

*Załącznik do Uchwały Nr XV/175/2015
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 29 października 2015 r.*



**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
MIASTA KALISZA
NA LATA 2015-2020**

Kalisz 2015 r.

WPROWADZENIE

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kalisza na lata 2015-2020” jest dokumentem określającym zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej.

Opracowanie przedmiotowego dokumentu wynika w sposób bezpośredni 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. 2014 r. poz. 150 z późn. zm.). Zgodnie z wytycznymi, przedstawionymi w powyższej ustawie, do priorytetowych zadań gminy należy dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najbardziej potrzebujących członków wspólnoty samorządowej.

Realizacja tego zadania powinna być jednym z najważniejszych działań podejmowanych przez organy gminy. 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.

Gospodarując zasobem mieszkaniowym gmina powinna podejmować działania zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki, do czego zobowiązuje art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782 z późn. zm.).

Konieczne są zatem zarówno czynności, które powodują zabezpieczenie substancji budowlanej zasobu mieszkaniowego przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, czyli zachowanie jej w stanie niepogorszonym, jak i przestrzeganie reguł zarządzania nieruchomościami oraz korzystania z nich, które pozwolą na jak najpełniejszą realizację nałożonych na gminę zadań.

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

- 1) zwiększenia mieszkaniowego zasobu miasta,
- 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) zakończenia zmian własnościowych w nieruchomościach, w których sprzedaż lokali została już rozpoczęta,
- 6) poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta.

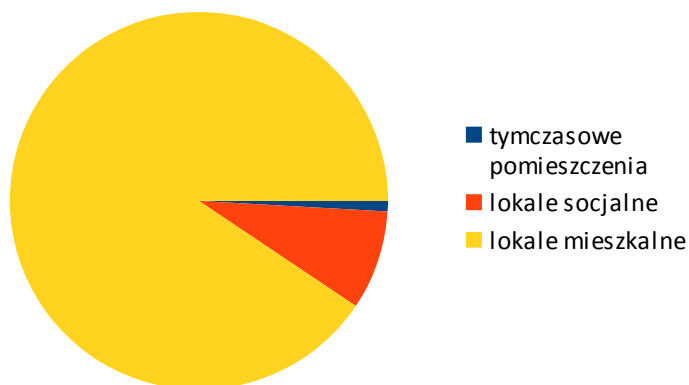
Zasobem mieszkaniowym Miasta Kalisza zarządza i gospodaruje samorządowy zakład budżetowy - Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Kaliszu. Na mocy uchwały Nr XXI/149/91 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 30 grudnia 1991r. w sprawie utworzenia zakładu budżetowego o nazwie Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych (z późn. zm.), jego zadaniem statutowym jest właściwe realizowanie polityki Miasta Kalisza w obszarze zasobu mieszkaniowego, przedstawionej w niniejszym programie.

ROZDZIAŁ I

A. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy

1. Mieszkaniowy zasób gminy, to lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów (art. 2 ust 1 pkt. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego).
2. Mieszkaniowy zasób Miasta Kalisza stanowią lokale będące własnością gminy położone:
 - a) w budynkach będących w 100 % własnością Miasta Kalisza,
 - b) w budynkach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Miasta Kalisza,
 - c) w innych budynkach (np. spółdzielczych)
3. Na dzień 31.12.2014r. mieszkaniowy zasób Miasta Kalisza stanowiło 4.657 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 209.731,54 m², w tym:
 - a) 1.722 lokale mieszkalne o powierzchni 76.916,71 m² w 181 budynkach stanowiących 100% własność Miasta Kalisza,
 - b) 2.933 lokale mieszkalne o powierzchni 132.732,53 m² w 257 budynkach wspólnot mieszkaniowych,
 - c) 2 lokale o powierzchni 82,30 m² w innych budynkach.
4. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gmina tworzy zasób lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń,
 - 1) lokale socjalne 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 lokalu socjalnego.
5. W zasobie mieszkaniowym, o którym mowa w ust. 3 na dzień 31.12.2014 r. było:
 - a) 389 lokali socjalnych,
 - b) 42 pomieszczenia tymczasowe.

Wykres nr 1. Udział lokali mieszkalnych, socjalnych i tymczasowych pomieszczeń w zasobie.



6. Lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia Miasto Kalisz pozyskiwać będzie poprzez:
 - a) zmianę statusu istniejących lokali mieszkalnych o niskim standardzie,
 - b) adaptację budynków lub lokali niemieszkalnych,
 - c) budowę lub zakup lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia.
7. Zmiana statusu lokalu następuje w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Kalisza z urzędu lub na wniosek strony zainteresowanej.
8. Z mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza wydzielą się lokale, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne albo tymczasowe pomieszczenia. Nie zasadnym jest przeznaczanie na lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia lokali położonych:
 - a) we wspólnotach mieszkaniowych.
 - b) w budynkach usytuowanych w centrum miasta,
 - c) w budynkach wybudowanych po 2001r.
9. Z uwagi na niedostateczną ilość lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy w stosunku do niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców wspólnoty samorządowej, zasadnym jest - w miarę możliwości – uzupełnianie lokali stanowiących ten zasób poprzez:
 - a) budowę lub zakup budynków mieszkalnych,
 - b) adaptację obiektów niemieszkalnych na lokale mieszkalne i socjalne,
 - c) zasiedzenie nieruchomości,
 - d) nabycie lokali w drodze np. spadkobrania, przejęcia za długi,
 - e) nabycie lokali w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości w których Miasto Kalisz jest współwłaścicielem wraz z innymi osobami fizycznymi.
10. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Kalisza w latach 2015-2020 przedstawia tabela nr 1.

Tabela 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego miasta Kalisza w latach 2015-2020

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wielkość zasobu mieszkaniowego						
- liczba lokali ogółem:	4.657	4.655	4.600	4.540	4.440	4.340
w tym:						
- liczba lok. socjalnych	430	470	510	550	600	650
- liczba pom. tymczasowych	45	50	60	65	70	75

Prognozowane wielkości mają charakter wyłącznie szacunkowy, uwzględniający również planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

11. Miasto Kalisz zakłada zakup w 2015 r. budynku mieszkalnego na realizację projektu „Kaliski Dom Seniora”. Obiekt przeznaczony będzie dla osób starszych, które zajmują m.in. mieszkania komunalne o zbyt dużym jak na ich potrzeby metrażu. Budynek przekazany zostanie w zarządzanie Miejskiemu Zarządowi Budynków Mieszkalnych w Kaliszu .

