych.
5. W celu umożliwienia osobom posiadającym zadłużenie w opłatach za lokale, wyjścia ze spirali zadłużenia, w 2019r. uchwalony został „Programu restrukturyzacji zadłużenia użytkowników lokali mieszkalnych, socjalnych i tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza na lata 2019-2023”, który dotyczył osób posiadających na dzień 31 grudnia 2018r. zadłużenie na lokalach stanowiących własność Miasta. Pierwotnie termin składania wniosków o restrukturyzację zadłużenia obowiązywał do 30 czerwca 2020r., jednak z uwagi na pandemię, przedłużono termin składania wniosków do 31 marca 2021r. przy jednoczesnym przedłużeniu terminu spłaty długu i tak:
 - 1) przy zadłużeniu ogółem do 30.000,00 zł umorzeniu podlega 30% zadłużenia podstawowego pod warunkiem zapłaty 70% zadłużenia podstawowego

- w terminie do 30 miesięcy od dnia wydania promesy oraz terminowego wnoszenia bieżących opłat,
- 2) przy zadłużeniu ogółem od 30.001,00 zł do 50.000,00 zł umorzeniu podlega 50% zadłużenia podstawowego pod warunkiem zapłaty 50% zadłużenia podstawowego w terminie do 34 miesięcy od dnia wydania promesy oraz terminowego wnoszenia bieżących opłat,
 - 3) przy zadłużeniu ogółem powyżej 50.001,00 zł umorzeniu podlega 70% zadłużenia podstawowego pod warunkiem zapłaty 30% zadłużenia podstawowego w terminie do 42 miesięcy od dnia wydania promesy oraz terminowego wnoszenia bieżących opłat,
 - 4) w sytuacji, gdy dłużnik zdał zadłużony lokal i podpisał oświadczenie, że nie będzie ubiegał się przez 5 lat o mieszkanie z zasobu Miasta, umorzeniu podlegało 100% zadłużenia podstawowego i 100% odsetek.
6. We wszystkich przypadkach opisanych w ust. 5, umorzeniu nie podlegają nieuregulowane koszty dochodzenia roszczeń i egzekucji.
 7. Na dzień 31.03.2021r. złożonych zostało łącznie 350 wniosków o restrukturyzację zadłużenia, a podpisanych 247 porozumień, w tym:
 - a) 178 porozumień dotyczyło zadłużenia do 30.000 zł.,
 - b) 35 porozumień dotyczyło zadłużenia pomiędzy 30.000zł, a 50.000 zł.,
 - c) 34 porozumienia dotyczyły zadłużenia przekraczającego 50.000 zł.
 8. Zawarte Porozumienia o restrukturyzację zadłużenia obejmowały zadłużenie na łączną kwotę 5 830 823 zł.
 9. Podejmowane przez MZBM działania windykacyjne w ubiegłych latach spowodowały nie tylko zahamowanie zadłużenia najemców, ale nawet jego spadek. Niestety epidemia koronawirusa i wstrzymanie eksmisji z lokali mieszkalnych wpłynęły na zwiększenie w 2020r. zaległości w opłatach za zajmowane lokale.

Tabela nr 16. Wykaz zaległości w opłatach za zajmowane lokale w latach 2015-30.06.2021

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Lokale mieszkalne	37.337.744	38.137.426	38.050.108	37.573.307	37.130.908	37.180.702
Lokale użytkowe	4.159.937	4.219.931	4.269.862	4.396.470	4.181.631	4.942.979
Razem	41.497.681	42.357.357	42.319.970	41.969.777	41.312.539	42.123.681

10. W latach 2022 - 2026 planowane jest m.in.:
 - 1) wdrażanie narzędzi informatycznych usprawniających system monitorowania płatności i zaległości czynszowych,
 - 2) konsekwentna realizacja przyjętych procedur windykacyjnych,
 - 3) wdrożenie mechanizmów pomocy socjalnej dla najbardziej potrzebujących najemców,
 - 4) aktywne pośrednictwo Miasta w procesie zamiany mieszkań, mające na celu optymalizację wielkości zajmowanych lokali do możliwości finansowych najemców w zakresie pokrywania kosztów najmu,
 - 5) po zniesieniu ograniczeń (wstrzymanie eksmisji z lokali mieszkalnych), wynikających z art. 15 z ustawy z dnia 2 marca 2020r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2021r., poz. 2095 z późn. zm.), przekwaterowywanie dłużników notorycznie zalegających

z opłatami i posiadających prawomocnie orzeczone wyroki eksmisyjne do lokali z najmem socjalnym i tymczasowych pomieszczeń.