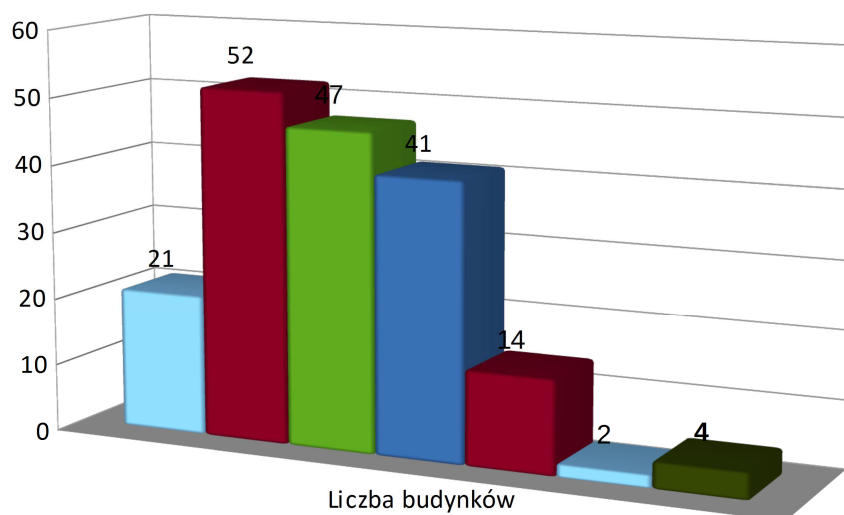
12. Zadania z zakresu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, tj. budowę budynków mieszkalnych Miasto Kalisz zamierza realizować poprzez spółkę miasta. Celem jej będzie budowa budynków mieszkalnych na gruncie miasta, z wykorzystaniem preferencyjnych kredytów oraz środków zewnętrznych, zgodnie z wprowadzanymi na kolejne lata programami mieszkaniowymi. Uczestnicy programów spłacając w czynszu zaciągnięty przez spółkę kredyt po okresie spłaty nabędą własność wynajmowanych lokali.

B. Stan techniczny

1. Budynki stanowiące własność Miasta Kalisza należą do najstarszych w mieście, zatem większość z nich nadal wymaga remontów, aby dostosować nieruchomości do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Znaczne zużycie techniczne budynków ma duży wpływ na koszty remontu i eksploatacji. Zdecydowana większość budynków mieszkalnych należących do zasobu komunalnego powstała przed II wojną światową. Z ogólnej liczby 181 budynków będących własnością Miasta Kalisza, tylko 4 wybudowane zostały po 2000 r. Liczbę budynków z uwagi na przedział wiekowy przedstawia tabela 2.

Tabela 2. Struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego Miasta Kalisza.

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



Wykres nr 2. Struktura wiekowa budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Kalisza

2. 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.

3. Stan techniczny budynków stanowiących 100% własność Miasta Kalisza będących w zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu na dzień 31.12.2014 r. przedstawia tabela 3.

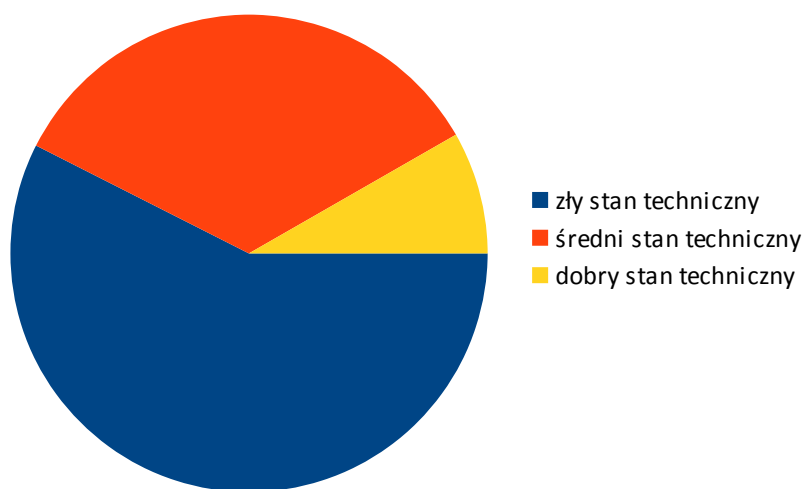
Tabela 3. Stan techniczny budynków komunalnych będących w zarządzie MZBM

Własność	Ocena stanu technicznego		
	zły	średni	dobry
181 budynków komunalnych	104	62	15

zły stan – istnieje pilna potrzeba wykonania w bieżącym roku remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku, np. konstrukcji pokrycia dachowego, instalacji, stolarki;

średni stan – w najbliższym czasie (do 2. lat) zajdzie potrzeba dokonania remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku;

dobry stan – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.



Wykres nr 3. Stan techniczny budynków stanowiących własność Miasta Kalisza.

4. Program poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego realizowany będzie poprzez:
- przeprowadzanie remontów i modernizacji,
 - rozbiórkę budynków zagrożonych katastrofą budowlaną, znajdujących się w bardzo złym stanie technicznym lub których remont jest nieopłacalny,
 - adaptację lub budowę lokali mieszkalnych i socjalnych.
5. Infrastrukturę techniczną lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta Kalisza na dzień 31.12.2014r. przedstawia tabela 4.

Tabela 4. Infrastruktura techniczna lokali w mieszkaniowym zasobie miasta Kalisza

	Udział procentowy w całości
--	-----------------------------

Nazwa urządzenia technicznego		
	Lokale w budynkach komunalnych	Lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych
Centralne ogrzewanie	22,3%	54,6%
Instalacja elektryczna	100,0%	100,0%
Instalacja wodno-kanal.	99,6%	100,0%
Instalacja gazowa	51,9%	86,6%
Centralnie dostarczana c.w.	12,6%	12,2%
Lokale z łazienką i wc	62,5%	85,0%
Lokale z wc	69,9%	87,2%

ROZDZIAŁ II

A. Analiza potrzeb

1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Miasta Kalisza oraz liczba złożonych wniosków dotyczących przydzielenia mieszkania. Podstawowym zadaniem Miasta Kalisza jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń.

Prognozę źródeł zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w latach 2015-2020 przedstawia tabela 5.

Tabela 5. Prognoza źródeł zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w latach 2015-2020

Pozyskiwanie wolnych lokali	Ilość mieszkań					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Lokale mieszkalne i socjalne (budowa lub zakup)	40	20	20	20	30	30
Lokale mieszkalne i socjalne powstałe w wyniku adaptacji obiektów lub podziałów lokali o dużym metrażu.	10	15	15	15	10	10
Naturalny odzysk	100	100	100	100	100	100
Inny sposób (spadkobranie, współpraca z KTBS, itp.)	40	40	40	40	50	50
Razem	190	175	175	175	190	190
Łącznie	1095					

2. Rocznie Miasto Kalisz powinno odzyskiwać co najmniej 100 lokali w ramach

posiadanego zasobu, poprzez tzw. „ruch ludności”: eksmisje, zgony, wyprowadzenie się najemcy. Zasoby te przeznaczone będą na realizację potrzeb mieszkaniowych.

3. Faktyczne potrzeby mieszkaniowe na dzień 31.12.2014 r. przedstawiały się następująco:

- 1) w Wydziale Spraw Społecznych i Mieszkaniowych Urzędu Miejskiego zarejestrowane były **1304** osoby ujęte na listach przydziału w tym:
 - a) **342** rodziny z orzeczonymi wyrokami o eksmisję z uprawnieniem do lokalu socjalnego,
 - b) **262** rodziny z orzeczonymi wyrokami o eksmisję bez uprawnień do przydziału lokalu socjalnego – z uprawnieniem do tymczasowego pomieszczenia,
 - c) **96** rodzin ujętych na liście przydziału lokali socjalnych z uwagi na trudne warunki mieszkaniowe i materialne,
 - d) **36** rodzin z budynków wyłączonych z użytkowania z uwagi na zły stan techniczny,
 - e) **505** rodzin ujętych na liście przydziału mieszkań,
 - f) **63** rodziny ujęte na liście wymian.
 - 2) podczas tworzenia wykazu osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych i socjalnych na 2015 r., Komisja Mieszkaniowa zakwalifikowała: 116 osób do otrzymania lokalu mieszkalnego, 19 osób do wymiany lokalu, 40 osób do otrzymania lokalu socjalnego z tytułu niskich dochodów,
 - 3) w 2014r wydano 191 skierowań na zawarcie umów najmu.
4. Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w przypadku niedostarczenia przez gminę lokalu socjalnego osobie uprawnionej do jego otrzymania na podstawie wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie do gminy o wypłatę odszkodowania. W związku z powyższym konieczne jest zapewnienie środków finansowych na realizację roszczeń odszkodowawczych.
- Rzeczywiste wydatki przeznaczone na wypłatę odszkodowań przedstawia tabela nr 6.

Tabela 6. Wydatki przeznaczone na wypłatę odszkodowań.

Rok	Wydatki przeznaczone na wypłatę odszkodowań
2010	127.006 zł
2011	186.375 zł
2012	87.639 zł
2013	143.206 zł
2014	133.706 zł

B. Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych

1. Większość budynków mieszkalnych wymaga remontów z uwagi na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- a) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- b) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem,
- c) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków, a w przypadku wpisania

- budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej.
2. Ustala się następujące priorytety w zakresie wykonywanych remontów:
 - a) usuwanie stanów zagrożenia (instalacje gazowe, elektryczne, przewody spalinowe i wentylacyjne, zalecenia opinii służb technicznych),
 - b) zapewnienie szczelności pokryć dachowych,
 - c) zapewnienie źródeł grzewczych,
 - d) remonty zwalnianych lokali,
 - e) wymiana stolarki,
 - f) termomodernizacje,
 - g) malowanie klatek schodowych.
 3. W 23 budynkach stanowiących własność Miasta Kalisza znajduje się 111 lokali posiadających wc na zewnątrz. W lokalach tych prowadzone będą prace modernizacyjne, mające na celu likwidację do roku 2018 wszystkich ubikacji podwórzowych.
 4. Miasto Kalisz jest także właścicielem 25 lokali w 7 wspólnotach mieszkaniowych, które posiadają wc usytuowane poza budynkiem. W tych przypadkach likwidacja ubikacji zewnętrznych możliwa będzie pod warunkiem uzyskania zgody wspólnoty mieszkaniowej na przebudowanie lokali i regulację stanu prawnego nieruchomości.
W przypadku wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Kalisz posiada powyżej 80% własności podjęte będą działania zmierzające do odzyskania 100% własności poprzez zamiany lokali.
 5. Potrzeby remontowe na lata 2015-2020 wynikające z przeglądów technicznych w budynkach komunalnych i lokalach miasta Kalisza we wspólnotach mieszkaniowych przedstawia tabela 7.

Tabela 7. Potrzeby remontowe na lata 2015-2020 wynikające z przeglądów technicznych w budynkach komunalnych i lokalach Miasta Kalisza we wspólnotach mieszkaniowych

Lp.	Rodzaj prac	Szacowana wartość minimalnych potrzeb remontowych w zł					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Inst. sanitarne, wod-kan. i gaz likwid. szamb.	1.000.000	1.100.000	1.000.000	900.000	900.000	900.000
2	Dachy	2.500.000	2.500.000	2.700.000	2.700.000	2.500.000	2.500.000
3	Roboty elektryczne + domofony	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000
4	Balkony	400.000	400.000	400.000	300.000	300.000	300.000
5	Centralne ogrzewanie, piece	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
6	Stolarka okienna i drzwiowa	570.000	570.000	570.000	550.000	550.000	550.000
7	Remonty pustostanów	1.500.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000
8	Remonty klatek	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000
9	Elewacje	3.500.000	4.500.000	5.000.000	5.500.000	5.000.000	4.500.000
10	Awarie i pozostałe remonty	3.000.000	3.000.000	3.200.000	3.200.000	3.500.000	3.500.000
Ogółem		16.370.000	17.070.000	17.870.000	17.950.000	17.550.000	17.050.000

6. W latach 2015 - 2020 należy dążyć do wykonania niezbędnych remontów budynków będących w złym stanie technicznym. Opłacalność remontów tych budynków ustalana będzie każdorazowo poprzez wykonywanie ekspertyz budowlanych. W przypadku braku opłacalności takich przedsięwzięć, podejmowane będą decyzje o ich sprzedaży lub rozbiórce.
Konieczne jest wykonywanie remontów budynków w średnim stanie technicznym, celem doprowadzenia ich stanu do zgodnego z aktualnymi przepisami budowlanymi i ekologicznymi.
7. W miarę możliwości finansowych, dokonywane będą modernizacje posiadanych zasobów w celu podwyższenia standardu i poprawy estetyki krajobrazowej.
8. Przyjmuje się zasady i kierunki w planowaniu remontów i modernizacji budynków komunalnego zasobu mieszkaniowego na lata 2015 – 2020 polegające na:
 - a) planowaniu w budżecie Miasta Kalisza środków na remonty i modernizacje budynków,
 - b) poprawie wizerunku ścisłego centrum Kalisza i obszarów objętych uchwalonymi przez Radę Miejską Kalisza lokalnymi programami rewitalizacji, m. in. poprzez remonty elewacji połączone z zakładaniem domofonów i malowaniem klatek schodowych,
 - c) modernizacji budynków nie posiadających pełnego wyposażenia w urządzenia techniczne,
 - d) poprawie jakości energetycznej budynków, w tym także zmianie sposobu ogrzewania na ekologiczne,
 - e) zmianie sposobu użytkowania lokali zlokalizowanych na parterze budynku, z mieszkalnego na użytkowy, celem poprawy ich funkcjonalności.
9. Projekty rocznych planów inwestycji i bieżących remontów budynków i lokali opracowuje Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Kaliszu w oparciu o:
 - a) cele określone w niniejszym programie,
 - b) zadania inwestycyjne i remontowe,
 - c) analizę potrzeb remontowych (jako podstawowe kryterium przyjmuje się stopień zagrożenia i brak możliwości eksploatacji budynków i lokali wynikający ze stanu technicznego nieruchomości oraz wyremontowanie lokali zwalnianych przez dotychczasowych użytkowników),
 - d) analizę wniosków o modernizację budynków i lokali,
 - e) możliwe do przeznaczenia na ten cel środki finansowe,
 - f) uchwalane przez wspólnoty mieszkaniowe roczne plany gospodarcze zarządu nieruchomością wspólną i środki zgromadzone na ten cel na rachunkach bankowych wspólnot mieszkaniowych.
10. W ramach planów remontów niezbędne jest zabezpieczenie znacznych środków finansowych na przygotowanie do zasiedlenia pustostanów. Dotyczy to lokali odzyskanych w wyniku eksmisji, śmierci bądź wyprowadzki najemcy. Należy dążyć do takiego stanu, aby maksymalnie zminimalizować czasokres zasiedlenia zwalnianych lokali nowymi najemcami.
11. W celu zmniejszenia dotacji na remonty pustostanów, część odzyskiwanych, wolnych lokali przeznaczana będzie do remontu na koszt własny przyszłego najemcy. O przydział lokalu mieszkalnego do remontu na koszt własny będą mogły ubiegać się rodziny posiadające uprawnienia do uzyskania lokalu z zasobu gminy. W roku 2014 wydano 27 skierowań na remont lokali mieszkalnych przez uprawnionych najemców.