ROZDZIAŁ VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli

§ 1. Wysokość kosztów utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego Miasta.

1. Koszty utrzymania lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy związane są przede wszystkim z:
 - 1) bieżącą eksploatacją,
 - 2) utrzymaniem sprawności technicznej,
 - 3) udziałem gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
 - 4) modernizacjami budynków, lokali i infrastruktury związanej z gospodarką mieszkaniową,
 - 5) postępowaniami sądowymi i egzekucyjnymi dotyczącymi odzyskania należności z tytułu zaległości czynszowych,
 - 6) rozbiórkami budynków.
2. Koszty utrzymania i remontu zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2015 – 2020.

Tabela nr 17. Koszty utrzymania i remontu zasobu Miasta w latach 2015-2020.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Remonty w budynkach komunalnych	3.234.102	3.381.527	4.501.630	2.783.149	2.719.226	1.639.308

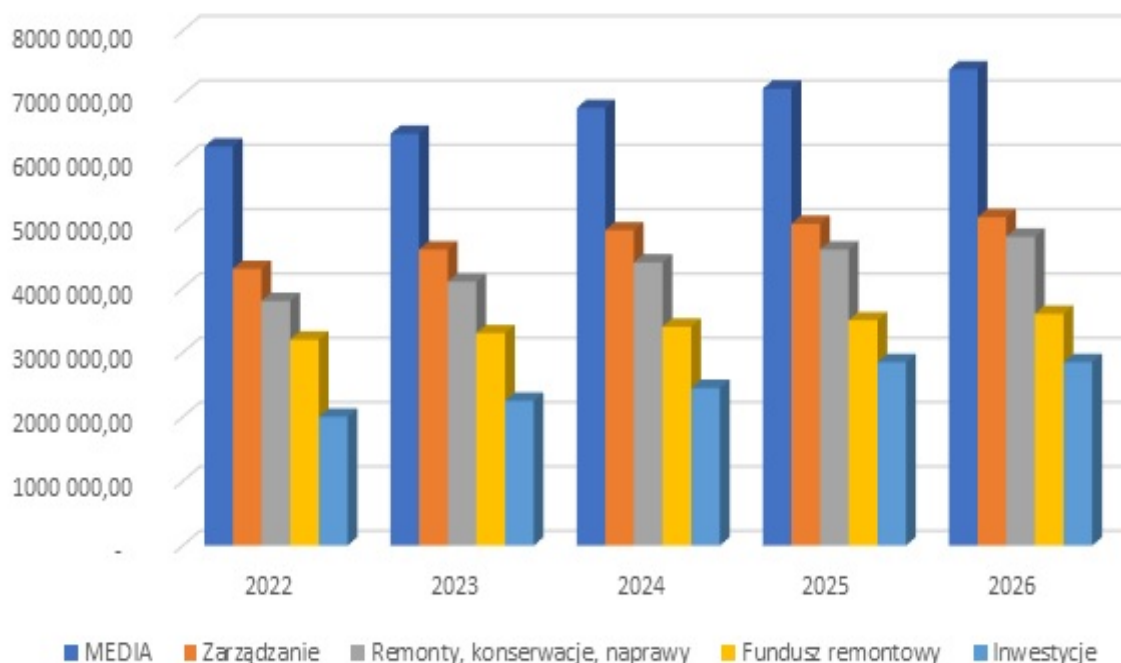
3. Prognozowane koszty utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2022 – 2026.

Tabela nr 18. Prognoza wydatków wg potrzeb na lata 2022 - 2026

Nazwa zadania	2022	2023	2024	2025	2026
Zakup energii - MEDIA	6.200.000	6.400.000	6.800.000	7.100.000	7.400.000
Zarządzanie - wynagrodzenie zarządców wspólnot mieszkaniowych	4.300.000	4.600.000	4.900.000	5.000.000	5.100.000
Remonty, konserwacje, naprawy	3.800.000	4.100.000	4.400.000	4.600.000	4.800.000
Fundusz remontowy	3.200.000	3.300.000	3.400.000	3.500.000	3.600.000

Inwestycje	2.000.000	2.250.000	2.450.000	2.850.000	2.850.000
Razem	19.500.000	20.650.000	21.950.000	23.050.000	23.750.000

Wykres nr 9. Prognoza wydatków wg potrzeb na lata 2022 - 2026



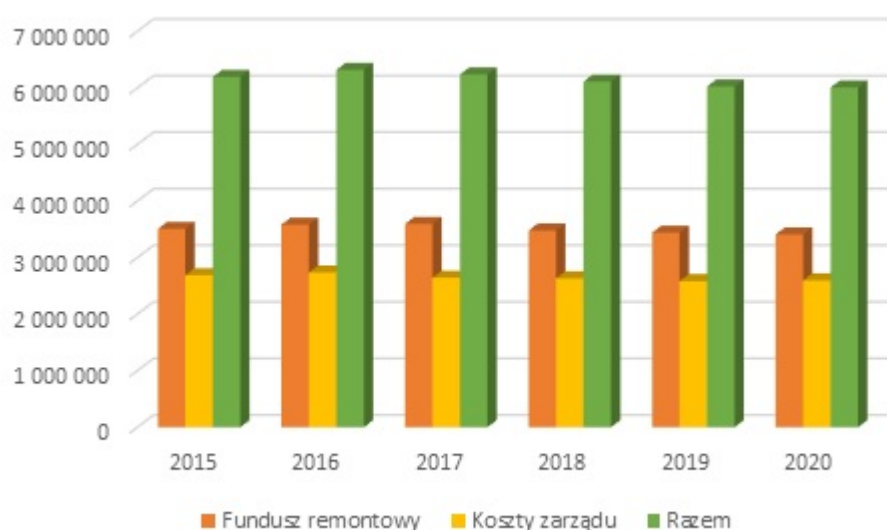
§ 2. Wpłaty do wspólnot mieszkaniowych.

1. Wpłaty do wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta w latach 2015 – 2020.

Tabela nr 19. Wpłaty do wspólnot mieszkaniowych w latach 2015-2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Fundusz remontowy	3.507.797	3.583.570	3.595.603	3.479.719	3.442.174	3.411.307
Koszty zarządu	2.687.908	2.736.481	2.643.068	2.632.381	2.584.387	2.597.563
Razem	6.195.705	6.320.051	6.238.671	6.112.100	6.026.561	6.008.870

Wykres nr 10. Wpłaty do Wspólnot Mieszkaniowych 2015 - 2020



2. Prognozowane wpłaty do wspólnot mieszkaniowych w latach 2022 - 2026.

Tabela nr 20. Prognozowane wpłaty do wspólnot mieszkaniowych.

	2022	2023	2024	2025	2026
Fundusz remontowy	3.200.000	3.300.000	3.400.000	3.500.000	3.600.000
Koszty zarządu	4.300.000	4.600.000	4.900.000	5.000.000	5.100.000
Razem	7.500.000	7.900.000	8.300.000	8.500.000	8.700.000

Wykres nr. 11 Prognozowane wpłaty do Wspólnot Mieszkaniowych w latach 2022-2026



Rozdział VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 1. Zamiany lokali mieszkalnych oraz przydział lokali zamiennych.

1. W ramach realizowanej przez Miasto polityki mieszkaniowej, istnieje możliwość dokonania zamiany zajmowanego lokalu komunalnego:

- 1) na lokal o większym metrażu lub wyższym standardzie pod warunkiem:
 - a) co najmniej trzyletniego okresu posiadania tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany,
 - b) uzyskanie uprawnień do zamiany przez ujęcie w wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z komunalnego zasobu Miasta Kalisza,
 - 2) na lokal o mniejszej powierzchni i o takim samym lub niższym standardzie wyposażenia z uwagi na brak środków najemcy na pokrywanie opłat za dotychczas zajmowany lokal. Remont i naprawy we wskazanym przez wynajmującego lokalu najemca dokona we własnym zakresie,
 - 3) między najemcami, jeżeli lokale które zajmują wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, przy czym w takim przypadku, remont lokalu po zamianie najemcy wykonują na koszt własny,
 - 4) zadłużonego lokalu w drodze dobrowolnej zamiany, po wcześniejszym uregulowaniu zaległości przez dłużnika lub wpłaceniu do depozytu kwoty pokrywającej te zaległości przez osobę, która miałaby zostać nowym najemcą zadłużonego lokalu.
2. Najemcą lokalu zamiennego może zostać osoba, która spełnia jeden z następujących warunków:
- 1) lokal, w którym zamieszkuje wymaga remontu, gdyż dalsze zamieszkiwanie zagraża zdrowiu lub życiu,
 - 2) utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego,
 - 3) zamieszkuje w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza, który wymaga opróżnienia ze względu na planowane lub realizowane inwestycje,
 - 4) nie skorzystała z przysługującego pierwszeństwa nabycia lokalu z komunalnego zasobu Miasta Kalisza na własność, po uprzednim wypowiedzeniu umowy najmu lokalu w trybie art. 21 ust. 4 ustawy,
 - 5) będąca najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza, gdy nieruchomość, w której znajduje się lokal została przeznaczona do zbycia.
3. Szczegółowe warunki dokonywania zamian oraz przydziału lokali zamiennych określone zostały w uchwale Rady Miasta Kalisza w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza.