12. W roku 2015 planowany jest wzrost tej liczby do 50 i systematyczne jej zwiększanie w latach następnych. Zaoszczędzone w ten sposób środki finansowe Miasto Kalisz przeznaczy w formie dotacji na remonty klatek schodowych, w tym: malowanie, instalowanie domofonów, sygnalizacji przeciwpożarowej itp.

C. Prognoza wydatków na remonty zasobu mieszkaniowego Miasta Kalisza

- Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje określana będzie w ramach środków uzyskiwanych z:
 - czynszów za wynajmowanie lokali mieszkalnych, socjalnych, tymczasowych pomieszczeń,
 - czynszów za wynajmowanie lokali użytkowych, garaży, reklam itp.,
 - dzierżawy gruntów,
 - dotacji z budżetu Miasta Kalisza przeznaczanych na :
 - remonty elewacji,
 - remonty klatek schodowych,
 - remonty pustostanów,
- Planowane wydatki na remonty w budynkach komunalnych i we wspólnotach mieszkaniowych w latach 2015-2020 przedstawia tabela nr 8.

Tabela 8. Wydatki remontowe w budynkach komunalnych wg rodzaju prac

	Rodzaj prac	Wydatki remontowe w poszczególnych latach w zł					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	I instalacje sanit. wod-kan, gaz.	99 000,00	95 000,00	76 000,00	57 000,00	60 000,00	55 000,00
2	Dachy	480 000,00	496 000,00	544 000,00	480 000,00	450 000,00	417 000,00
3	Roboty elektryczne, instalacje domofonowe	72 000,00	70 000,00	69 800,00	80 000,00	75 000,00	75 000,00
4	Wymiana, modernizacja i regulacja c.o., remont pieców	136 000,00	140 000,00	136 500,00	136 500,00	100 000,00	100 000,00
5	Likwidacja zbiorników szamb i ustępów podwórzowych	60 000,00	110 000,00	104 000,00	54 000,00	50 000,00	50 000,00
6	Stolarka okienna i drzwiowa, bramy wjazdowe.	318 000,00	334 000,00	334 000,00	294 000,00	290 000,00	255 000,00
7	Remonty pustostanów	1 555 200,00	1 100 000,00	1 100 000,00	1 100 000,00	1 100 000,00	1 100 000,00
8	Remonty elewacji	1 050 000,00	1 050 000,00	1 050 000,00	1 050 000,00	1 050 000,00	1 050 000,00
9	Remonty klatek schodowych	140 000,00	400 000,00	410 000,00	400 000,00	420 000,00	400 000,00
10	Awarye i drobne remonty	1 200 000,00	1 200 000,00	1 155 000,00	1 085 000,00	1 085 000,00	1 000 000,00
11	Opracowania projektów, ekspertyzy, opinie techniczne	57 000,00	57 000,00	52 700,00	53 000,00	45 000,00	45 000,00

12	Utwardzenie wjazdów podwórzowych	135 000,00	198 000,00	95 000,00	66 500,00	58 000,00	55 000,00
13	Remonty pomieszczeń gospodarczych	-	50 000,00	50 000,00	34 000,00	15 000,00	15 000,00
	OGÓŁEM	5 302 200,00	5 300 000,00	5 177 000,00	4 890 000,00	4 798 000,00	4 617 000,00

3. Miasto Kalisz, 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 posiadanych udziałów .
4. 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.
5. W celu zrealizowania planów remontowo-inwestycyjnych, nakłada się na Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Kaliszu obowiązek wykonywania na rzecz Miasta Kalisza przyjętych do realizacji zadań, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Tabela 9. Planowane wydatki na remonty w budynkach komunalnych i we wspólnotach mieszkaniowych w latach 2015-2020

Wyszczególnienie	Planowane wydatki remontowe w n/w latach w złotych					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Planowane wydatki remontowe w bud. kom. w zł	5.302.200	5.300.000	5.177.000	4.890.000	4.798.000	4.617.000
Zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach mieszk. w zł.	3.450.000	3.500.000	3.550.000	3.600.000	3.650.000	3.650.000
Ogółem planowane wydatki remontowe w zasobie mieszk. w zł.	8.752.200	8.800.000	8.727.000	8.490.000	8.448.000	8.267.000

ROZDZIAŁ III

A. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

1. Sprzedaż nieruchomości, w tym także lokalowych odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Nr XX/258/2012 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 8 marca 2012r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta Kalisza.

W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony. W tym przypadku sprzedaż następuje w drodze bezprzetargowej.

2. Zgodnie z w/w uchwałą Prezydent Miasta Kalisza może udzielić bonifikaty w wysokości 90% od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. Uchwała określa również lokale mieszkalne, które podlegają wyłączeniu ze sprzedaży z mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza oraz wskazuje m.in. na przypadki, w których bonifikata nie może zostać udzielona.
 3. Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy jest:
 - a) dążenie wyjścia Miasta Kalisza ze wspólnot mieszkaniowych,
 - b) zrationalizowanie gospodarowania zasobem mieszkaniowym,
 - c) obniżenie kosztów utrzymania rozproszonego mieszkaniowego zasobu ,
 - d) zmniejszenie obciążenia Miasta Kalisza z tytułu składek na utrzymanie części wspólnych nieruchomości.
 4. Miasto Kalisz zainteresowane jest dalszą sprzedażą mieszkań komunalnych w już istniejących wspólnotach mieszkaniowych z większościowym udziałem osób fizycznych.
 5. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych, priorytet stanowić będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Kalisza mniejszym niż 20%. W tym celu Miasto może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. w przypadku nie przyjęcia oferty skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu lokalu, z prawa wypowiedzenia umowy najmu, z zastrzeżeniem zapewnienia najemcy lokalu zamiennego.
- Zwolnione w wyniku powyższych działań lokale mieszkalne mogą zostać:
- a) wynajęte rodzinie posiadającej uprawnienia do otrzymania lokalu z zasobu gminy, która skorzysta z pierwszeństwa w jego nabyciu,
 - b) zamienione na lokal własnościowy w budynku wspólnoty mieszkaniowej, w którym gmina posiada powyżej 80% własności w celu odzyskania pełnej własności Miasta z rozliczeniem różnicy wartości zamienianych nieruchomości lokalowych.
 - c) sprzedane w drodze przetargu.
6. Lokale mieszkalne „wolne” w sensie prawnym mogą być sprzedawane w drodze przetargu, jeżeli ich sprzedaż jest ekonomicznie uzasadniona (np. lokale o powierzchni powyżej 80m², lokale jednoizbowe, lokale w budynkach w których Miasto Kalisz posiada mniej niż 20% udziału).
 7. Należy dążyć do zbywania nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi. Zwalniane budynki mieszkalne jednorodzinne (pustostany) powinny być zbywane przez Miasto w drodze przetargu nieograniczonego.
 8. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kalisza na lata 2010-2014” zakładał sprzedaż lokali mieszkalnych na poziomie 200 rocznie. W latach 2010-2014 sprzedanych zostało z mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza 747 lokali mieszkalnych. W latach 2012-2014 zauważa się znaczną tendencję spadkową w zakresie ilości sprzedanych lokali mieszkalnych oraz zainteresowania najemców ich nabywaniem.