§ 2. Wynajem lokali powyżej 80m²

1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² w pierwszej kolejności powinny być wskazane rodzinom wieloosobowym, posiadającym uprawnienia do lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego lokali, z uwzględnieniem obowiązującego metrażu powierzchni mieszkalnej przypadającego na 1 osobę.
2. W przypadku braku zainteresowania wynajmem lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80m² przez osoby uprawnione, lokal powinien być przeznaczony do remontu na koszt własny przyszłego najemcy posiadającego uprawnienia do otrzymania lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta.
3. Jeśli lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 80 m² nie zostanie wynajęty na zasadach określonych w ust. 1 i ust. 2, może zostać wynajęty w drodze przetargu nieograniczonego, przy czym:
 - 1) wyjściowa stawka czynszu do przetargu to stawka bazowa czynszu (na podstawie obowiązującego zarządzenia Prezydenta Miasta Kalisza),
 - 2) stawka wyjściowa jest licytowana w drodze ustnego przetargu nieograniczonego,

- 3) wysokość stawki czynszu określona w drodze licytacji jest stawką przeliczeniową (nie uwzględnia się czynników podwyższających i obniżających określonych w uchwale Rady Miasta Kalisza),
- 4) wylicytowana stawka czynszu może ulec podwyższeniu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.

§ 3. Działania w zakresie rewitalizacji i przebudowy zasobu mieszkaniowego Miasta.

1. Uchwałą Nr XLVI/636/2021 Rady Miasta Kalisza z dnia 25 listopada 2021r. przyjęty został miejscowy plan rewitalizacji „Jabłkowskiego – Podgórze” w Kaliszu, który ustala m.in. przeznaczenie terenu, zasady kształtowania ładu przestrzennego i zabudowy oraz reguły ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego, a także zawiera wymogi dotyczące podziału lub scalania nieruchomości oraz zasady wyglądu budynków i ich przeznaczenie.
2. W latach 2022 – 2026 planowane jest utworzenie nowych lokali mieszkalnych poprzez modernizację budynków lub budowę nowych przy ulicy: Podgórze 6, Podgórze 8, Podgórze 22 i Podgórze 24.
3. Najemcy lokali mieszkalnych w budynkach, o których mowa w ust. 2 otrzymają lokale zamienne w zasobie Miasta.

§ 4. Współpraca z MOPS i innymi podmiotami.

1. W ramach współpracy z MOPS i innymi podmiotami Miasto kontynuować będzie projekty zgodnie z którymi lokale z zasobu Miasta będą mogły być przeznaczane np. na:
 - a) mieszkania chronione,
 - b) mieszkania treningowe.
2. Na dzień 30.06.2021r. w zasobach Miasta funkcjonują 3 mieszkania chronione. Najemcą mieszkań chronionych jest MOPS, który decyduje o osobach w nich zamieszkujących.
3. Mieszkania, o których mowa w ust. 1 pkt a przeznaczone są dla osób niepełnosprawnych fizycznie lub intelektualnie, a także dla osób opuszczających placówki opiekuńczo - wychowawcze.
4. Na dzień 30.06.2021r. w zasobach Miasta funkcjonuje 8 mieszkań treningowych w ramach realizacji programu „Powrót z bezdomności”. Najemcą lokali jest Towarzystwo Pomocy im. Św. Brata Alberta Koło w Kaliszu.
5. Mieszkania, o których mowa w ust. 1 pkt b przeznaczone są do zamieszkania przez osoby długotrwale bezdomne, które co najmniej od 3 lat przebywają w Kaliszu, w tym okresie korzystały ze schroniska dla bezdomnych i realizują indywidualne programy wychodzenia z bezdomności.

§ 5. Współpraca z KTBS.

1. Część zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasto będzie realizowało również współpracując z KTBS.
2. KTBS stanowi jednoosobową spółkę Miasta.
3. Na 31.12.2020r. KTBS posiadał 23 budynki o łącznej powierzchni użytkowej 59.923,76m² w których znajdują się 1.204 lokale mieszkalne, 12 lokali użytkowych i 214 garaży.

4. Współpraca, o której mowa w ust. 1, będzie realizowana poprzez wykorzystywanie przez Miasto - w każdej dopuszczalnej formule prawnej - zasobu wytworzonego przez KTBS.

§ 6. Inne działania podejmowane w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kalisza, planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
 - 1) systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawę jego stanu technicznego oraz dochodzenie do obowiązujących standardów, poprzez realizację:
 - a) programu remontu budynków,
 - b) programu malowania klatek schodowych i montaż domofonów,
 - 2) kontynuowanie działań w zakresie likwidowania ogrzewania na paliwo i podłączanie budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej albo instalowanie w lokalach innego alternatywnego niskoemisyjnego źródła ogrzewania,
 - 3) likwidowanie niesamodzielnych lokali (w szczególności posiadających wspólne pomieszczenia z innym lokalem) poprzez:
 - a) łączenie dotychczas wspólnych lokali w samodzielny lokal mieszkalny,
 - b) podział na lokale samodzielne,
 - c) przekwalifikowanie na pomieszczenia gospodarcze,
 - 4) w miarę możliwości i uwarunkowań technicznych podwyższenie standardu lokali poprzez wydzielanie w nich łazienek,
2. Regulacje stanów prawnych nieruchomości m. in. poprzez
 - 1) podejmowanie działań mających na celu wyjście ze współwłasności ułamkowej Miasta z osobami fizycznymi w wyniku:
 - a) podziału rzeczy wspólnej (tzw. podział fizyczny),
 - b) przyznania rzeczy jednemu z obowiązkiem spłaty pozostałych współwłaścicieli,
 - c) sprzedaż rzeczy wspólnej.
 - 2) zasiedzenie nieruchomości.
3. Kontynuowanie zasad dotyczących partycypowania przyszłych najemców w kosztach remontu lokali bez roszczenia o zwrot poniesionych nakładów.
4. Dopuszczanie zawierania umów najmu socjalnego lokalu z osobą zobowiązaną do jego opuszczenia na mocy wyroku sądu, jeżeli lokal ten pod względem powierzchni odpowiada wielkości gospodarstwa domowego zobowiązanego.
5. Inicjowanie działań i współpracy w zakresie zbywania na rzecz wspólnot mieszkaniowych terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania nieruchomości dot. tzw. „wspólnot po obrysie”.
6. Rozkwaterowanie nieruchomości, których utrzymanie jest ekonomicznie nieuzasadnione i ich zbycie albo wykorzystanie na cele Miasta.
7. Systematyczne wyprowadzanie najmu socjalnego z budynków wspólnot mieszkaniowych.
8. Kontynuowanie współpracy z firmami zewnętrznymi, które zapewnią tymczasowe pomieszczenia realizując wyroki eksmisyjne orzeczone bez uprawnień do najmu socjalnego lokalu.
9. Uporządkowanie i zagospodarowanie podwórek w szczególności likwidacja szop i komórek, montaż blaszanych garaży wynajmowanych w drodze przetargu.

*Przewodniczący
Rady Miasta Kalisza
/.../
Tadeusz Skarżyński*

Uzasadnienie

do uchwały nr LI/705/2022 Rady Miasta Kalisza w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kalisza na lata 2022 – 2026”.

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kalisza, jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta zgodnie z art. 4 wyżej powołanej ustawy jest podstawowym zadaniem Gminy. Celem „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kalisza na lata 2022 – 2026” jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności jego zarządzania.

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kalisza na lata 2022 – 2026” zawiera wszystkie niezbędne zagadnienia określone w art. 21 ust. 2 powyższej ustawy.

Uchwała wypełnia ustawowy obowiązek nałożony na gminę, dlatego jej podjęcie jest zasadne.

*Prezydent
Miasta Kalisza
/.../
Krystian Kinastowski*