2012 r. – 136 lokali mieszkalnych,
 2013 r. - 116 lokali mieszkalnych,
 2014 r. – 69 lokali mieszkalnych.

9. Poziom planowanej sprzedaży maleje, z uwagi na zmianę sytuacji gospodarczo-finansowej na rynku nieruchomości (kryzys, podaż przekraczająca popyt, brak środków finansowych po stronie nabywców), mniejsze zainteresowanie najemców wykupem na własność wynajmowanych lokali, ale także prawdopodobnie z uwagi na ograniczenia w/cyt. uchwały z dnia 8 marca 2012r. w szczególności dotyczące zapisu § 4 ust 1, pkt 7 i 8 wyłączającego ze sprzedaży lokale, których najemcy posiadają lub posiadali w okresie 2 lat poprzedzających opublikowanie wykazu, o którym mowa w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zobowiązania wobec Miasta Kalisza z tytułu opłat za zajmowany lokal w łącznej wysokości co najmniej 3 pełnych okresów płatności lub których najemcy w okresie 6 miesięcy przed zgłoszeniem zainteresowania nabyciem lokalu pobierali dodatki mieszkaniowe.
10. Uwzględniając powyższe ograniczenia, podjęto działania mające na celu modyfikację tych zapisów uchwały, a także ustalenie niższego poziomu planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych. Realizacja planowanej sprzedaży w latach następnych uzależniona będzie zarówno od przepisów prawnych, jak również możliwości finansowych najemców i ich zainteresowania nabywaniem zajmowanych lokali.
Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015-2020 przedstawia tabela 10.

Tabela 10. Planowana sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2015 - 2020.

Lata	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Planowana sprzedaż lokali	60	100	100	150	150	150

11. Dokonując określenia przewidywanego poziomu sprzedaży w okresie objętym programem należy:
 - a) uwzględnić ilość lokali niezbędnych do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, jako zadania własnego gminy;
 - b) dążyć do wycofania udziałów Miasta Kalisza z budynków wspólnot mieszkaniowych (konieczność partycypacji w kosztach ustalonych przez wspólnoty mieszkaniowe – w niektórych przypadkach znaczące składki na fundusz remontowy, podejmowanie równocześnie wielu zadań inwestycyjnych, skomplikowane gospodarowanie zasobem mieszkaniowym o dość dużym rozproszeniu lokali).
12. W celu zabezpieczenia niezbędnego zasobu mieszkaniowego gminy, koniecznego do realizacji zadań z zakresu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, nie zakłada się sprzedaży mieszkań w budynkach stanowiących 100% własności gminy.
13. W przypadku wspólnot mieszkaniowych, których sprzedaż nastąpiła po obrysie budynku, zamierza się zintensyfikować działania mające na celu sprzedaż tym wspólnotom gruntów, niezbędnych do obsługi ich nieruchomości. W tym celu planowane jest podwyższenie do 99% bonifikaty przy sprzedaży przedmiotowych gruntów. Powyższe umożliwi racjonalne gospodarowanie gruntami Miasta Kalisza.

ROZDZIAŁ IV

A. Zasady polityki czynszowej

1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza z przychodami z tytułu czynszu z najmu lokali mieszkalnych. Jednakże zbyt ni wzrost wysokości stawki czynszu spowodować może wzrost ilości osób posiadających zadłużenie z tytułu najmu lokalu albo bezumownego korzystania z niego, a tym samym zwiększenie stanu zadłużenia w mieszkaniowym zasobie Miasta Kalisza.
2. Stawka czynszu, po uwzględnieniu wszystkich czynników podwyższających, nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej ustalonej przez Wojewodę Wielkopolskiego. Zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Wielkopolskiego z dnia 21 września 2015r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim, wskaźnik ten w okresie od 1 października 2015 r. do 31 marca 2016 r. dla województwa wielkopolskiego wyniesie 3.821 zł. Oznacza to, że w stosunku do 3% wartości odtworzeniowej, miesięczna maksymalna stawka czynszu za 1m² mogłaby wynosić 9,55 zł. Przy aktualnie obowiązujących stawkach czynszu w zasobach mieszkaniowych Miasta Kalisza osiągnięcie dopuszczalnego pułapu 3% wartości odtworzeniowej jeszcze długo nie będzie możliwe, gdyż wiązałoby się to z bardzo dużym wzrostem stawek czynszu najmu lokali komunalnych
3. Wysokość stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Prezydent Miasta Kalisza w drodze zarządzenia.
4. Ustala się następujące rodzaje czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza:
 - a) czynsz najmu za lokale mieszkalne,
 - b) czynsz najmu za lokale socjalne,
 - c) czynsz najmu za pomieszczenia tymczasowe
 - d) czynsz najmu ustalony w wyniku przetargu.
5. Wysokość stawki czynszowej za lokale mieszkalne należące do zasobu Miasta Kalisza ustala się na podstawie stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

Obowiązujące Zarządzenie Nr 103/2013 Prezydenta Miasta Kalisza z dnia 6 marca 2013 r. określa stawkę bazową czynszu w wysokości 4,84 zł/m². Zawiera także czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu.
6. Stawka czynszu najmu za lokal socjalny i tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta Kalisza. Stawka czynszu dla lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń wynosi 1,20 zł/m² i nie stosuje się do niej czynników obniżających ani podwyższających wartość użytkową lokalu.
7. Planuje się utrzymanie dotychczas obowiązujących czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową czynszu, które przedstawia tabela 11.

Tabela 11. Czynniki podwyższające i obniżających stawkę bazową czynszu

l.p.	Wyszczególnienie	Procent podwyżki lub obniżki
1	Lokale w bud. wybudowanych w latach 01.01.1995 r. – 31.12.2001r.	+10%
2	Lokale w budynkach wybudowanych po 01.01.2002 r.	+15%
3	Lokale w budynkach jednorodzinnych	+20%
4	Lokale w budynkach wolnostojących do 4 mieszkań	+5%
5	Lokale poniżej gruntu (suterena)	-20%
6	Lokale pow. 4 piętra bez windy	-5%
7	Lokale w bud. z windą (od pierwszego piętra wzwyż)	+5%
8	Wspólne użytkowanie: kuchni, łazienki, wc	-10%
9	Brak wc w lokalu – wc poza lokalem (na klatce schodowej, korytarzu)	-10%
10	Brak wc w lokalu – wc poza budynkiem	-20%
11	Brak łazienki	-10%
12	Wodociąg poza mieszkaniem lub brak	-20%
13	Brak kanalizacji	-10%
14	Brak instalacji c.o.	-10%
15	Lokale w budynku do rozkwaterowania	-25 %

8. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek, nie może być mniejsza niż 50% stawki bazowej czynszu.
9. Dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu może nastąpić w czasie trwania umowy najmu w przypadku gdy:
 - a) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego,
 - b) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek pogorszenia się stanu technicznego budynku lub lokalu.Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn opisanych w ust. 9 powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.
10. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą wynajmującego nie powoduje wzrostu wysokości czynszu najmu.

11. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki obowiązywałby najemcę danego lokalu.
12. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest także uiszczać niezależne od właściciela opłaty związane z eksploatacją mieszkania, tj. za dostawę do lokalu m.in. gazu, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych.
13. W okresie objętym przedmiotowym programem planuje się wzrost stawki czynszu, o której mowa w ust. 1 co 2 lata tj. w roku 2017 o 1,5 % i w roku 2019 o 1,9%. Prognozę wysokości stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych w latach 2015-2020 przedstawia tabela nr 12.

Tabela 12. Prognozowana maksymalna wysokość stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych w latach 2015-2020

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Maks. wskaźnik podwyżki czynszu	Bez zmian	Bez zmian	1,5%	Bez zmian	1,9%	Bez zmian
Maks. stawka czynszu w zł/m ²	4,84 zł/m ²	4,84 zł/m ²	4,91 zł/m ²	4,91 zł/m ²	5,00 zł/m ²	5,00 zł/m ²

14. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego może zostać podwyższona w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości najpóźniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
15. Wysokość stawki czynszu, o którym mowa w ust. 5 nie dotyczy stawek czynszów, których wysokość została ustalona w trybie przetargu.

B. Warunki obniżania czynszu

1. Na wniosek najemców zajmujących lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza stosuje się obniżki czynszu, o ile ich dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty 175% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 125% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

Do wniosku dołącza się deklarację o dochodach gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku.

Wysokość obniżki wynosi:

- a) 20% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
 - b) 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.
2. Obniżki czynszu nie udziela się najemcom, którzy:
 - a) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,
 - b) są uprawnieni i przyznano im dodatek mieszkaniowy,
 - c) podnajmują osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny,
 - d) otrzymali wypowiedzenie umowy najmu lokalu,
 - e) zajmują lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia.

C. Dofinansowanie do czynszu.

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013r., poz. 966 z późn. zm.) 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 :
 - tytułem prawnym do lokalu,
 - odpowiednio niskim dochodem,
 - odpowiednią powierzchnią użytkową lokalu.

Tabela 13. Wydatki przeznaczone na wypłatę dodatków mieszkaniowych

Rok	Kwota przeznaczona na wypłatę dodatków mieszkaniowych w zł.
2010	6.436.311
2011	6.429.908
2012	6.695.604
2013	6.957.377
2014	6.866.908

Na kolejne lata prognozuje się wydatki w wysokości około 6.500.000 zł w skali roku.

D. Wynajem lokali powyżej 80m²

1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² mogą być oddane w najem za zapłatą czynszu ustalonego w drodze przetargu nieograniczonego. Wyjściowa stawka czynszu do przetargu to stawka bazowa czynszu (na podstawie obowiązującego zarządzenia Prezydenta Miasta Kalisza). Stawka wyjściowa jest licytowana w drodze ustnego przetargu nieograniczonego.
2. Wysokość stawki czynszu określona w drodze licytacji jest stawką przeliczeniową (nie uwzględnia się czynników podwyższających i obniżających określonych w zarządzeniu Prezydenta Miasta Kalisza).
3. Wylicytowana stawka czynszu może ulec podwyższeniu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.

ROZDZIAŁ V

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

1. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:
 - a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
 - b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - c) bieżące administrowanie nieruchomościami,

- d) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - e) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.
2. Mieszkaniowym zasobem Miasta Kalisza zarządza Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Kaliszu – samorządowy zakład budżetowy.
3. Dla zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Kalisza przyjmuje się następujące sposoby zarządzania:
- a) dla lokali Miasta w nieruchomościach będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Kalisza, wyznacza się imiennie przedstawiciela właściciela – Miasta Kalisza do reprezentowania go we wspólnocie mieszkaniowej,
 - b) Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Kaliszu przejmuje odpowiedzialność właściciela – Miasta Kalisza w stosunkach z najemcami lokali i reprezentuje go wobec zarządów lub zarządców wspólnot mieszkaniowych w zakresie czynności administracyjnych,
 - c) dla nieruchomości będących własnością Miasta Kalisza przyjmuje się zarządzanie przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Kaliszu, który ponosi pełną odpowiedzialność za utrzymanie nieruchomości, wykonując jednocześnie polecenia właściciela – Miasta Kalisza w zakresie sposobu określenia wysokości opłat czynszowych oraz zawierania umów.
4. Przyjmuje się następujące zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza:
- a) dążenie do osiągnięcia stanu lokali mieszkalnych i nieruchomości na poziomie obowiązujących standardów ,
 - b) optymalizowanie wyników finansowych z najmu lokali użytkowych,
 - c) przyjmowanie kryteriów ekonomicznej efektywności w decyzjach związanych ze sposobem postępowania z nieruchomością (wynajem, sprzedaż, wyburzenie budynku).
5. Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Kaliszu prowadzi gospodarkę finansową w oparciu o roczny plan finansowy zatwierdzany przez dyrektora i przedkładany Prezydentowi Miasta Kalisza.
- Plan uwzględnia m.in. dotacje przedmiotowe: na wykonywanie remontów pustostanów i dofinansowanie kosztów utrzymania lokali socjalnych oraz dotacje celowe na remonty elewacji i klatek schodowych.
6. Plany remontów powstają w oparciu o dokonywane na podstawie prawa budowlanego przeglądy techniczne budynków i lokali oraz potrzeby zgłaszane przez lokatorów. Ponieważ środki finansowe przeznaczane co roku na remonty są niewystarczające w stosunku do potrzeb, realizacja zadań następuje wg priorytetów pilności.
7. Zasadne jest utrzymanie w jak najlepszym stanie zasobu, z którego mieszkania nie będą wyodrębniane i przeznaczane do sprzedaży. W skład tego zasobu wchodzi budynki stanowiące w 100% własność Miasta Kalisza.
8. We wspólnotach mieszkaniowych, w których Miasto posiada swoje udziały (lokalne będące własnością Miasta), zarząd nieruchomościami wspólnymi wybierany jest przez ogół właścicieli, poprzez podjęcie stosownych uchwał.
- Do reprezentowania gminy we wspólnotach mieszkaniowych upoważniony jest dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu oraz pracownicy upoważnieni przez dyrektora.

9. Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Kaliszu jako samorządowy zakład budżetowy we współpracy z Urzędem Miejskim będą porządkować pod względem formalno-prawnym kwestie zarządzania bez zlecenia nieruchomościami będącymi własnością osób fizycznych, nieznanych z miejsca pobytu (art. 752 – 757 Kodeksu cywilnego).

ROZDZIAŁ VI

A. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2020 będą:
 - a) przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych, socjalnych, tymczasowych pomieszczeń, lokali użytkowych i innych składników mienia (dzierżawy, garaże, reklamy itp.),
 - b) przychody z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
 - c) dotacje przeznaczone na remonty pustostanów, remonty elewacji, remonty klatek schodowych i dofinansowanie kosztów utrzymania lokali socjalnych.
2. Rozpatrywane są także inne źródła finansowania, np. preferencyjne kredyty na budownictwo mieszkaniowe w ramach realizowanych programów oraz środki własne na współfinansowanie planowanych do realizacji zadań inwestycyjnych.
3. Prognozowane przychody Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu z zasobu mieszkaniowego Miasta Kalisza w latach 2015-2020 przedstawia tabela nr 14.

Tabela 14. Prognozowane przychody MZBM z zasobu mieszkaniowego miasta Kalisza w latach 2015-2020

Wyszczególnienie	Prognozowane przychody MZBM z zasobu m. Kalisza w n/w latach					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Czynsz – lokale mieszkalne	8.684.100	8.580.000	8.608.700	8.510.000	8.580.000	8.500.000
Czynsz – lokale użytkowe	3.720.000	4.815.900	4.695.600	4.593.100	4.526.600	4.471.400
Dzierżawy terenów	210.100	220.000	230.000	240.000	250.000	260.000
Opłaty niezależne (media)	9.126.630	9.332.800	9.400.000	9.421.700	9.426.000	9.430.000
Pozostałe przychody (bezumowne, reklamy, komórki, garaże itp.)	2.042.000	2.530.200	2.534.400	2.530.200	2.534.400	2.538.600
Razem	23.782.830	25.478.900	25.468.700	25.295.000	25.317.000	25.200.000
Dotacje z budżetu m. Kalisza	2.813.170	2.850.000	2.900.000	2.950.000	3.000.000	3.050.000
Ogółem	26.596.000	28.328.900	28.368.700	28.245.000	28.317.000	28.250.000

4. Na wysokość przychodów z lokali mieszkalnych i użytkowych znaczący wpływ ma :
 - a) brak zrównoważonego rozwoju kraju powodujący rozwarstwienie i zubożenie społeczeństwa w mniejszych jednostkach administracyjnych, w przypadku naszego miasta znaczącym czynnikiem mającym wpływ na to zjawisko była utrata statusu miasta wojewódzkiego,
 - b) malejące zainteresowanie wynajmem lokali użytkowych skutkujące obniżaniem licytowanych w przetargach stawek czynszu oraz brakiem podstaw do podnoszenia stawek powyżej wskaźnika inflacji.
5. W związku z trudnościami w prowadzeniu działalności gospodarczej, wskazanym jest stosowanie i doskonalenie zasad o udzielaniu okresowej pomocy najemcom lokali użytkowych, w tym m.in.:
 - a) zawieszanie rocznej waloryzacji naliczanego czynszu za lokale użytkowe o wskaźnik inflacji,
 - b) częściowe zwalnianie z opłat czynszowych za wynajmowane piwnice przynależne do lokali użytkowych oraz ułatwianie rezygnacji z wynajmu niektórych pomieszczeń piwnicznych,
 - c) stosowanie obniżek wysokości stawek czynszowych za wynajem lokali użytkowych,
 - d) okresowe obniżanie wylicytowanych w przetargach stawek czynszowych dla przedsiębiorców wynajmujących lokale użytkowe, w wyniku nowo organizowanych przetargów nieograniczonych, jako wsparcie w rozpoczynaniu działalności gospodarczej.
6. Ważnym zadaniem w zakresie realizacji założeń Programu jest stopniowe obniżanie przyrostu zadłużenia poprzez wzmożenie i usprawnienie działań windykacyjnych.
7. Na wzrost zadłużenia najemców wpływają takie czynniki jak:
 - a) zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich całkowita utrata,
 - b) wzrastające koszty utrzymania mieszkań, głównie opłat niezależnych (media),
 - c) niewłaściwe postawy wielu najemców wobec pojawiających się problemów,
 - d) brak umiejętności racjonalnego gospodarowania posiadanym budżetem przez najemców.
8. Stan zadłużenia z tytułu czynszu i opłat niezależnych (media) w zasobie mieszkaniowym Miasta Kalisza na dzień 31.12.2014r. przedstawia tabela 15.

Tabela 15. Stan zadłużenia z tytułu czynszu i opłat niezależnych (media) w zasobie mieszkaniowym miasta Kalisza na dzień 31.12.2014r.

Rodzaje lokali	Kwota zadłużenia
Lokale mieszkalne	14.058.406zł
Lokale użytkowe	777.962zł
Razem	14.836.368zł

Dane zawarte w tabeli uwzględniają tylko zaległość podstawową i koszty sądowe. Zadłużenie z uwzględnieniem odsetek wynosi 20.182.724zł

9. Priorytetem w zakresie zapewnienia realizacji dochodów własnych jest prowadzenie działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ścisłałości opłat czynszowych i powstrzymywanie procesu narastania zaległości czynszowych. W okresie realizacji Programu planowane jest m.in.:

- a) wdrażanie narzędzi informatycznych usprawniających system monitorowania płatności i zaległości czynszowych,
 - b) konsekwentna realizacja przyjętych procedur windykacyjnych,
 - c) kontynuacja programów umożliwiających odpracowanie zaległości czynszowych,
 - d) wdrożenie mechanizmów pomocy socjalnej dla najbardziej potrzebujących najemców,
 - e) aktywne pośrednictwo miasta w procesie zamiany mieszkań, mające na celu optymalizację wielkości zajmowanych lokali do możliwości finansowych najemców w zakresie pokrywania kosztów najmu,
 - f) występowanie na drogę sądową o eksmisję ,
 - g) przekwaterowywanie dłużników notorycznie zalegających z opłatami do lokali o niższym standardzie, w tym do lokali socjalnych.
10. W celu odzyskania należności należy prowadzić działania windykacyjne polegające w szczególności na:
- a) podejmowaniu czynności przedsądowych zmierzających do dobrowolnej spłaty długu, poprzez kierowanie do dłużników monitów i wezwań do zapłaty oraz poprzez bezpośrednie i telefoniczne kontakty,
 - b) podejmowanie czynności związanych ze skierowaniem spraw na drogę sądową i egzekucji w sytuacji, kiedy działania z zakresu windykacji wstępnej nie przynoszą efektów.
11. Na podstawie i w granicach określonych przepisami prawa - w tym prawa miejscowego, określających zasady udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, możliwe jest udzielanie dłużnikom, którzy nie regulują w terminie należności związanych z użytkowaniem lokalu wchodzącego w skład zasobu Miasta Kalisza pomocy w formie:
- a) rozłożenia na raty należności,
 - b) odroczenia terminu zapłaty należności,
 - c) umorzenia należności.
12. Należy kontynuować, wdrażać i doskonalić rozwiązania umożliwiające przeciwdziałanie problemowi narastaniu zadłużenia czynszowego z tytułu najmu lokali, poprzez m.in.:
- a) możliwość odpracowania należności czynszowych,
 - b) zamianę mieszkań,
 - c) przywracanie tytułu prawnego do lokalu osobom, które utraciły je w wyniku zalegania z czynszem i uregulowały zaległości w tym zakresie.
13. W latach 2010-2014 kwota z tytułu odpracowania zaległości czynszowych (utrzymanie czystości na nieruchomościach i drobne prace remontowe) wyniosła 2.849.295 zł. W samym 2014 roku to kwota 854.049 zł.
14. Jednym z kluczowych priorytetów w zakresie zapewnienia dochodów własnych Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu będzie stopniowe obniżenie zadłużenia poprzez prowadzenie działań zmierzających do wzmożenia i usprawnienia działań windykacyjnych, a tym samym zwiększenia skuteczności ściągalności opłat czynszowych i przeciwdziałanie procesom narastania zaległości czynszowych.

ROZDZIAŁ VII

A. 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. Koszty utrzymania lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy związane są przede wszystkim z:
 - a) bieżącą eksploatacją,
 - b) utrzymaniem sprawności technicznej,
 - c) udziałem gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
 - d) modernizacjami budynków, lokali i infrastruktury związanej z gospodarką mieszkaniową,
 - e) postępowaniem sądowym i egzekucyjnym dotyczącym odzyskania należności z tytułu zaległości czynszowych,
 - f) rozbiórkami budynków.
2. Prognozowane koszty utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego Miasta Kalisza w latach 2015 – 2020 przedstawia tabela 16.

Tabela 16. Prognozowane koszty utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego miasta Kalisza w latach 2015 – 2020

Wyszczególnienie kosztów	Prognozowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w latach					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Koszty CO i CW	4.582.000	4.916.900	4.920.000	4.925.000	4.930.000	4.935.000
Utrzymanie czystości i zieleni	340.000	450.000	455.000	460.000	465.000	470.000
Koszty wody	1.013.400	1.360.000	1.370.000	1.380.000	1.390.000	1.400.000
Koszty kanalizacji	2.450.700	2.720.000	2.740.000	2.760.000	2.780.000	2.800.000
Wywóz nieczystości stałych	1.050.000	1.350.000	1.355.000	1.360.000	1.365.000	1.370.000
Podatek od nieruchomości	1.000.000	1.200.000	1.240.000	1.280.000	1.320.000	1.360.000
Koszty zarządu wspólnot	2.750.000	2.760.000	2.770.000	2.780.000	2.790.000	2.800.000
Energia elektryczna i gazowa	120.700	165.000	168.000	171.000	174.000	177.000
Deratyzacja i dezynsekcja	21.000	22.000	23.000	24.000	25.000	26.000
Usługi kominiarskie	165.100	180.000	185.000	190.000	195.000	200.000
Pozostałe koszty	1.650.000	1.655.000	1.660.000	1.665.000	1.670.000	1.675.000
Remonty, konserwacje i awarie	8.752.200	8.800.000	8.727.700	8.490.000	8.448.000	8.267.000
Koszty ogólnozakładowe	2.700.900	2.750.000	2.755.000	2.760.000	2.765.000	2.770.000
Razem	26.596.000	28.328.900	28.368.700	28.245.000	28.317.000	28.250.000

ROZDZIAŁ VIII

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

1. Inne działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem miasta Kalisza to w szczególności:
 - a) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków,
 - b) zmiana statusu lokali o obniżonej wartości na lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia,
 - c) stopniowa do roku 2018 likwidacja wc podwórzowych i wyposażenie lokali w węzeł sanitarny,
 - d) sukcesywna likwidacja lokali ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń, szczególnie kuchni, łazienki, wc,
 - e) stopniowa likwidacja zdewastowanych drwalników i zastępowanie ich jednolitymi pomieszczeniami gospodarczymi,
 - f) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
 - g) bieżąca, skuteczna windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
 - h) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
 - i) podział lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach użytkowych na mniejsze,
 - j) podejmowanie działań zmierzających do pozyskania dodatkowych lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń, poza aktualnym zasobem miasta Kalisza poprzez adaptację, budowę lub zakup,
 - k) poprawa estetyki otoczenia budynków i podwórek,
 - l) aktywizacja najemców w kierunku większej dbałości o zajmowane lokale, ale także klatki schodowe i otoczenie budynków – szczególnie podwórek,
 - m) poprawa efektywności gospodarowania zasobem lokali użytkowych jako jednego ze źródeł finansowania nakładów na techniczne utrzymanie zasobu mieszkaniowego.
2. Koniecznym jest zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Miasta Kalisza, poprzez sprzedaż ostatnich lokali będących własnością gminy. Najemcom, którzy nie skorzystali z oferty pierwszeństwa zakupu lokalu położonego w budynkach należących do wspólnoty mieszkaniowej można wypowiedzieć umowę najmu oferując lokal zamienny, a zwolniony lokal mieszkalny:
 - a) wynająć – w wyniku zamiany - osobie, która chce skorzystać z pierwszeństwa w wykupie lokalu, lecz zamieszkuje w budynku w którym lokale nie są przeznaczone do zbycia,
 - b) dokonać zamiany własności na lokal własnościowy we wspólnocie mieszkaniowej w której Miasto Kalisz posiada powyżej 80% udziału,
 - c) przeznaczyć do zbycia w przetargu nieograniczonym.
3. Rewitalizując zasób komunalny zasadne jest przyjęcie dwóch wariantów postępowania w zakresie przydzielania lokali zamiennych, w związku z remontem i przebudową lokali oraz budynków, jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga:

- a) Miasto Kalisz zabezpieczy lokal zamienny na czas nieoznaczony, wypowiadając umowę najmu dotychczas użytkowanego lokalu.
 - b) Miasto Kalisz zabezpieczy lokal zamienny na czas remontu, a po jego zakończeniu udostępni wyremontowany lokal w ramach istniejącego stosunku prawnego, naliczając czynsz z uwzględnieniem nowych parametrów lokalu,
4. Należy dążyć do zniesienia współwłasności Miasta Kalisza w nieruchomościach, których miasto jest współwłaścicielem części ułamkowych poprzez:
- a) zbycie udziałów miasta,
 - b) wyodrębnienie lokali,
 - c) nabycie udziałów od współwłaścicieli.
 - d) zamianę na inne nieruchomości Miasta Kalisza.
5. Należy podjąć działania mające na celu uregulowanie stanów prawnych nieruchomości mieszkalnych pozostających w posiadaniu samoistnym Miasta Kalisza poprzez:
- a) postępowania sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie,
 - b) postępowania sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez Skarb Państwa jako jedyne spadkobiercę i w dalszej kolejności komunalizację,
 - c) postępowania sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez Miasto Kalisz jako jedyne spadkobiercę,
6. W celu odzyskania jak największej liczby lokali mieszkalnych, socjalnych i tymczasowych pomieszczeń, podejmowane będą działania polegające w szczególności na:
- 1) realizacji programów mieszkaniowych,
 - 2) kontroli tytułów prawnych do lokali zajmowanych przez najemców poprzez :
 - a) wizje w terenie,
 - b) wywiady środowiskowe,
 - c) oświadczenia o zamieszkiwaniu w lokalu i nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu,
 - d) gromadzenie stosownej dokumentacji
 - 3) zintensyfikowaniu działań zmierzających do odzyskania lokali w drodze postępowań sądowych i komorniczych.

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie	2
Rozdział I	3
A. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy.....	3
B. Stan techniczny.....	5
Rozdział II	7
A. Analiza potrzeb.....	7
B. Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych.....	8
C. Prognoza wydatków na remonty zasobu mieszkaniowego Miasta Kalisza.....	11
Rozdział III	12
A. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.....	12
Rozdział IV	15
A. Zasady polityki czynszowej.....	15
B. Warunki obniżania czynszu.....	17
C. Dofinansowanie do czynszu.....	18
D. Wynajem lokali powyżej 80m ²	18
Rozdział V	18
A. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem gminy w kolejnych latach.....	18
Rozdział VI	20
A. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.....	20
Rozdział VII	23
A. 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.....	23
Rozdział VIII	24
A. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.....	24

*Przewodniczący
Rady Miejskiej Kalisza
/.../
Andrzej Plichta*